

Boletim do

irib

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

em revista

MAIO DE 2002 - Nº 300



Imóvel rural

Alterações na minuta do Decreto regulamentador da Lei 10.267/01:
novas dúvidas e perplexidades.

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: Eteelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1º Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
2º 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

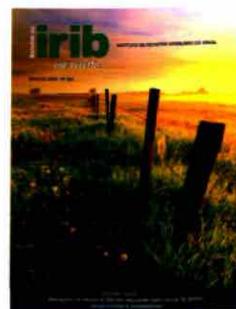
Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint



Especial

03 Imóvel Rural. Decreto regulamentador da Lei
10.267/2001: minuta recebe alterações da Casa Civil.

Audiência pública I

20 IRIB abre o debate sobre Cédula de Crédito
Imobiliário criada por Medida Provisória.

Audiência pública II

29 Mutações jurídico-reais: comunicação às
Prefeituras Municipais.

Opinião

**Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos
Santos e Sérgio Jacomino**

35 Registro de penhora: reforma do CPC valoriza
registro imobiliário.

Opinião

Paulo Roberto G. Ferreira

41 A Eficácia Jurídica do Documento Eletrônico.

Opinião

Paulo Roberto de Carvalho Rego

45 Assinatura digital - *cuique suum*.

Opinião

Amaro Moraes e Silva Neto

49 Hackear é legal!.

Notícias do nosso site

53 Informações disponíveis na Internet.

Jurisprudência Seleccionada

54 CGJ-São Paulo.

Registro Jurídico

57 Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ.

Tribunais Superiores

60 Decisões. Interesse do Registro de Imóveis.
Diário da Justiça da União.

Irib Responde

Gilberto Valente da Silva

67 Consultas técnicas sobre prática registral.



Imóvel Rural

Decreto regulamentador da Lei 10.267/2001: minuta recebe alterações da Casa Civil.

Acompanhe aqui a tramitação do projeto de regulamentação da Lei 10.267/2001. Veja a Nota da Casa Civil da Presidência da República, a Informação do Procurador Federal do Incra, a minuta do decreto com as alterações inseridas e o nosso comentário sobre a nota da Casa Civil que faz referência expressa a aspectos relacionados com a atividade registral.

O Irib participou de reunião na sede do Incra em Brasília, em 22 de maio, a pedido do Deputado Federal Sérgio Barros (AC) e da comunidade acadêmica, com o fim de discutir a modificação da minuta do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001, operada pelo Incra no tocante à precisão posicional (artigo 9º da minuta).

Participaram da reunião, além do Dep. Sérgio Barros, o Diretor do Órgão e Coordenador do GT Eduardo Henrique Freire, a secretária Elizabeth Prescott Ferraz, o consultor jurídico do Ministério do Desenvolvimento Agrário, Dr. Artur Vidigal de Oliveira, o representante da Funai, Manoel Francisco Colombo, além de outros procuradores do Incra.

Definição de precisão posicional é retirada

A questão que motivou a reunião foi a retirada da definição da precisão posicional que deveria ser a referência para os levantamentos georreferenciados, alterando-se a redação do artigo 9º da minuta do decreto, que passou a ter a seguinte redação:

“A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225, da Lei n. 6.015/73, será obtida a partir de memorial descritivo, assinando por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo Incra”.

A alteração visou simplesmente substituir o período “com precisão posicional de 50 cm. ou melhor” por “a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo Incra”.

Na opinião de Eduardo Freire, a alteração da minuta atendeu, primeiramente, ao comando legal expresso no art. 176, § 3º, da Lei 6.015/73, que prevê *ato normativo próprio*, não decreto, como figurava na redação original. Portanto, a atribuição para fixar a precisão posicional caberia expressamente ao Incra, nos estritos termos da Lei.

Depois, ainda de acordo com o Coordenador do GT, o Incra poderá fixar uma precisão posicional mais elevada, de acordo com as características do imóvel ou da região, não sendo necessária alteração das regras por decreto presidencial todas as vezes em que as circunstâncias exigirem uma precisão mais elevada.

De qualquer maneira, o Incra respeitará o índice aprovado nas subcomissões técnicas, consagrando-o nos atos normativos que deverão ser baixados concomitantemente ao advento do decreto regulamentador.

As objeções do Deputado Sérgio Barros, porta-voz da comunidade acadêmica e dos técnicos, divulgadas no Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP 487 (www.anoregsp.org.br/noticias/boletimel487a.asp), originaram-se da mudança feita sem que se desse oportunidade a todos os envolvidos – principalmente as instituições que fazem parte do GT – de apreciarem as razões do Incra que determinaram o ajuste.

Proposta do Incra e a posição do IRIB

Para assegurar que a intenção do Incra seria respei-

tar os critérios que foram definidos pela subcomissão técnica que contribuiu para a redação do decreto regulamentador, o Dr. Artur Vidigal de Oliveira sugeriu que a edição dos atos normativos definidores, dentre outras coisas, da precisão posicional, devesse realizar-se concomitantemente à edição do decreto, fixando-se a precisão posicional tal qual estava definida na antiga redação do decreto regulamentador – 50 cm, ou melhor.

A proposta foi aceita, ficando registrado o compromisso do Incra em respeitar os critérios já definidos no âmbito das subcomissões.

O Irib posicionou-se no sentido de valorizar o trabalho das subcomissões técnicas, das quais fizeram parte os Profs. Jürgen Philips e Andrea Carneiro, representantes do Instituto. A proposta apresentada pelo Incra (publicação concomitante dos atos normativos e estrita observância do estalão posicional) sugere sua disposição de cumprir o compromisso que vem de assumir, não alterando a referência de modo a tornar o processo de levantamento menos preciso. O compromisso assumido publicamente pelo Incra de que não deverá degradar, por ato normativo próprio, o grau de precisão posicional deverá ser cobrado por todos os envolvidos.

Pequenos ajustes

Outro aspecto que mereceu a atenção do Sr. Deputado Federal, foi a redação do artigo 9º que prevê, tão somente, a “assinatura” do memorial descritivo. Segundo Sérgio Barros, além de assinar, o profissional deverá elaborar e executar o levantamento que redundará no memorial previsto na Lei.

A sua sugestão foi aceita pelos presentes e a proposta incorporada no texto da minuta.

Para que os registradores, notários e demais profissionais do direito que atuam na área possam tomar conhecimento da tramitação da minuta do decreto regulamentador da Lei 10.267/2001, publicamos, a seguir, a Nota da Casa Civil da Presidência da República, pelo assistente jurídico Dr. Fernando Luiz Albuquerque Faria, bem como a Informação MDA/CJ/DAPJP/n. 50/2002, de lavra do Procurador Federal do Incra, além da minuta do decreto, já com as alterações inseridas.

Acompanhe, a seguir, a tramitação do projeto em cada etapa.

Ministro envia projeto à Casa Civil. Destaque: as profundas alterações introduzidas no registro de imóveis rurais.

EM/Nº 00030/2002

Brasília, 28 de março de 2002

Excelentíssimo Senhor Presidente da República,

Submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, a anexa proposta de Decreto que regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e altera dispositivos das Leis nºs 4.947, 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 e 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

A lei nº 10.267/2001 introduziu profundas alterações no sistema de Registro de Imóveis, determinando que as matrículas de imóveis rurais sejam feitas a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART -, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra. Tal medida veio sanear os atos registrais, os quais, segundo

o sistema anterior, eram feitos com base em imprecisa descrição do imóvel, acarretando, geralmente, sobreposição de áreas.

Criou a Lei nº 10.267/2001, também, o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, o qual, gerenciado pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal, cadastrará informações sobre o meio rural, permitindo o monitoramento das áreas rurais privadas e públicas, coibindo, eficazmente, a ação dos usurpadores de terras públicas, ao mesmo tempo em que proporcionará o levantamento da malha fundiária real do País.

Entretanto, para a Lei nº 10.267/2001 tenha plena eficácia, faz-se necessária a sua regulamentação, nos termos da proposta de Decreto que segue em anexo.

São estas, Senhor Presidente, as razões que justificam a presente proposta, afigurando-se urgente e relevante, tendo em vista os fins almejados.

Respeitosamente,

Raul Belens Jungmann Pinto

Ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário

Anexo à Exposição de Motivos justifica urgência: validade dos atos notariais e registrais depende de regulamentação da Lei.

Anexo à Exposição de Motivos nº 00028/2002, de 21 de março de 2002.

1. Síntese do problema ou da situação que reclama providências:

A Lei 10.267, de 28 de agosto de 2001 acresce e altera dispositivos das Leis nº 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. Essa Lei criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR -, que será gerenciado pelo Incra e Secretaria da Receita Federal, e alterou os requisitos para a matrícula de imóveis rurais no Registro de Imóveis. Entretanto, a implantação do CNIR e a prática dos atos registrais, estão na dependência de regulamentação. Até que a edição do decreto ocorra, estão os serviços notariais e registrais, bem como o Incra e a Receita Federal, impedidos de efetuarem os atos determinados na Lei.

2. Soluções e providências contidas no ato normativo

ou na medida proposta:

Estabelece o procedimento administrativo para identificação dos imóveis rurais perante o Registro de Imóveis, bem como o sistema de interação entre o Incra e os serviços registrais; dispõe sobre as diretrizes que possibilitarão o gerenciamento do CNIR.

3. Alternativas existentes às medidas propostas: não identificadas.

4. Custos: não há.

5. Conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000: não há incompatibilidade.

6. Razões que justificam a urgência: A efetivação e validade dos atos notariais e registrais dependem da regulamentação da Lei nº 10.267, de 2001, bem como os procedimentos objetivando a instalação do CNIR.

7. Impacto sobre o meio ambiente: não há.

8. Alterações propostas: não há.

9. Síntese do Parecer Jurídico: favorável, pois a regulamentação está de acordo com a ordem jurídica.

Nova minuta do decreto com alterações inseridas

Decreto nº de de 2002.

Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e 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.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 84, inciso IV, da Constituição Federal, e tendo em vista o disposto na Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, decreta:

Art.1º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no artigo 22 e nos seus §§ 1º e 2º, da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, corresponde (correspondente) aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de imunidade, isenção, inexigibilidade e dispensa previstos na Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e demais normas legais atinentes à matéria, especialmente os atos normativos baixados pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal.

Art. 2º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o código do imóvel rural constante do CCIR, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, relativo à área do patrimônio público cadastrada no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNRC.

§ 1º. Quando for o caso de área pública rural destacada de outra maior, o beneficiário do título, no prazo de 30 (trinta) dias, procederá à atualização cadastral do imóvel perante o INCRA.

§ 2º. Incumbe ao INCRA normatizar os critérios e procedimentos referentes à abertura de cadastros das áreas destacadas a qualquer título do patrimônio público fundiário, ficando obrigado a abrir de ofício cadastros individualizados para as áreas que por sua iniciativa fizer destacar, incumbindo aos demais órgãos públicos promoverem perante o INCRA os cadastros

individualizados das áreas destacadas de terras sob sua administração.

Art. 3º Nos casos de usucapião de imóvel rural, após o trânsito em julgado da sentença declaratória, o juiz intimará o INCRA de seu teor, para fins de cadastramento, constando do mandado a identificação do imóvel na forma do § 3º do art. 225, da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e o endereço completo do usucapiente.

Parágrafo único. Recebendo a intimação, o INCRA convocará o usucapiente para proceder às atualizações cadastrais necessárias.

Art. 4º Os serviços de registros de imóveis ficam obrigados a comunicar mensalmente ao INCRA as modificações ocorridas nas matrículas, decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, unificação de imóveis, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural, bem como outras limitações e restrições de caráter dominial e ambiental, para fins de atualização cadastral.

§ 1º. O informe das alterações de que trata o *caput* deste artigo, deverá ser encaminhado ao INCRA, até o trigésimo dia do mês subsequente à modificação ocorrida, pela forma que vier a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo INCRA.

§ 2º. Acompanhará o informe, de que trata o parágrafo anterior, uma certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5º O INCRA comunicará, mensalmente, por escrito, aos serviços de registros de imóveis, os códigos dos imóveis rurais decorrentes de mudança de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento e unificação, na forma prevista no § 1º do artigo anterior.

Parágrafo único. Os serviços de registro de imóveis efetuarão na matrícula respectiva, de ofício, a averbação do novo código do imóvel fornecido pelo INCRA.

Art. 6º As obrigações constantes dos artigos 4º e 5º deste decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais

destacados do patrimônio público.

Art. 7º Os critérios técnicos para implementação, gerenciamento e alimentação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR - serão fixados em ato normativo conjunto do INCRA e da Secretaria da Receita Federal.

§ 1º. A base mínima de dados comum (A base mínima comum de dados) do CNIR contemplará as informações de natureza estrutural que vierem a ser fixadas no ato normativo do *caput*, e as de interesse substancial das instituições dele gerenciadoras, bem como os dados informativos do § 6º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966.

§ 2º. São informações de natureza estrutural obrigatórias as relativas aos dados sobre identificação, localização, dimensão, titularidade e situação jurídica do imóvel, independentemente de estarem ou não acompanhadas de associações gráficas.

§ 3º. Além do INCRA e da Secretaria da Receita Federal, todos os demais órgãos da Administração Pública Federal, serão obrigatoriamente produtores, alimentadores e usuários da base de informações do CNIR.

§ 4º. As instituições gerenciadoras do CNIR poderão firmar convênios específicos para o estabelecimento de interatividade do CNIR com as bases de dados das Administrações Públicas dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios.

§ 5º. As instituições gerenciadoras do CNIR deverão convidar e incentivar a participação de entidades da sociedade civil detentoras de bases de dados cadastrais correlatos, para interagirem com o esforço de alimentação e gerenciamento do CNIR.

§ 6º. O código único do CNIR será o código que o INCRA houver atribuído ao imóvel no CCIR, e deverá ser mencionado nos atos notariais e registrais de que tratam os §§ 6º e 7º do art. 22 da Lei nº 4.947, de 1966, e a alínea "a" do item 3 do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973.

§ 7º. O ato normativo conjunto previsto no *caput* estabelecerá as normas para compartilhamento, e sistema de senhas e níveis de acesso às informações constantes do CNIR, de maneira a jamais restringir o acesso das entidades componentes da rede de interação do

CNIR aos informes de natureza pública irrestrita, sem, contudo, permitir acesso indiscriminado a dados de natureza sigilosa, privilegiada, de divulgação expressa ou implicitamente vedada em lei, ou potencialmente vulneradores do direito à privacidade.

Art. 8º Os custos financeiros de que tratam o § 3º do art. 176 e o § 3º do art. 225, da Lei 6.015, de 1973, compreendem os serviços técnicos necessários à identificação do imóvel, garantida a isenção ao proprietário de imóvel rural cujo somatório das áreas não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 1º. A isenção de que trata este artigo abrange a identificação do imóvel rural, nos casos de transmissão de domínio da área total cujo somatório não exceda a quatro módulos fiscais, na forma e nos prazos previstos no art. 10.

§ 2º. O INCRA proporcionará os meios necessários para a identificação, devendo o ato normativo conjunto de que trata o artigo 7º deste decreto, estabelecer os critérios técnicos e procedimentos para a execução da medição dos imóveis para fim de registro imobiliário, podendo, inclusive, firmar convênio com os Estados e o Distrito Federal, propiciando a interveniência dos respectivos órgãos de terra.

§ 3º. Para beneficiar-se da isenção prevista neste artigo, o proprietário declarará ao órgão responsável pelo levantamento que preenche os requisitos do *caput* deste artigo, de acordo com as regras a serem estabelecidas em ato normativo do INCRA.

§ 4º. A isenção prevista neste regulamento não obsta que o interessado promova, às expensas, a medição de sua propriedade, desde que atenda aos requisitos técnicos fixados no art. 9º deste regulamento.

Art. 9º A identificação do imóvel rural, na forma do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225, da Lei nº 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo INCRA.

§ 1º. Caberá ao INCRA certificar que a poligonal

objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio. A certificação do memorial descritivo pelo INCRA não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

§ 2º. Para os fins e efeitos do § 2º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3º do art. 176 e do § 3º do art. 225, da mesma lei, e nos termos desta regulamentação, respeitadas as divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não caracterizará irregularidade impeditiva de novo registro, devendo os registros subsequentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2º, sob pena de incorrer o registro em irregularidade sempre que a caracterização do imóvel não for coincidente com a constante do primeiro registro de memorial georreferenciado, excetuadas as hipóteses de alterações expressamente previstas em lei.

§ 3º. A averbação do memorial descritivo no serviço de registro de imóveis competente será feita mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com a firma reconhecida, de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado e de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.

§ 4º. A documentação prevista no parágrafo anterior deverá ser acompanhada de declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, com suas respectivas firmas reconhecidas. Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

§ 5º. Não sendo apresentadas as declarações constantes no § 4º e a certidão prevista no § 1º, o Oficial encaminhará a documentação ao juiz de direito competente, para que a retificação seja processada nos termos do artigo 213 da Lei nº 6.015, de 1973.

Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973, será exigida, na forma do artigo anterior, so-

mente após transcorridos os seguintes prazos, contados a partir da publicação deste Decreto:

I – 90 dias, para os imóveis com área de 5.000 hectares, ou superior;

II – 1 ano, para os imóveis com área de 1.000 a menos de 5.000 hectares;

III – 2 anos, para os imóveis com área de 500 a menos 1.000 hectares;

IV – 3 anos, para os imóveis com área inferior a 500 hectares.

§ 1º. Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 2º do art. 9º e no art. 16, deste decreto.

§ 2º. Após os prazos acima assinalados, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrares envolvendo as áreas rurais de que tratam os incisos deste artigo, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste decreto.

Art. 11. A retificação administrativa de matrícula, registro ou averbação, prevista no art. 8ºA da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, será adotada para as hipóteses em que a alteração de área ou limites promovida pelo ato registral venha a instrumentalizar indevida transferência de terras públicas, e objetivará apenas a reversão do registro aos limites ou área anteriores, seguindo-se preferencialmente o procedimento previsto nos parágrafos do art. 8ºA, mediante requerimento direto ao oficial do serviço registral da comarca de localização do imóvel, mas não suprime as competências de ofício e por provocação, que os artigos 1º e 5º da Lei nº 6.739, de 1979, fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel.

Art. 12. O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro, previsto no art. 8ºB da Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os artigos 1º e 5º da mesma Lei fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel, e será adotado para as hipóteses em que não seja possível o requerimento de que cuida o art. 8ºA só deixando de ser requerido ao Corregedor-Geral da Justiça nas hipóteses em que a indevida transferência de terras públicas sustente-se em registro oriundo de decisão judicial proferida exclusivamente entre particulares, quando caracterizados os vícios de incom-

petência absoluta do órgão judiciário, ou de ausência de citação do órgão público titular do domínio para compor a lide.

Art. 13. Nas hipóteses em que o ato registral questionado tenha origem em decisão judicial, o pedido de cancelamento será feito na forma prevista na Lei nº 6.739, de 1979, sendo competente o juiz federal para as causas de interesse da União e de suas autarquias.

Art. 14. O registro retificado ou cancelado na forma dos artigos 8ºA, 8ºB e 8ºC da Lei nº 6.739, de 1979, não poderá ser realizado novamente, exceto se houver expressa autorização do ente público titular do domínio.

Art. 15. O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – e a Secretaria da Receita Federal baixarão, conjuntamente, atos administrativos, visando à implantação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, até 30 de junho do ano de 2002.

Art. 16. Por força das alterações introduzidas pela lei nº 10.267, de 2001, nos arts. 176 e 225 da lei nº 6.015, de 1973, não se aplicam as regras do artigo 2º da Lei nº 6.739, de 1979, dos §§ 1º e 2º do artigo 213, e do § 2º do artigo 225 da Lei nº 6.015, de 1973, quando da primeira apresentação do memorial previsto no artigo 9º deste Decreto, não sendo considerados irregulares os memoriais descritivos dos imóveis cuja caracterização não coincida com a que consta do registro anterior.

Art. 17. Os títulos públicos, particulares e judiciais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, poderão ser objeto de registro desde que acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste decreto.

Art. 18. Ficam convalidados os atos notariais e de registro, efetuados até 90 dias após a publicação deste decreto, relativos a desmembramentos, parcelamentos e unificação de imóveis rurais, bem como às alienações de áreas em sua totalidade, cuja identificação não obedeceu aos requisitos do artigo 9º deste regulamento, desde que feitos de acordo com os dispositivos mencionados na Lei nº 10.267, de 2001, na redação vigente até a data de sua publicação.

Art. 19. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, de de 2002; 181º da Independência e 114º da República.



Procurador Federal do Incra recomenda aprovação da minuta com alterações

Informação/MDA/CJ/DAPJP/nº 50/2002.

Sra. Procuradora – Chefe da DAPJP:

Trata-se de minuta de decreto, em anexo, visando à regulamentação da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que alterou 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 e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, elaborada pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria/Incra/MDA/nº 223, de 8 de fevereiro de 2002.

Convocado especialmente por essa Divisão para emitir parecer sobre a proposta de regulamentação, no tocante aos seus aspectos jurídicos e formais constatamos a necessidade de revisão de alguns dispositivos, a seguir referidos, aos quais foi dada uma nova redação, com a finalidade de emprestar maior objetividade ao comando regulamentador, a saber:

a) Art. 7º, § 6º: o código único do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR -, de acordo com o § 3º do art. 1º, da Lei nº 5.868/72, introduzido pela Lei nº 10.267/2001, deverá ser estabelecido em ato conjunto do Incra e da Secretaria da Receita Federal. Assim, uma vez estabelecido este *código único*, os serviços notariais e registrais - não só os registrais -, deverão fazê-lo constar em todos os seus atos e termos. Daí a alteração na minuta, ora proposta.

b) Art. 9º, §§ 1º a 5º: o art. 9º da minuta do decreto estabelece os critérios para a elaboração do memorial descritivo georreferenciado que servirá para identificar o imóvel rural perante o Registro de Imóveis, inclusive determina ao Incra a fixação da *precisão posicional* das coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel. Esta *precisão posicional* será definida pelo Incra, em obediência à determinação inscrita no § 3º art. 176, da Lei nº 6.015/7, com a redação dada pela Lei nº 10.267/2001, mediante *ato normativo próprio*, e não mais por Decreto, como estava na proposta original, segundo informação da Dra. Elizabeth Prescott, falando em nome do Coordenador do Grupo, Dr. Eduardo Freire, tendo em vista que o INCRA poderá adaptar administrativamente essa precisão, possibilitando uma *precisão posicional* mais elevada de acordo com as caracterís-

ticas do imóvel rural, e não de forma generalizada como estava previsto na minuta. Por essa razão, foi substituída a expressão “*com precisão posicional de 50 cm ou melhor*”, por “*a ser estabelecida em ato normativo expedido pelo INCRA*”. Vale observar que, enquanto não for publicada a regulamentação da Lei nº 10.267/2001 e os atos normativos nela previstos, não será possível identificar o imóvel rural na forma exigida. Coube, também, ao regulamento estabelecer um rito que facilitasse o ingresso dos títulos relativos a imóveis rurais no Registro de Imóveis, ao mesmo tempo em que obedecesse às normas e aos princípios norteadores dos atos próprios de registros. Uma vez que os dados do memorial descritivo do imóvel estejam de acordo com as normas técnicas do Incra, este emitirá certidão, a qual não implicará o reconhecimento de domínio da área nem a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário. Da minuta elaborada pelo Grupo de Trabalho foi suprimido o § 2º, para mesclá-lo ao § 1º, excluindo a penalidade prevista, por não ser o decreto o meio idôneo para aplicação de penas.

c) Art. 10: o § 4º do art. 176 da Lei nº 6.015/73, com a redação introduzida pela Lei nº 10.267/2001, prevê a fixação de prazo, pelo Poder Executivo, para que, em qualquer situação de transferência de domínio, todos os imóveis rurais sejam identificados da forma agora prevista na Lei. Embora a nova redação dada pela Lei não seja muito clara quanto ao marco inicial que caracterizaria a situação em que torna obrigatória a identificação do imóvel - seria a partir da outorga da escritura ou de abertura da sucessão ou da sentença declaratória? -, percebe-se que o Grupo de Trabalho preferiu fixar o prazo a partir da publicação do decreto, na presunção, talvez, de que o Incra disporá de recursos financeiros e humanos para suportar a demanda de requerimentos visando à aprovação dos memoriais descritivos. Ora, a Lei não foi muito clara, repita-se, quanto ao *dies a quo* do prazo; utiliza-se da expressão “*em qualquer situação de transferência de imóvel rural*”. Não obstante, sabe-se que a transferência da propriedade somente se concretiza com o efetivo registro do título no Registro de Imóveis, salvo nos ca-

sos de sucessão hereditária e usucapião. A redação sugerida pelo Grupo de Trabalho, contudo, não contemplou essa hipótese, mas fixou o prazo a partir da publicação do decreto, independentemente da “*situação de transferência de imóvel rural*” prevista na Lei 10.267/2001. Assim, sugerimos uma nova redação, para que o regulamento se coadune com o comando da Lei, fixando o início do prazo para a identificação do imóvel em sua totalidade o efetivo registro do título translativo de domínio, cuja identificação será averbada na matrícula após obedecer a tramitação prevista no decreto regulamentador. Nos casos de transferência por sucessão *causa mortis* ou usucapião, a identificação do imóvel será feita nos autos do inventário ou da ação de usucapião, respectivamente, e depois levada ao Registro de Imóveis em consequência do mandado de registro das sentenças exaradas naqueles autos. Sugere-se, também, acrescentar um parágrafo proibindo a prática de atos registrares depois de esgotado o prazo deferido ao proprietário para identificar o seu imóvel, até que ele venha a providenciar tal identificação na forma da Lei.

Em reunião, hoje, com a Dra. Elizabeth Prescott, membro do Grupo de Trabalho, e do Dr. Rossini Barbosa Lima, foi sugerido acrescentar o inciso IV, ao artigo 10, ampliando o prazo para identificação de propriedades rurais com área inferior a 500 hectares, em face da necessidade de prazo para o INCRA se estruturar para atender a demanda estimada.

d) Art. 16: os §§ 1º e 2º do art. 213 da Lei nº 6.015/73, e o art. da Lei 6.739/73, prevêem a intervenção do juiz corregedor-permanente dos Registros Públicos em todos os casos que digam respeito à retificação de atos registrares envolvendo imóveis rurais. Assim, para se evitar o acúmulo de petições, a regulamentação da lei derogou esses dispositivos, não se lhes aplicando quando se tratar da *primeira* apresentação do memorial descritivo elaborado de acordo com o regulamento da Lei.

e) Art. 18: A Lei nº 10.267/2001 alterou os requisitos para a matrícula de imóvel rural, exigindo que sua identificação seja feita a partir de memorial descritivo contendo coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e *com precisão posicional a ser fixada pelo Incra*. Vê-se, pois, que, enquanto não for publicada a regulamentação da Lei, este requisito não pode ser

exigido pelos serviços notariais e registrares, tendo em vista que a *precisão posicional* ainda não foi fixada oficialmente. Portanto, uma vez que os parágrafos terceiros dos artigos 176 e 225 da Lei nº 6.015/73 estão com a eficácia suspensa, por falta de regulamentação, previu-se, na minuta do decreto, a convalidação dos atos notariais e registrares praticados até noventa dias após a publicação deste decreto - tempo suficiente para a adaptação ao novo sistema -, desde que feitos de acordo com os dispositivos mencionados na Lei 20.267/2001, com a redação vigente até a data da publicação desta Lei.

Diante do exposto, o texto proposto não ofende às disposições legais e aos princípios gerais de direito atinentes à matéria; a minuta está redigida de acordo com o Decreto nº 2.954, de 29/1/1999, por essa razão opinamos pela sua aprovação, com as correções ora propostas.

É a informação que submeto a apreciação de Vossa Senhoria.

Brasília – DF, 21 de março de 2002

Ridalvo Machado de Arruda

Procurador Federal/INCRA/PB

Mat. 1224822

Assessora Jurídica do MDA aprova proposta de regulamentação

Estou de pleno acordo com a Informação/MDA/CJ/DAPJP/nº 50/2002, de autoria do Dr. Ridalvo Machado de Arruda, que aprova a proposta de regulamentação da Lei nº 10.267/2001 redigida pelo grupo de trabalho instituído por este Ministério, bem como, com as alterações consignadas na minuta em anexo.

À consideração de V. Sa.

Em, 21/03/2002.

Vânia Lúcia de Alcântara

DPCLC/CONJUR/MDA

Assessora Jurídica

Consultor Jurídico do MDA encaminha proposta de regulamentação

Adoto a Informação/MDA/CJ/DAPAP/nº50/2002, aprovada pela DPCLC/CONJUR, pelos fundamentos nela contidos, encaminhe-se à Chefia de Gabinete para as providências complementares.

Em, 21/03/2002.

Artur Vidigal de Oliveira

Consultor Jurídico do MDA

Nota da Casa Civil faz referência expressa a aspectos da atividade registral.

Casa Civil da Presidência da República
Subchefia de Assuntos Jurídicos
Nota SAJ nº712/-2 – FLAF

Projeto de decreto que “Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e 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, e 9.393, de dezembro de 1996, e dá outras providências”. Proposta que trata de assunto relacionado a mais de um Ministério. Necessidade da participação de todos os órgãos envolvidos na elaboração do ato normativo, nos termos do § 2º do art. 25 do Decreto nº 2.954, de 29 de janeiro de 1999. No mérito, faz-se necessário, para melhor adequação do texto normativo às normas legais e constitucionais vigentes e aos limites da competência regulamentar na espécie, que sejam feitas algumas alterações no projeto.

NUP: 00001.004066/2000-77

Submete-se à apreciação desta Subchefia para Assuntos Jurídicos da Casa Civil da Presidência da República, para fins do art. 29 do Decreto nº 2.954, de 29 de janeiro de 1999, o projeto de decreto que “Regulamenta a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e 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, e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências”. A proposta encontra-se acompanhada de Exposição de Motivos do Ministério do Desenvolvimento Agrário e de parecer conclusivo da Consultoria Jurídica do referido favorável à proposta.

O projeto normativo mostra-se relevante na medida em que visa dar plena eficácia à Lei nº 10.267, de 2001, que – conforme destacou a Exposição de Motivos – além de ter estipulado medida saneadora dos atos registrares dos imóveis rurais, determinando maior precisão na descrição do imóvel, uma vez que o sistema anterior, em virtude de sua imprecisão, acarretava, geralmente, sobreposição de áreas, criou o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR, o qual, permitin-

do o monitoramento das áreas rurais privadas e públicas, coibirá, eficazmente, a ação de usurpadores de terras públicas, ao mesmo tempo em que proporcionará o levantamento da malha fundiária real do País.

Ocorre, no entanto, que a proposta aborda assunto relacionado não só ao Ministério de Estado do Desenvolvimento Agrário, mas também ao Ministério da Fazenda, tendo em vista que trata de atribuições da Secretaria da Receita Federal, órgão a ele vinculado. E isto se evidencia, principalmente, nos arts. 7º e 15 do projeto, que dispõem, respectivamente, sobre a fixação em ato normativo conjunto do Incra e da Secretaria da Receita Federal de critérios para implementação, gerenciamento e alimentação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, e sobre a expedição de atos administrativos, até data prefixada, pelos respectivos órgãos visando a implantação do mencionado cadastro.

Assim, determinando o § 2º do art. 25 do Decreto nº 2.954, de 29 de janeiro de 1999 – que estabelece regras para a redação de atos normativos de competência dos órgãos do Poder Executivo –, que “os projetos que tratam de assunto relacionado a mais de um Ministério ou órgão da estrutura da Presidência da República deverão contar com a participação de cada um desses órgãos na sua elaboração”, faz-se necessário a devolução da presente proposta para que se efetive a participação do Ministério da Fazenda.

No mérito, entende-se que devem ser feitas algumas observações sobre determinados dispositivos do texto legal em análise. Vejamos.

O art. 1º do projeto, ao tratar de casos em que se faz ressalva à necessidade da prova de quitação do Imposto sobre propriedade Territorial Rural – ITR para a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, possui, a nosso ver, algumas imprecisões. Primeiro, inclui dentre os casos ressalvados a inexigibilidade e a dispensa da comprovação do recolhimento do ITR, sem indicar a sua previsão legal – ao contrário do que ocorre na norma regulamentada (art. 1º da Lei 10.267, de 2001) –, e, logo em seguida, a institutos diversos, ou seja, logo após a imunidade e a

isenção, podendo, por conseguinte, ocasionar dúvidas quanto à natureza jurídica da inexigibilidade e da dispensa e má interpretação do dispositivo.

Segundo, o dispositivo ao incluir na referida ressalva apenas a imunidade e a isenção, institutos não previstos na norma a ser regulamentada (art. 1º da Lei nº 10.267, de 2001), mas que, logicamente, afastam a necessidade de prova da quitação do ITR, por excluírem o próprio crédito tributário, deixa de tratar de outras causas que também dispensariam a comprovação do pagamento do ITR por ocasionarem a exclusão ou a extinção do referido crédito, dentre elas, cabe mencionar, respectivamente, a anistia e a remissão.

Aqui, deve-se, inclusive, observar que existe hipótese de remissão do referido imposto prevista no Decreto-Lei nº 2.066, de 27 de outubro de 1983, que autoriza, em seu art. 1º, ao Ministro de Estado do Interior remitir os créditos relativos ao ITR de imóveis rurais localizados nos Municípios em situação de emergência, por decorrência de prolongada estiagem.

Terceiro, verifica-se que o referido preceito do texto regulamentar dispõe que a ressalva nos casos de imunidade, isenção, inexigibilidade e dispensa estariam “previstos na Lei nº 9.393, 19 de dezembro de 1996, e demais normas legais atinentes à matéria, **especialmente os atos normativos baixados pelo INCRA e pela Secretaria da Receita Federal**”. No entanto, entendemos que os referidos órgãos não têm competência para expedir ato normativo determinando os casos de extinção ou exclusão do crédito decorrente do ITR ou mesmo dispensando a prova de quitação do imposto, que exigem lei formal. Podem apenas através de ato administrativo, se houver previsão em lei e em observância aos requisitos legais, isentar, remitir, anistiar, transacionar, compensar ou deixar de exigir a comprovação do pagamento do tributo. Em consequência não é devida a remissão feita aos atos normativos dos referidos órgãos.

Assim sendo, feitas as observações supramencionadas sugerimos, para se evitar más interpretações do dispositivo e para melhor adequação do texto normativo às normas legais e constitucionais vigentes, a seguinte modificação na redação do art. 1º do projeto:

“Art. 1º A apresentação do Certificado de Cadastro

de Imóvel Rural – CCIR, exigida no art. 22 e nos seus §§ 1º e 2º, da Lei nº 4.947, de 6 abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova de quitação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação previstos no art. 20 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e os de extinção ou de exclusão do crédito tributário”.

De outro lado, examinando o § 3º do art. 9º do decreto, evidencia-se que ele extrapola os limites da possibilidade de regulamentação da Lei nº 10.267, de 2001, pois refere-se a matéria nela não tratada, ou seja, a averbação de memorial descritivo do imóvel rural no serviço de registro de imóveis.

Pode-se argumentar que a demanda do memorial para o registro do imóvel rural, prevista no art. 3º da Lei nº 10.267, de 2001, pressuporia a sua averbação. No entanto, esse argumento mostra-se falho na medida em que o registro e a averbação não se confundem, pois essa tem caráter acessório daquele, e o registro de imóvel requer a juntada de documentos que nem sempre serão objeto de averbação ou do próprio registro.

Ademais, a Lei nº 6.015, de 1973, enuncia as hipóteses de averbação em seus arts. 167, II, e 246, que, além de não serem objeto da regulamentação em exame, não prevêm expressamente a averbação de memorial descritivo de imóvel rural. O único dispositivo legal no qual talvez pudéssemos enquadrar a averbação do referido memorial seria o art. 246 da Lei de Registros Públicos, que, de forma genérica, autoriza a averbação de outras ocorrências, além das previstas no art. 167, II, desde que, por qualquer modo, alterem o registro, mas de qualquer forma está o referido parágrafo extrapolando os limites do poder regulamentar. Assim, mostra-se de boa técnica a supressão do § 3º do art. 9º da proposta, restando, em consequência, prejudicados os §§ 4º e 5º.

Já a segunda parte do art. 12 do ato normativo em exame, que restringe a possibilidade de se deixar de requerer o pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro “ao Corregedor-Geral da Justiça nas hipóteses em que a indevida transferência de terras públicas sustente-se em registro oriundo de decisão judicial proferida exclusi-

vamente entre particulares, quando caracterizados dos vícios de incompetência absoluta do órgão judiciário, ou de ausência de citação do órgão público titular do domínio para compor a lide”, cria exceção não prevista em lei, muito menos na norma regulamentada, e deixa de fora a ressalva prevista no § 1º do art. 8ºB da Lei nº 6.739, de 1979 (com a redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001), que determina que “Nos casos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, o requerimento será dirigido ao **Juiz Federal da Seção Judiciária competente**, ao qual incumbirão os atos e procedimentos cometidos ao Corregedor-Geral de Justiça” (grifo nosso). Portanto, entendemos que também deve ser suprimida a segunda parte do art. 12 da proposta normativa.

O art. 16 do projeto de decreto, ao impossibilitar a instauração do procedimento de retificação de registro quando os memoriais descritivos dos imóveis não coincidam com o que consta do registro anterior, além de estar, também, extrapolando os ditames da Lei nº 10.267, de 2001, norma que regulamenta, contraria os dispositivos legais que prevêm o referido procedimento (art. 2º da Lei nº 6.739, de 1979, e §§ 1º e 2º do art. 213 e § 2º do art. 225, da Lei nº 6.015, de 1973) e pode vir a afrontar o art. 5º, LIV, da Constituição da República.

A possível inconstitucionalidade apontada decorreria do fato de que o referido preceito constitucional (art. 5º, LIV) preceitua que ninguém será privado de seus bens sem o devido processo legal, todavia, se houver mudança de divisas e diminuição da área dos confrontantes quando o registro estiver acompanhado de memorial descritivo não coincidente com o registro anterior, estar-se-á privando os confrontantes de parcela de sua propriedade sem o necessário procedimento, se a instauração desse for vedada, e sem que lhes seja dada oportunidade para manifestarem-se.

Por sua vez, quanto ao art. 17, verifica-se que o mesmo, ao dispor que “Os títulos públicos, particulares e judiciais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei nº 10.267, de 2001, poderão ser objeto de registro desde que acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto”, extrapola o disposto no § 3º do art. 225 da Lei nº 6.015, de 1973 (com a redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001). Este determina que,

“Nos autos judiciais que versam sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo.”; entretanto, não trata do título judicial lavrado anteriormente à Lei nº 10.267, de 2001, e nem lhe pode alcançar, pois o título judicial decorre de decisão final do órgão jurisdicional, o que impede que, nesse momento processual, seja determinada a instrução dos autos com o referido memorial.

De outro lado, deve-se ressaltar que, se dos títulos públicos e particulares, tratados no art. 17, decorrer qualquer transferência do imóvel rural, somente se poderá requerer o acompanhamento de memorial descritivo para registro dos títulos se tiverem transcorrido os prazos previstos no art. 10 do decreto em exame, em face do que dispõe o § 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973 (com redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001). E se os títulos públicos e particulares, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à Lei nº 10.267, de 2001, não determinarem qualquer situação de transferência de imóveis, ao serem registrados, não se poderá exigir o memorial descritivo, sob pena de se estar ultrapassando o que determinam os §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973 (com redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001). Assim, conclui-se que o art. 17 estaria extrapolando a norma regulamentada e em confronto com o art. 10 do projeto, devendo, portanto, ser suprimido.

Já o art. 18 do texto normativo em exame comete duas incongruências. Prevê a convalidação dos atos notariais e de registro de imóveis rurais, que tenham sido efetuados até noventa dias após a publicação do decreto, sem identificação através do memorial descritivo previsto no § 3º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973 (com a redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001). Todavia, na verdade, esses atos notariais e de registro, quando praticados no referido prazo, não são passíveis de convalidação, pois sequer seriam irregulares ou maculados de nulidade. Estariam eles em conformidade com o § 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973 (com redação dada pela Lei nº 10.267, de 2001), o qual dispõe que “A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo”; e estando estes prazos fixados no art.

10 do decreto e não sendo menores de que noventa dias, não haveria de se falar em qualquer nulidade dos atos notariais ou de registro.

Por outro lado, o art. 18 encontra-se em choque com o art. 10 do decreto, pois neste estão fixados, em conformidade com o tamanho da área rural, outros prazos e de maior extensão, além do de noventa dias previsto no art. 18, para que seja exigida a identificação do imóvel através de memorial descrito. Portanto, não poderia o art. 18 limitar a validade dos atos notariais e registrais ao prazo único de 90 dias.

De resto, verifica-se a necessidade de algumas correções de estilo que se sugere em anexo, dentre elas o desmembramento da parte final do § 1º do art. 9º, criando-se um outro parágrafo para melhor obtenção de ordem lógica, expressando por meio dos parágrafos os diversos aspectos complementares à norma

enunciada, conforme prevê o art. 20, III, “c”, do Decreto nº 2.954, de 1999.

Ante o exposto, opina-se pela devolução da proposta ao Ministério do Desenvolvimento Agrário para que, nos termos do § 2º do art. 25 do Decreto nº 2.954, de 1999, seja dada oportunidade ao Ministério da Fazenda para participar da elaboração do ato normativo, e, no mérito, pela modificação da redação do art. 1º do projeto, bem como pela supressão dos §§ 3º, 4º e 5º do seu art. 9º, da segunda parte do seu art. 12 e dos seus arts. 16, 17 e 18, e para que sejam feitas as correções de estilo sugeridas em anexo.

Brasília, 18 de abril de 2002.

Fernando Luiz Albuquerque Faria

Assistente Jurídico



Vinho novo em odres velhos: parecer do assistente jurídico traz dúvidas e perplexidades.

A Nota da Casa Civil da Presidência da República publicada aqui fez referência expressa a aspectos relacionados com a atividade registral.

A leitura superficial do documento mostra que, salvo melhor juízo, o autor não enfrentou com a costumeira precisão os termos dos dispositivos atacados.

No caso da averbação de memorial descritivo do imóvel rural no serviço de registro de imóveis (parágrafo 3º do art. 9º da minuta), o autor pondera que houve extrapolação da matéria legal.

Mas não é assim.

Diz o assistente jurídico que “o registro e a averbação não se confundem, pois essa tem caráter acessório daquele, e o registro de imóvel requer a juntada de documentos que nem sempre serão objeto de averbação ou do próprio registro”.

Na verdade, a supressão dos §§ 3º e seguintes destrói a idéia de se colmatar a lacuna verificada na Lei 10.267/2001, que não dispôs, de forma clara, sobre o aperfeiçoamento descritivo dos imóveis matriculados sem que se devesse obrigatoriamente recorrer ao custoso e demorado procedimento judicial previsto no art. 213 da Lei 6.015/73.

A Lei 10.267/2001 faz pressupor a desnecessidade do procedimento retificatório judicial por uma única e bastante razão: todos os imóveis rurais deverão ser descritos e caracterizados com o rigor previsto no § 3º do art. 176 da Lei 6.015/73 toda vez que houver qualquer alienação (§ 4º). Obstar-se o registro da alienação de todo e qualquer imóvel rural e sujeitar os interessados a um procedimento judicial soa pouco razoável, mesmo impraticável.

Mas como superar esse impasse?

O acessório é o principal.

Diz o assistente jurídico que o registro e a averbação não se confundem, o que poderia sugerir um acaciano truísmo, não fossem os exemplos de completa confusão hauridos da própria lei 6.015/73 e de diversos outros diplomas legais – alguns recentes, sugerindo que o mesmo escrúpulo sistemático não é regra no criativo furor normativo.

Em todo o caso, concordando com a lição ilustrada de que a *averbação é ato acessório do registro*, não se pode concordar com a conclusão do ilustre parecerista. Neste caso preciso, a averbação seria absolutamente de rigor, tivesse ou não o decreto comandado esse ato acessório.

Vamos por partes.

A própria Lei 10.267/2001 faz referência ao art. 246 da Lei 6.015/73 que, no particular, dá ensanchas, confortavelmente, para a regulamentação pretendida. No item 4 do inciso II do art. 167 da LRP há expressa previsão para o desmembramento – uma das modalidades de parcelamento do solo rural, hipótese contemplada no § 3º do art. 176 da Lei 6.015/73, alterado pela Lei 10.267/2001. Há exigência simétrica de instância ou rogação do interessado.

Mas não é só. Respondendo especificamente ao outro argumento do parecerista, a Lei 6.015/73 encerra um sistema de *numerus clausus* dos fatos inscritíveis, especialmente dos atos de registro *stricto sensu* (contra: Ricardo Henry Marques Dip e Sérgio Jacomino). Mas no caso de averbação, parece haver uma certa concordância da doutrina de que se trata de um sistema de *numerus apertus*, pela redação aberta do artigo 246 da Lei 6.015/73 – “além dos casos... outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro”. Vale dizer, além do elenco que se pretende taxativo e exaustivo, há ocorrências que eventualmente podem alterar o registro e a lei não diz quais sejam nem as limita.

Ora, a alteração da descrição do imóvel rural, decorrente da hiper-especialização do bem pelo levantamento georreferenciado, é ocorrência mais do que relevante que altera o registro. Por que? Primeiro, porque a descrição que inaugura a matrícula é ato de registro *lato sensu*. A matrícula é ato de registro. Portanto, alterar a descrição do imóvel é alterar o registro. Depois – e aqui respondendo especificamente ao Prof. Dr. Jürgen Philips – o § 3º do art. 176 da Lei 6.015/73 absorveu inteiramente o item 3, inciso II, § 1º do art. 176 da LRP. Assim, a identificação do imóvel (características, confrontações, localização e área) será decorrência direta do levantamento que contenha as coordenadas

georreferenciadas. Inclusive a área, conseqüência direta e sempre dependente dos valores das coordenadas.

Insisto em que a averbação contemplada no § 3º do art. 9º do Decreto é procedimento que se desencadeia automaticamente, seja a pedido do interessado ou mesmo decorrente de retificação judicial. Esse procedimento é hoje praticado por todos os registradores imobiliários do País quando, por qualquer motivo, se faça qualquer alteração na descrição do imóvel. O que o Decreto pretendeu foi, tão-somente, explicitar o que se acha enunciado na Lei 6.015/73.

Retificação de registro – uma imagem vale por mil palavras

Já a acenada inconstitucionalidade do art. 16 da minuta é matéria que demanda maior cuidado.

Eu próprio já havia advertido, nas discussões que antecederam a redação do projeto que culminou na Lei 10.267/2001, que a retificação de registro seria a pedra de tropeço da iniciativa, pois não havia qualquer dispositivo, no anteprojeto, que contemplasse as situações a que o parecerista aludiu e outras mais, como a genérica disposição do § 2º do art. 213 da Lei 6.015/73.

Mas as suas objeções devem ser temperadas com bom senso.

Primeiramente, estranhando que o parecerista atacasse o art. 16 do projeto e tivesse se olvidado do art. 9º, cuja redação é simétrica àquele. Trata-se de explicitação da dispensa do procedimento judicial para inauguração de nova descrição do imóvel.

Depois, as hipóteses contempladas na minuta do decreto não prefiguram conflitos de interesses, lide em sentido próprio, mas ao contrário, enfatizam a concordância de interesses dos confrontantes e do proprietário (§§ 3º e 4º do art. 9º), o que afastaria a interpretação mais gravosa de obliteração do devido processo legal.

Uma releitura atenta do art. 213 da LRP, menos dependente de um certo paternalismo judicial que a todos prejudica (inclusive e principalmente o Judiciário, que se vê assolado de demandas), poderia iluminar aspectos entranhados na viciada práxis cartorial.

Voltemos à lei - como se recomenda com os clássicos: vamos ao texto!

“Art. 213 - A requerimento do interessado, poderá

ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro”.

Este dispositivo é perfeitamente harmônico com os §§ 3º e 4º do art. 9º. Temos a rogação do proprietário (§ 3º), o erro constante do registro (a mudança de paradigmas na identificação do imóvel visa a “purificar” o registro das imperfeições decorrentes de métodos ultrapassados de determinação) e a ausência de prejuízos a terceiros (§ 4º).

Nunca é demais lembrar que, não havendo concordância, os interessados deverão ser remetidos às vias ordinárias e jamais qualquer dos intervenientes ficará privado da via jurisdicional para solucionar seus conflitos.

“§ 1º – A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente, o qual o oficial, desde logo, corrigirá, com a devida cautela”.

Esse dispositivo sempre esteve condicionado por uma interpretação extremamente restritiva. A lei não indica de onde pode exsurgir o erro que se torna então evidente. Do título? Do registro? De ambos? Desconsidero, aqui, propositadamente, uma respeitável construção doutrinária que pôs um espartilho confortável para condicionar a retificação sempre pela via judicial. Problematizo-a. O erro evidente, que se torna explícito e perfeitamente perceptível pelos instrumentos que a lei 10.267/2001 criou, pode ser corrigido pelo oficial do registro, com a cautela de verificar a concordância dos confrontantes. (Erro aqui deve ser entendido em seu sentido próprio de *incoreção*, *inexatidão*). Daí que se possa adequar o procedimento de retificação àquelas situações em que se apura uma inexatidão do registro pela tradução matemática dos levantamentos georreferenciados. Retificar é, pois, pôr em linha reta, endireitar, tornar o registro reto, certo.

Mas o maior problema está, logo se vê, no § 2º:

“§ 2º – Se da retificação resultar alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, serão citados, para se manifestar sobre o requerimento, (...) todos os confrontantes e o alienante (*omissis*)”.

É preciso, para não infirmar toda a sistemática da Lei 10.206/2001, encarecer uma interpretação que deposite toda a ênfase no *caput* do art. 213, pois o erro constante do registro, desde que não acarrete prejuízo a terceiros, poderá ser feita pelo próprio oficial regis-



trador. Os parágrafos seguintes do art. 213 simplesmente modulam a regra, criando procedimentos adicionais quando não se verificar a justa hipótese do *caput*. Assim, a alteração da descrição, divisas ou área, será sempre judicial quando se verificar a existência de conflitos e prejuízos. A regra de socorrer-se do procedimento judicial deverá ser, então, excepcional. Para desencadeá-lo, ter-se-á o conflito atual, não a sua presunção potencial. Inverte-se a presunção - como aliás em boa hora se faz com o registro da penhora. Dá-se a presunção *iuris tantum* de não-conflito quando os interessados comparecem ao notário (§ 4º) e manifestam sua vontade livre das peias burocráticas. Trata-se, no limite, da recuperação do sentido da livre disposição de direitos e autonomia da vontade. Se o confinante pode extrajudicialmente o mais (alienar), por qual razão não poderia o menos (retificar ou permitir retificar)?

O procedimento de retificação de registro é de jurisdição voluntária. Está na hora de perfilar-se com os modernos sistemas do mundo que reconhecem, sem estremecimentos, que o ministério notarial e registral são jurisdição voluntária.

Prospectando a Lei

A advertência desse impasse está feita com todas as letras. Já antevimos essa discussão, que mal se instaura entre nós - o que dirá dos demais profissionais que não atuam diretamente com o mister registral e notarial?

Devemos considerar seriamente a hipótese de o Judiciário não sufragar o entendimento da dispensa da retificação judicial, pois a última palavra será a de nossos magistrados.

Nesse caso, como cumprir a Lei?

A sistemática da Lei exige um afrouxamento dos anéis burocráticos. De outra forma, se se admitir plenamente o entendimento de que a via judicial é incontornável, teremos um colapso. O § 4º do art. 176 da LRP exige o levantamento para toda e qualquer "situação de transferência de imóvel rural". Ora, alguém duvida de que a identificação feita com os rigores técnicos agora exigidos acarretará uma inconciliável incongruência descritiva entre o memorial e o registro? O código subjacente mudou; a linguagem se articula em outro nível.

Temos uma nova semiologia: a descrição do fenômeno natural já não se apóia no receituário imperfeito da descrição literal mas é traduzida em coordenadas dos vértices.

Penso que uma alternativa poderia ser a coexistência das linguagens e de seus resultados numa instável implicação. Ao lado da descrição tradicional, que orna os umbrais das matrículas prediais, poderíamos insinuar a novilíngua vetorial, com seus signos geométricos e matemáticos impenetráveis para os olhos laicos dos registradores.

Assim, por averbação, a descrição do memorial descritivo exigido pelos §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP se insinuaria na matrícula, seguro que não haja conflitos entre os interessados – ao menos formalmente, cumpridos os preceitos dos §§ 3º e 4º do art. 9º do decreto em gestação.

Não se fará, como chegou sensatamente a sugerir o Presidente da Anoreg-SP, Ary José de Lima, o descerramento de nova matriz predial, com o encerramento da anterior que continha a descrição ultrapassada. Ficamos com a parábola – vinho novo em odres velhos. Ou seja: manteremos as duas descrições, até que haja uma natural decantação.

Quando se alienar o bem (ou gravá-lo com direitos reais limitados ou de garantia) a referência será à... à... à que mesmo? À matrícula? Ao imóvel matriculado? Ao cadastro? Penso que a referência se fará ao imóvel matriculado, com a identificação baseada em ambos os procedimentos.

Ao cadastro o que é do cadastro

O erro essencial desse projeto que redundou na Lei 10.267/2001 foi a timidez. Ou a insegurança de lançar-se no mar proceloso das decisões acertadas. Abusando mais uma vez das parábolas, devemos dar a César o que é de César. Os dados cadastrais são do cadastro. A ele incumbe o zelo e a guarda dos dados identificadores das parcelas. Fazer do registro o depositário de uma coleção de variáveis que vão definir a figura do imóvel é insistir no erro de que o registro pode ser o cadastro – o que acarreta, por via de uma lógica cruel, que pretendam (e não são poucos) que o cadastro possa ser o registro! Vejamos como o Ministério do Desenvolvimento Agrário nos apresenta a Lei

10.267/2001: “Lei de criação do Sistema Público de Registro de Terras”. O Registro Público da Lei 6.015/73 não era assim tão público? E o cadastro do Incra agora é o registro de terras? E o registro de imóveis, não é registro de terras? E o cadastro, o que é?

O ex-futuro Decreto buscava assinalar um senda luminosa para a conexão do cadastro com o registro. A lei indicava o intercâmbio de dados entre as instituições cadastral e registral. A porta de entrada, como se desenhou, era o registro (art. 22, § 7º da Lei 4947/66 c.c. art. 176, §§ 3º e 4º da Lei 6.015/73). Pelo decreto criou-se uma parada antes do destino: o Incra certificaria que a poligonal objeto do memorial não se sobreporia a qualquer outra constante de seu cadastro. Vê-se que a parada antecipada no cadastro é lógica e coerente e visa à confrontação de dados com o próprio sistema cadastral (art. 9º, § 1º, *in fine*). Próxima parada, o registro, já com algumas amarras (§ 2º). Depois, novamente, o cadastro (art. 22, § 7º da Lei 4947/66), depois o Registro (§ 8º da mesma Lei) e depois de tudo isso o mundo gira, a Lusitana roda, como dizia antigo anúncio comercial da minha infância).

A dança de dados serve ao ruído, à imperfeição, à eventual necessidade de retificação da retificação.

Como se vê, andamos às voltas, mais uma vez, com uma resposta à caça de uma boa pergunta. Chegamos a conceber a distinção essencial entre as instituições cadastral e registral consagrando uma lei que confunde o dedo com a lua, o cadastro com o registro. Ou o registro com o cadastro, a lua com o dedo.

Lanço algumas reflexões baratas e insones para alimentar o debate. O parecer do assistente jurídico traz muitas dúvidas e perplexidades. Procurei enfrentar apenas alguns aspectos de seu arrazoado, aqueles que mais de perto referem o registro de imóveis.

Está aberto o debate interno, buscando a opinião dos mais doutos e daqueles que, pelo conhecimento e experiência, podem contribuir para a superação dos impasses que se anunciam. ■

Sérgio Jacomino
Presidente

IRIB abre o debate sobre Cédula de Crédito Imobiliário criada por Medida Provisória

Conheça a minuta da Cédula de Crédito Imobiliário que poderá ser avalizada pelo Irib para servir de instrumento à securitização de créditos imobiliários.

A CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, pelo Supervisor Jurídico Alexandre Assolini Mota, encaminhou ao Irib minuta da cédula de uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, criada pela Medida Provisória 2.223/01, de 4 de setembro de 2001.

A entidade, aliada a importantes segmentos do mercado financeiro, pretende passar a utilizar a Cédula de Crédito Imobiliário para circulação de créditos originados para cessão à própria Cibrasec.

Como esses papéis vão circular também pelos registros imobiliários brasileiros (art. 7º, parágrafos 5º e 6º da MP 2.223/2001), o Irib abriu uma audiência pública no *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* (BE 470, 19/4/2002), submetendo à apreciação dos Registradores Prediais a minuta da cédula que vai servir de instrumento para a securitização de créditos imobiliários. O presidente Sérgio Jacomino disponibilizou um endereço eletrônico de e-mail para receber, diretamente, as críticas e sugestões de todos os colegas.

A minuta foi também encaminhada à avaliação do Dr. Gilberto Valente da Silva, (BE 470), que ofereceu sugestões, sendo algumas delas incorporadas ao projeto.

Na mesma edição foi ainda divulgado ofício do Dr. Alexandre Assolini Mota, a respeito do processo para definição de um padrão de cédula para as primeiras emissões de CCIs no Brasil, sugerindo, também, a criação de um selo de qualidade que seria impresso nas cédulas informando que o modelo-padrão foi previamente aprovado pelo Instituto.

Continuamos em contato com os representantes da Cibrasec, da Caixa Econômica Federal e da Anoreg-BR para discutir aspectos técnicos e jurídicos relacionados com a redação final da Cédula de Crédito Imobiliário.

Veja aqui: a minuta oferecida pela Cibrasec e sua sugestão de se criar um selo Irib de qualidade; o parecer do Dr. Gilberto Valente; 3) a resposta da Cibrasec e 4) a íntegra da Medida Provisória 2.223/01 para comparação e análise.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Emitida nos termos da Medida Provisória nº 2.223, de 04/09/2001 - NÚMERO:

SÉRIE:

1 CREDOR:

RAZÃO SOCIAL:

ENDEREÇO:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

CIDADE:

UF:

CEP:

CNPJ:

REPRESENTANTE(S):

PROCURAÇÃO(ÕES):

DADOS DO CONTRATO/ESTATUTO SOCIAL:

DATA DA CONSTITUIÇÃO:

REGISTRO:

DATA ÚLTIMA ALTERAÇÃO:

REGISTRO:

2 DEVEDOR(ES):

NOME :

CPF :

IDENTIDADE (tipo/número):

ÓRGÃO EMISSOR:

DATA EMISSÃO:

NACIONALIDADE:

ESTADO CIVIL:

PROFISSÃO:

REGIME DE CASAMENTO:

NOME :

CPF :

IDENTIDADE (tipo/número):

ÓRGÃO EMISSOR:

DATA EMISSÃO:

NACIONALIDADE:

ESTADO CIVIL:

PROFISSÃO:

REGIME DE CASAMENTO:

ENDEREÇO RESIDENCIAL:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

CIDADE:

UF:

CEP:

3 CUSTODIANTE:

RAZÃO SOCIAL:

ENDEREÇO COMERCIAL:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

CIDADE:

UF:

CEP:

CNPJ:

4 IDENTIFICAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) VINCULADO(S) AO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:

ENDEREÇO:

COMPLEMENTO:

BAIRRO: MUNICÍPIO:

INSCRIÇÃO MUNICIPAL:

TÍTULO AQUISITIVO:DATA REGISTRO(S):

MATRÍCULA(S) N°(S):

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

5 GARANTIA REAL: SIM MODALIDADE DE GARANTIA:

NÚMERO DO REGISTRO DA GARANTIA:

6 VALOR DO CRÉDITO: R\$:

Data:

7 CONDIÇÃO DE EMISSÃO: INTEGRAL

8 CONDIÇÕES GERAIS DA DÍVIDA:

PRAZO INICIAL:

PRAZO REMANESCENTE:

DATA DE VENCIMENTO:

VALOR DA PARCELA (AMORTIZAÇÃO E JUROS) :R\$

VALOR DO SEGURO – MORTE/INVALIDEZ PERMANENTE: R\$

VALOR DO SEGURO – DANOS FÍSICOS AO IMÓVEL: R\$

TAXA DE GESTÃO/ADMINISTRAÇÃO: R\$

VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO: R\$

TAXA DE JUROS (%) NOMINAL: EFETIVA:

FORMA DE REAJUSTE:

JUROS MORATÓRIOS:

JUROS REMUNERATÓRIOS:

ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:

LOCAL DE PAGAMENTO: Rede Bancária Autorizada

9 DECLARAÇÃO DO CREDOR:

Declaro que estou ciente de que a existência de prenotação e/ou registro de qualquer ônus real, exceto o de garantia mencionada no Campo 5 desta CCI, penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial sobre os direitos imobiliários aqui identificados, prejudicará a averbação da emissão desta CCI, nos termos da Legislação em vigor.

LOCAL DE EMISSÃO: , DATA (DESTA CCI E DA CONSTITUIÇÃO DO CRÉDITO): .

CREDOR*

(*) Dispensado o reconhecimento de firmas nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97

10 AUTENTICAÇÃO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS:

Certifico que esta Cédula de Crédito Imobiliário foi averbada, nesta data, sob o nº _____ na Matrícula nº _____ deste _____ Ofício do Registro de Imóveis de _____, _____.

Data: ____/____/____

Assinatura do Oficial

11 ENDOSSO:

ENDOSSATÁRIO:

ENDEREÇO COMERCIAL:

COMPLEMENTO:

BAIRRO:

CIDADE:

UF:

CEP:

CNPJ:

Data: ____/____/____

CREDOR/ENDOSSANTE*

(* Dispensado o reconhecimento de firmas nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97)

12 BAIXA DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Sr. Oficial do _____ Ofício de Registro de Imóveis

Na qualidade de último endossatário desta CCI, vimos autorizar V.Sas a proceder a baixa da emissão desta cédula averbada na matrícula do imóvel aqui caracterizado, registrado neste Cartório.

Data: ____/____/____

ASSINATURA DO ÚLTIMO ENDOSSATÁRIO*

(* Dispensado o reconhecimento de firmas nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97)

13 QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Sr. Oficial do _____ Ofício de Registro de Imóveis

Na qualidade de último endossatário desta CCI, vimos autorizar V. Sas a proceder a cancelamento da que grava o(s) imóvel(is) aqui caracterizados, em virtude da quitação das obrigações do(s) devedor(es).

Data: ____/____/____

ASSINATURA DO ÚLTIMO ENDOSSATÁRIO*

(* Dispensado o reconhecimento de firmas nos termos do Artigo 38 da Lei 9.514/97)

CCI: CIBRASEC sugere criação de selo de qualidade IRIB.

Dando continuidade ao nosso processo para definição de um padrão de cártula para as primeiras emissões de CCIs no Brasil, gostaria de colocar um assunto para análise e discussão.

Em todo o processo que envolveu a criação da CCI sempre buscamos aproveitar mecanismos em que a sua utilização já havia sido testada e aprovada, e o melhor exemplo disso é a emissão sob a forma escritural, modelo trazido do mercado de valores mobiliários.

Outros “benchmarks” poderiam ser citados, como, por exemplo, a emissão por intermédio de uma Escritura de Emissão, como nas debêntures.

Desta vez, submeto à apreciação de vocês a seguinte sugestão. Acredito que alguns Cartórios de Registro de Imóveis poderão ter dificuldades nas primeiras averbações, além de dúvidas quanto aos campos que estamos definindo em conjunto. Neste momento é que poderíamos, caso o Irib entenda apropriado, criar um selo que seria impresso nas Cártulas informando que o modelo padrão foi previamente aprovado pelo Instituto. No mercado de valores mobiliários isto já é utilizado pela “Anbid”, conforme modelo.

Alexandre Assolini Mota

Supervisão Jurídica

aamota@cibrasec.com.br

CCI: parecer do Assessor Jurídico do IRIB

Examinado o contrato padrão ou o instrumento que se pretende seja o padrão para a cédula de crédito imobiliário há algumas ponderações a fazer:

1 - Campo 10: Não se pode concordar com a expressão “averbada, nesta data, sob o nº ... à margem da matrícula”. Ora, não existe margem em matrícula...

2 - No mesmo campo se usa a expressão *ofício* que, tecnicamente, representa apenas e tão-somente o Cartório do Juízo, embora em alguns Estados (Espírito Santo, por exemplo) ainda se utilize essa expressão. Basta deixar o campo para (nº 1º, 2º, 3º - Registro de Imóveis de ...).

Quanto à dispensa do reconhecimento das firmas, pondero que a securitização de créditos não mais se opera entre pessoa jurídica e pessoa física (beneficiário, em tese, de operação), mas entre as pessoas jurídicas, isto é, empresas credoras e a securitizadora.

Assim, parece-me indispensável o reconhecimento de firmas e, quando se pudesse pensar em dispensá-lo no endosso, fazê-lo na quitação seria totalmente temerário.

O exame do art. 38 da Lei 9.514/97, indica claramente que a dispensa do reconhecimento de firma é deferida nos contratos em que o beneficiário for pessoa física. Na securitização, não estão envolvidas pessoas físicas.

São as considerações que faço à respeito do modelo que me foi remetido.

Atenciosamente,

São Paulo, 8 de abril de 2002.

Gilberto Valente da Silva

Assessor Jurídico do Irib.

CIBRASEC responde às sugestões do IRIB

Prezado Sérgio Jacomino,

Primeiramente gostaria de agradecer a atenção dispensada pelo Irib à questão, informando que estou à disposição para todos os comentários envolvendo o assunto.

Entrando nos termos do parecer do Dr. Gilberto Valente, me pareceu que o posicionamento se baseou na antiga redação do Art. 38 da Lei 9.514/97, que restou alterado pela própria MP 2.223/01, haja vista que menciona a necessidade de existência de pessoa física como beneficiária final da operação, condição que não existe mais, vejamos:

Redação Anterior

“Art. 38. Os contratos resultantes da aplicação desta Lei, quando celebrados com pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular, não se lhe aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.” (grifos nossos)

Nova Redação:

“Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.”

Quanto as demais questões levantadas, não tenho outros comentários.

Atenciosamente.

Alexandre Assolini Mota

Supervisão Jurídica

aamota@cibrasec.com.br

Medida Provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001.

Dispõe sobre a Letra de Crédito Imobiliário, a Cédula de Crédito Imobiliário e dá outras providências.

O Presidente da República, no uso da atribuição que lhe confere o art. 62 da Constituição, adota a seguinte Medida Provisória, com força de lei:

Capítulo I

Da Letra de Crédito Imobiliário

Art. 1º Os bancos comerciais, os bancos múltiplos com carteira de crédito imobiliário, a Caixa Econômica Federal, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições que, para as operações a que se refere este artigo, venham a ser expressamente autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão emitir, independentemente de tradição efetiva, Letra de Crédito Imobiliário (LCI), lastreada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de coisa imóvel, conferindo aos seus tomadores direito de crédito pelo valor nominal, juros e, se for o caso, atualização monetária nelas estipulados.

§ 1º A LCI será emitida sob a forma nominativa, podendo ser transferível mediante endosso em preto, e conterá:

I - o nome da instituição emitente e as assinaturas de seus representantes;

II - o número de ordem, o local e a data de emissão;

III - a denominação "Letra de Crédito Imobiliário";

IV - o valor nominal e a data de vencimento;

V - a forma, a periodicidade e o local de pagamento do principal, dos juros e, se for o caso, da atualização monetária;

VI - os juros, fixos ou flutuantes, que poderão ser renegociáveis, a critério das partes;

VII - a identificação dos créditos caucionados e seu valor;

VIII - o nome do titular;

IX - cláusula à ordem, se endossável.

§ 2º A critério do credor, poderá ser dispensada a emissão de certificado, devendo a LCI sob a forma escritural ser registrada em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

Art. 2º A LCI poderá ser atualizada mensalmente por índice de preços, desde que emitida com prazo mínimo de trinta e seis meses.

Parágrafo único. É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados desde a emissão, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido neste artigo, da LCI emitida com previsão de atualização mensal por índice de preços.

Art. 3º A LCI poderá contar com garantia fidejussória adicional de instituição financeira.

Art. 4º A LCI poderá ser garantida por um ou mais créditos imobiliários, mas a soma do principal das LCI emitidas não poderá exceder o valor total dos créditos imobiliários em poder da instituição emitente.

§ 1º A LCI não poderá ter prazo de vencimento superior ao prazo de quaisquer dos créditos imobiliários que lhe servem de lastro.

§ 2º O crédito imobiliário caucionado poderá ser substituído por outro crédito da mesma natureza por iniciativa do emitente da LCI, nos casos de liquidação ou vencimento antecipados do crédito, ou por solicitação justificada do credor da letra.

Art. 5º O endossante da LCI responderá pela veracidade do título, mas contra ele não será admitido direito de cobrança regressiva.

Art. 6º O Banco Central do Brasil poderá estabelecer o prazo mínimo e outras condições para emissão e resgate de LCI, observado o disposto no art. 2º desta Medida Provisória.

Capítulo II

Da Cédula de Crédito Imobiliário

Art. 7º É instituída a Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) para representar créditos imobiliários.

§ 1º A CCI será emitida pelo credor do crédito imobiliário e poderá ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele, não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam.

§ 2º As CCI fracionárias poderão ser emitidas simultaneamente ou não, a qualquer momento antes do vencimento do crédito que elas representam.

§ 3º A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular.

§ 4º A emissão da CCI sob a forma escritural far-se-á mediante escritura pública ou instrumento particular, devendo esse instrumento permanecer custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 5º Sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no Registro de Imóveis da situação do imóvel, na respectiva matrícula, devendo dela constar, exclusivamente, o número, a série e a instituição custodiante.

§ 6º A averbação da emissão da CCI e o registro da garantia do crédito respectivo, quando solicitados simultaneamente, serão considerados como ato único para efeito de cobrança de emolumentos.

§ 7º A constrição judicial que recaia sobre crédito representado por CCI será efetuada nos registros da instituição custodiante ou mediante apreensão da respectiva cártula.

§ 8º O credor da CCI deverá ser imediatamente intimado de constrição judicial que recaia sobre a garantia real do crédito imobiliário representado por aquele título.

§ 9º No caso de CCI emitida sob a forma escritural, caberá à instituição custodiante identificar o credor, para o fim da intimação prevista no § 8º deste artigo.

Art. 8º A CCI deverá conter:

I - a denominação “Cédula de Crédito Imobiliário”, quando emitida cartularmente;

II - o nome, a qualificação e o endereço do credor e do devedor e, no caso de emissão escritural, também o do custodiante;

III - a identificação do imóvel objeto do crédito imobiliário, com a indicação da respectiva matrícula no Registro de Imóveis competente e do registro da constituição da garantia, se for o caso;

IV - a modalidade da garantia, se for o caso;

V - o número e a série da cédula;

VI - o valor do crédito que representa;

VII - a condição de integral ou fracionária e, nessa última hipótese, também a indicação da fração que representa;

VIII - o prazo, a data de vencimento, o valor da prestação total, nela incluída as parcelas de amortização e juros, as taxas, seguros e demais encargos contratuais de responsabilidade do devedor, a forma

de reajuste e o valor das multas previstas contratualmente, com a indicação do local de pagamento;

IX - o local e a data da emissão;

X - a assinatura do credor, quando emitida cartularmente;

XI - a autenticação pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, no caso de contar com garantia real;

XII - cláusula à ordem, se endossável.

Art. 9º A CCI é título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no contrato que lhe deu origem.

Parágrafo único. O crédito representado pela CCI será exigível mediante ação de execução, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial para satisfação do crédito e realização da garantia.

Art. 10. A emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa.

Art. 11. A cessão do crédito representado por CCI poderá ser feita por meio de sistemas de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º A cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula, ficando o cessionário, no caso de contrato de alienação fiduciária, investido na propriedade fiduciária.

§ 2º A cessão de crédito garantido por direito real, quando representado por CCI emitida sob a forma escritural, está dispensada de averbação no Registro de Imóveis, aplicando-se, no que esta Medida Provisória não contrarie, o disposto nos arts. 1.065 e seguintes do Código Civil.

Art. 12. A CCI, objeto de securitização nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, será identificada no respectivo Termo de Securitização de Créditos, mediante indicação do seu valor, número, série e instituição custodiante, dispensada a enunciação das informações já constantes da Cédula ou do seu registro na instituição custodiante.

Parágrafo único. O regime fiduciário de que trata a Seção VI da Lei nº 9.514, de 1997, no caso de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em créditos representados por CCI, será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, não se aplicando o dis-

posto no parágrafo único do art. 10 da mencionada Lei.

Art. 13. O resgate da dívida representada pela CCI prova-se com a declaração de quitação, emitida pelo credor, ou, na falta desta, por outros meios admitidos em direito.

Art. 14. É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial.

Capítulo III

Das Disposições Finais

Art. 15. Nos contratos de comercialização de imóveis, de financiamento imobiliário em geral e nos de arrendamento mercantil de imóveis, bem como nos títulos e valores mobiliários por eles originados, com prazo mínimo de trinta e seis meses, é admitida estipulação de cláusula de reajuste, com periodicidade mensal, por índices de preços setoriais ou gerais ou pelo índice de remuneração básica dos depósitos de poupança.

§ 1º É vedado o pagamento dos valores relativos à atualização monetária apropriados nos títulos e valores mobiliários, quando ocorrer o resgate antecipado, total ou parcial, em prazo inferior ao estabelecido no *caput* deste artigo.

§ 2º Os títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* deste artigo serão cancelados pelo emitente na hipótese de resgate antecipado em que o prazo a decorrer for inferior a trinta e seis meses.

§ 3º Não se aplica o disposto no § 1º deste artigo, no caso de quitação ou vencimento antecipados dos créditos imobiliários que lastreiem ou tenham originado a emissão dos títulos e valores mobiliários a que se refere o *caput* deste artigo.

Art. 16. São nulos de pleno direito quaisquer expedientes que, de forma direta ou indireta, resultem em efeitos equivalentes à redução do prazo mínimo de que trata o *caput* do art. 15.

Parágrafo único. O Conselho Monetário Nacional poderá disciplinar o disposto neste artigo.

Art. 17. Fica vedada a celebração de contratos com cláusula de equivalência salarial ou de comprometimento de renda, bem como a inclusão de cláusulas desta espécie em contratos já firmados, mantidas, para os contratos firmados até a data de entrada em vigor desta Medida Provisória, as disposições anteriormente vigentes.

Art. 18. No caso do não-pagamento tempestivo, pelo devedor, dos tributos e das taxas condominiais incidentes sobre o imóvel objeto do crédito imobiliário respectivo, bem como das parcelas mensais incontroversas de encargos estabelecidos no respectivo contrato e de quaisquer outros encargos que a lei imponha ao proprietário ou ao ocupante de imóvel, poderá o juiz, a requerimento do credor, determinar a cassação de medida liminar, de medida cautelar ou de antecipação dos efeitos da tutela que tenha interferido na eficácia de cláusulas do contrato de crédito imobiliário correspondente ou suspenso encargos dele decorrentes.

Art. 19. Sem prejuízo das disposições do Código Civil, as obrigações em geral também poderão ser garantidas, inclusive por terceiros, por cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis, por caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis e por alienação fiduciária de coisa imóvel.

Art. 20. Uma vez protocolizados todos os documentos necessários à averbação ou ao registro dos atos e dos títulos a que se referem esta Medida Provisória e a Lei nº 9.514, de 1997, o oficial de Registro de Imóveis procederá ao registro ou à averbação, dentro do prazo de quinze dias.

Art. 21. O inciso II do art. 167 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, passa a vigorar acrescido do seguinte item:

“21) da cessão de crédito imobiliário.” (NR)

Art. 22. O art. 9º da Lei nº 8.036, de 11 de maio de 1990, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 9º As aplicações com recursos do FGTS poderão ser realizadas diretamente pela Caixa Econômica Federal e pelos demais órgãos integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, exclusivamente segundo critérios fixados pelo Conselho Curador do FGTS, em operações que preencham os seguintes requisitos:” (NR)

Art. 23. O art. 32 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 32.

Parágrafo único. Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de reali-

zação de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica (NR).”

Art. 24. A Lei nº 9.514, de 1997, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 5º

§ 2º As operações de comercialização de imóveis, com pagamento parcelado, de arrendamento mercantil de imóveis e de financiamento imobiliário em geral, poderão ser pactuadas nas mesmas condições permitidas para as entidades autorizadas a operar no SFI.” (NR)

“Art. 8º

I - a identificação do devedor e o valor nominal de cada crédito que lastreie a emissão, com a individualização do imóvel a que esteja vinculado e a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado e respectiva matrícula, bem como a indicação do ato pelo qual o crédito foi cedido;” (NR)

“Art. 16.

§ 3º Os emolumentos devidos aos Cartórios de Registros de Imóveis para cancelamento do regime fiduciário e das garantias reais existentes serão cobrados como ato único.” (NR)

“Art. 22.

§ 1º A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

§ 2º A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfitêuticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.” (NR)

“Art. 26.

§ 7º Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter-vivos e, se for o caso, do laudêmio.” (NR)

“Art. 27.

§ 7º Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica,

destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

§ 8º Responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse.” (NR)

“Art. 37-A. O fiduciante pagará ao fiduciário, ou a quem vier a sucedê-lo, a título de taxa de ocupação do imóvel, por mês ou fração, valor correspondente a um por cento do valor a que se refere o inciso VI do art. 24, computado e exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seus sucessores, vier a ser imitado na posse do imóvel.” (NR)

“Art. 37-B. Será considerada ineficaz, e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário.” (NR)

“Art. 38. Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real e, bem assim, quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta Lei, mesmo aqueles constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito, não se lhes aplicando a norma do art. 134, II, do Código Civil.” (NR)

Art. 25. O Conselho Monetário Nacional expedirá as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Medida Provisória.

Art. 26. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 27. Ficam revogados:

I - os arts. 1º a 9º, 11 a 15, 18 e 26 da Lei no 8.692, de 28 de julho de 1993;

II - o § 1º do art. 5º e o art. 36 da Lei no 9.514, de 1997;

III - os §§ 5º e 6º do art. 2º da Lei nº 10.192, de 14 de fevereiro de 2001.

Brasília, 4 de setembro de 2001; 180º da Independência e 113º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Pedro Malan

Martus Tavares

Mutações jurídico-reais: comunicação às Prefeituras Municipais.

Sugestão de reforma das Normas de Serviço da CGJSP nos itens referentes às comunicações entre os registros prediais e cadastros municipais. O Irib realizou audiência pública sobre o assunto. Decisão da Corregedoria-Geral em conformidade com o decidido no procedimento: atualização do cadastro é interesse da Prefeitura e do adquirente.

O Irib recebeu ofício encaminhado pelo Magistrado João Omar Marçura, da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, solicitando manifestação acerca de pedido encaminhado pelo Dr. Manuel Morales, Juiz de Direito aposentado, que apresentou sugestões para alteração da regra que regula as comunicações de mutações jurídicas imobiliárias entre os Registros de Imóveis do Estado de São Paulo e as Prefeituras Municipais.

Dando seguimento à idéia de pôr à apreciação de todos os registradores imobiliários as questões que podem repercutir em suas atividades, o Irib abriu o debate a todos aqueles que quisessem apresentar críticas ou sugestões sobre o assunto (Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP nº 474, 26/04/02). Os documentos foram, ainda, encaminhados ao Assessor Jurídico do Irib, Dr. Gilberto Valente da Silva, para apreciação.

Encerrada mais esta audiência pública, o presidente Sérgio Jacomino formulou resposta à Corregedoria-Geral da Justiça, levando em conta a opinião dos registradores que se manifestaram e anexando as sugestões e pareceres recebidos e publicados no Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP nº 477 (3/5/02).

Confira aqui: a proposta de alteração das regras que regulam as comunicações de mutações jurídicas imobiliárias entre os Registros de Imóveis/SP e as Prefeituras Municipais; as contribuições dos colegas Lincoln

Bueno Alves (SP); Helvécio Duia Castello (ES); João Pedro Lamana Paiva (RS); o ofício-resposta elaborado com base nas sugestões oferecidas e a Decisão da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo.

Proposta de alteração das regras de comunicação entre Prefeitura/CRI

Exmo. Sr. Corregedor-Geral da Justiça de S. Paulo.

As Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça determinam aos Cartórios de Registro de Imóveis, que “deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais (item 127, Seção III. Cap. XX).

Essa salutar determinação não deve ficar condicionada à adesão de Prefeitura (item 129, Seção III, Cap. XX).

Mesmo porque, é sabido que essa determinação não vem sendo cumprida, seja por alguns cartórios de registro, seja por algumas prefeituras, inclusive alguns notários e escreventes que sequer alertam as partes sobre a sujeição a multas, pela não comunicação.

Nessas condições, solicito vênha para sugerir que os registros de imóveis façam as comunicações, independentemente de adesão de prefeituras e juntem cópia da comunicação com os respectivos registros e entreguem às partes. Assim se alguma prefeitura aplicar multa ou

outra penalidade, as partes terão como defender-se.

É a sugestão que “sub censura”, submeto à alta apreciação de V. Exa.

Respeitosamente

Manuel Morales

Juiz de Direito aposentado

Interesse municipal versus custos operacionais dos cartórios

Caros amigos,

Em relação ao encaminhamento da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo (Audiência pública de 26/4/2002, BE 474), por provocação do ex-Magistrado Morales (ex-escrevente do 22º Tabelionato da Capital), parece-me que não seria o caso do Irib analisar, já que as questões que são apreciadas pelo Instituto têm repercussão nacional. Evidentemente que o ofício merece resposta, dada a origem do encaminhamento e considerando-se as tradições de respeito e acatamento que merece o Poder Judiciário.

Seria o caso da Anoreg-SP analisar - embora eu creia que a Eg. CGJSP já tenha encaminhado ofício para aquela entidade.

A grande maioria dos colegas trabalha com computador e tem no programa a forma de listagem que pode ser encaminhada às Prefeituras, relatando a movimentação mensal das operações relativamente aos imóveis da sua circunscrição registral.

Inúmeras são as Prefeituras no Estado. O que ocorre na maioria dos casos é que, quando indagadas, as Municipalidades manifestam seu interesse, mas não estão dispostas a pagar pelo custo operacional.

Quem não tem computador até poderia encaminhar xerox das matrículas ou através de uma planilha preencher os dados essenciais para as Prefeituras. Assim que a forma de comunicar esses dados não é tarefa difícil para ninguém.

O problema existe exatamente quando se aponta o custo operacional que as prefeituras municipais, salvo exceções, não estão dispostas a suportar.

Esse é o grande desafio que nos toca: como sensibilizar as autoridades públicas para o fato de que os serviços notariais e registrais não são órgãos estatais e nem são remunerados pelos cofres do governo.

As ponderações são apenas uma alerta para análise,

apesar de que todos sabem perfeitamente do problema.

Abraço a todos.

Lincoln Bueno Alves.

Registrador - Franca-SP

Sugestão de norma administrativa pode ser aplicada em todo o País

Caros Amigos,

Vejo com simpatia a idéia de que todas as transmissões imobiliárias - tanto as definitivas como as provisórias - sejam comunicadas aos respectivos municípios.

A regra vigente no Estado de São Paulo, segundo me parece, é a de que as comunicações serão pagas pelos Municípios interessados em firmar “convênio” com os Serviços Registrais.

Acho importante ressaltar, entretanto, que os Municípios serão reembolsados, cobrando de cada “imóvel” o valor desta taxa paga aos SRI, além de todas as outras taxas cabíveis, segundo dispuser a respectiva legislação municipal.

Assim sendo, parece-me que a provocação do magistrado aposentado pode até ser aproveitada em benefício de todos os adquirentes de imóveis, sem maiores burocracias ou necessidade de adesão dos municípios, bastando para isso que conste do Código de Normas que o SRI cobrará dos interessados também o valor da taxa de averbação e/ou comunicação devida(s) ao respectivo município.

Inserido este mecanismo no Código de Normas ficaria o adquirente livre do risco de ser multado pelo Município, uma vez que a averbação da transferência para o seu nome passaria a ser feita automaticamente pelos SRI, sem a necessidade dele, adquirente, contratar um despachante ou dirigir-se às Prefeituras para enfrentar filas e requerer pessoalmente aquela averbação.

Este mecanismo também seria extremamente benéfico aos Municípios, uma vez que todas as transferências, tanto as definitivas quanto as provisórias (promessas de alienação), passariam a ser lançadas no Cadastro Imobiliário Municipal, sem nenhuma burocracia ou custo para o erário público municipal.

Cabe aqui a lembrança de que não se pode obrigar os Municípios a terem despesas que não desejam ter. É por esta razão que o Código de Normas estabelece

que as despesas serão pagas pelos Municípios interessados. E é esta a principal razão pela qual não houve a adesão de todos os municípios.

Cabe também a lembrança de que a averbação no Cadastro Imobiliário Municipal é obrigação dos adquirentes e que, em decorrência desta imposição legal, não estaria a CGJ criando obrigação nova nem despesa desnecessária ao cidadão/contribuinte.

Apesar do assunto em questão dizer respeito exclu-

sivamente ao Estado de São Paulo, trata a sugestão acima de norma administrativa que pode ser aplicada em todo o País, razão pela qual acho que a proposta acima pode ser bastante interessante para todos os envolvidos (Municípios, transmitentes, adquirentes e SRI's).

É a minha sugestão, *sub censura* dos colegas.

Fraternais abraços a todos

Helvécio Castello

Vice-Presidente Irib-ES

Minuta-Proposta de Convênio entre RI e Município

Excelentíssimo Senhor, Doutor Walmir dos Santos Martins, Digníssimo Prefeito Municipal de Sapucaia do Sul-RS:

Manifestando previamente a honra em saudá-lo, buscando, mais uma vez, o pioneirismo em projetos com idéias conscientes, inovadoras e arrojadas, remeto para apreciação de Vossa Excelência, a Minuta de Convênio objetivando o fornecimento de certidões de matrículas, registros e/ou averbações procedidas nesta Serventia Registral, a fim de criar um Cadastro das propriedades imobiliárias situadas neste Município.

Considero a implantação deste cadastro de grande relevância para os interesses da Municipalidade, principalmente no que tange ao aspecto tributário, eis que, possuindo um Cadastro confiável e completo, o Município poderá avaliar com mais segurança as transações imobiliárias geradoras de ITBI, e, conseqüentemente, revisar os valores de cobrança do IPTU.

Tal medida é uma tendência mundial. A maioria dos países da América e da Europa já conta com tal Cadastro, pois assim, pode controlar e viabilizar projetos que digam respeito diretamente com a propriedade imóvel.

Aqui no Brasil, inúmeras discussões já começaram a ser travadas sobre o assunto, uma vez que o Sistema Registral Brasileiro está no caminho de alcançar o seu maior fim, que é o de ter um Cadastro Imobiliário do seu território, principalmente nos Estados mais desenvolvidos como o nosso, que serve de exemplo para os demais.

Assim sendo, uma vez concretizado este Convênio, que visa à criação de um Cadastro Imobiliário através do fornecimento de certidões atualizadas das matrículas que sofrerem mutações objetivas e subjetivas, as quais serão remetidas semanalmente a essa Prefeitura

Municipal. O custo unitário da certidão será de R\$ 2,70 (dois reais e setenta centavos), equivalente a 0,24 URE, esclarecendo que o custo mínimo de uma certidão é de R\$ 5,20 (cinco reais e vinte centavos), que corresponde à busca e à certidão.

Por derradeiro, informo que para a validade do presente convênio será buscada autorização perante o Juízo da Direção do Foro desta Comarca, órgão de orientação e fiscalização destes Serviços Registrais, em virtude da redução do valor da certidão, a fim de viabilizar o Convênio.

Sendo o que havia para o momento; de pronto, renovo protestos da mais elevada consideração e respeito, colocando-me ao inteiro dispor de Vossa Excelência.

João Pedro Lamana Paiva

Registrador

Termo do Convênio

Convênio que entre si celebram o Município de Sapucaia do Sul e o Ofício de Registros de Sapucaia do Sul.

De um lado, o *Município de Sapucaia do Sul*, pessoa jurídica de direito público, com CGC/MF nº 88.185.020/0001-25, com sede na Av. Leônidas de Souza, 1289, representado por seu prefeito Municipal, Walmir dos Santos Martins, e, de outro, o *Ofício de Registros Públicos da Comarca de Sapucaia do Sul*, neste ato representado por João Lamana Paiva, brasileiro, casado, com RG sob o nº 500233646 e com CPF/MF sob o nº 079.608.240-53, com domicílio profissional na Rua Rodrigues de Figueiredo, nº 145, subsolo, nesta cidade, resolvem, com base na Lei Municipal nº 2.339, de 24 de janeiro de 2001, firmar o presente convênio que reger-se-á mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira - Do Objeto

O presente convênio tem por objetivo o fornecimento de certidões das matrículas que ocasionarem registros e/ou averbações de transmissão da propriedade imóvel, expedidas pelo Registro de Imóveis de Sapucaia do Sul.

As certidões serão fornecidas na medida em que os registros e/ou averbações forem realizados, a partir da assinatura do presente convênio.

Cláusula Segunda – Obrigações do Registro de Imóveis

Ao Ofício dos Registros Públicos da Comarca de Sapucaia do Sul compete colocar as certidões à disposição do Município na semana seguinte ao proceder o ato registral competente.

Cláusula Terceira - Obrigações do Município

Compete ao Município:

I- recolher as certidões junto ao Registro de Imóveis, semanalmente, todas as segundas-feiras;

II- remunerar, através de fatura mensal, as certidões fornecidas pelo preço unitário de R\$ 2,70 (dois reais e setenta centavos), equivalente, na data de assinatura do convênio, a 0,24 Unidades de Referência de Emolumentos (URE).

Cláusula Quarta - Do Prazo

O presente convênio vigorará pelo prazo de um

(01) ano, a contar de sua assinatura, renovando-se automaticamente, após o término do prazo, em não havendo manifestação contrária de qualquer das partes, facultando-lhes rescindi-lo, a qualquer tempo, mediante prévio e expresso aviso de trinta (30) dias.

Cláusula Quinta - Das Alterações

O presente convênio poderá ser alterado em suas cláusulas e condições, mediante plena concordância dos convenientes, quando necessário, lavrando-se o respectivo termo aditivo.

Cláusula Sexta – Da Dotação

As despesas decorrentes deste convênio correrão por conta da dotação orçamentária do Município.

Cláusula Sétima - Do Foro

Fica eleito o Foro da cidade de Sapucaia do Sul para dirimir qualquer questão que possa advir da aplicabilidade deste convênio.

E por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente Termo de Convênio, em três vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Sapucaia do Sul, 01 de fevereiro de 2001.

Waldemir dos Santos Martins

Prefeito Municipal

João Pedro Lamana Paiva

Oficial do Registro de Imóveis

Resultado da audiência pública realizada pelo IRIB é transmitido à CGJSP

Of. S/n., ref. SJ – 20 de maio de 2002.

Ref. Of. 481/srrb/DEGE 1.1, Prot. CG 9560/2002, de 18/4/2002.

Senhor Juiz-Auxiliar,

Tendo recebido o ofício em epígrafe, instaurei, no âmbito do Instituto que tenho a honra de presidir, audiência pública para que os registradores de todo o Brasil pudessem exprimir sua opinião e relatar sua experiência no tema focado neste procedimento.

A AP foi instalada em 26/4/2002, publicada no

Boletim Eletrônico nº 474, com circulação em todo o território nacional, via Internet.

Encerrada há uma semana, foi possível recolher algumas informações importantes, que tenho a honra de enviar a Vossa Excelência:

1. Previsão normativa para SP.

Há expressa previsão normativa no âmbito do Estado de São Paulo para o intercâmbio de informações entre os cadastros (Prefeituras Municipais) e os Regis-

tros Prediais. São os itens 127 e seguintes, Cap. XX, das Normas de Serviço da Eg. CGJSP:

127. Deverão ser sempre comunicados os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais, através de entendimento com estas mantido, para efeito de atualização de seus cadastros.

128. As comunicações conterão, em resumo, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do cartório no setor.

128.1. A listagem será feita em duas vias, a primeira para uso da Prefeitura Municipal e a outra para arquivamento em cartório, com recibo.

128.2. As comunicações poderão ser substituídas por xerocópias das matrículas.

128.3. Em qualquer hipótese, as despesas correspondentes ficarão a cargo das Prefeituras interessadas.

129. A eventual dispensa das comunicações, por parte de qualquer das Prefeituras integrantes da circunscrição imobiliária, deverá ficar documentada em cartório, arquivando-se na pasta própria.

2. São Paulo – Capital

A comunicação entre os registros prediais e a Prefeitura Municipal de São Paulo, Capital, acha-se regulada por Protocolo celebrado entre o Tribunal de Justiça de São Paulo e a Arisp – Associação dos Registradores da comarca da Capital de São Paulo. Este protocolo acha-se em pleno vigor e produzindo excelentes resultados. A Arisp – Associação de Registradores Imobiliários de São Paulo poderá ser consultada sobre o andamento do processo de integração entre o cadastro e o Registro Predial da comarca da Capital;

2.1. São Paulo – Interior

Muitos Registradores celebraram convênio com as suas respectivas Prefeituras Municipais, visando a integração entre os seus serviços e os cadastros. A base para os convênios foi as Normas de Serviço da Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, já referidas.

3. Outros Estados

Nomeadamente, os Estados do Rio Grande do Sul e do Espírito Santo, pelos Vice-Presidentes João Pedro Lamana Paiva e Helvécio D. Castello, respectivamente, deram-nos sugestões e enfatizaram que em seus Esta-

dos há previsão para a interconexão entre os Registros e os Cadastros, devendo as Prefeituras Municipais arcarem com os custos inerentes à atividade específica e exclusivamente posta a serviço dos interesses da administração pública.

4. Jurisprudência.

A Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo já enfrentou o tema, ferindo o aspecto medular da comunicação – o custeio dos serviços prestados à Municipalidade. Assim,

a) Processo CG 48.482/77, com parecer de 20 de janeiro de 1983 do Dr. José Horácio Cintra Gonçalves Pereira. O tema foi ferido em virtude de previsão, na Tabela de Custas, dos serviços pretendidos pela municipalidade:

Custas - Registro de Imóveis - Prefeitura Municipal - Comunicação, por listagem, dos atos translativos de propriedade, para fins de organização de Cadastro Imobiliário - Correspondente pagamento a cargo das entidades solicitantes, e não dos interessados nos registros - Representação desacolhida.

b) O Eminent Des. Luís de Macedo aprovou parecer do Magistrado Antonio Carlos Morais Pucci, Juiz Auxiliar da Corregedoria, no Processo CG 3.093/00, cuja ementa foi assim redigida:

Registro de Imóveis. Emolumentos. Reclamação. Prefeitura Municipal. Obtenção de cópias das matrículas imobiliárias para atualização de seu cadastro. Tabela anterior aprovada por Decreto do Senhor Governador que estabelecia o valor a ser cobrado para tal ato. Tabela posterior, aprovada pela lei estadual (Lei nº10.199/98), que previu o valor apenas de certidões, não da prestação de informações. Decisão recorrida que decidiu para vigência do valor estabelecido na antiga tabela. Inadmissibilidade de se cobrar o valor de tal ato previsto na tabela antiga revogada e, também, de se cobrar o valor previsto na tabela subsequente para as certidões. Ato que, à mingua de valor previsto nesta tabela, deve ser praticado com a cobrança, em caráter indenizatório, do valor previsto na tabela dos tabeliães de notas para extração de simples fotocópias. Modificação, posterior, dessa tabela pela Lei Estadual nº 10.710/00 com previsão de cobrança por informações do valor correspondente a 10% do valor das certidões. Valor a ser observado após a vigência da derru-

bada do veto parcial à Lei Estadual nº 10.710/00 para o fornecimento de informações às Municipalidades das transmissões das propriedades imobiliárias por listagem ou cópia das matrículas. Recurso voluntário do registrador não provido. Revisão, porém, de ofício da decisão impugnada.*

Era o que nos competia informar a Vossa Excelência, rogando a fineza de nos informar qual a solução

dada à sugestão do Magistrado aposentando para divulgação em nossas páginas.

Aproveito do ensejo para apresentar a Vossa Excelência os nossos protestos de elevada estima e consideração.

São Paulo, 26 de maio de 2002.

Sérgio Jacomino

Presidente

Decisão da Corregedoria-Geral da Justiça-SP: atualização do cadastro é interesse da Prefeitura e do adquirente.

Proc. n. 9.560/2002 - Parecer 325/2002-E

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de sugestão feita pelo Dr. Manuel Morales, magistrado aposentado, no sentido de serem modificadas as Normas de Serviço para que a comunicação prevista no item 127 da Seção III, do Capítulo XX, seja compulsória e independente da dispensa pelas prefeituras municipais.

Foram juntadas cópias de pareceres emitidos anteriormente sobre o assunto (fls. 03 a 11), bem como cópia do convênio celebrado com a municipalidade de São Paulo (fls. 14 a 25), sendo solicitada a manifestação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – IRIB, sem que houvesse resposta até a presente data (fls. 13 e 26).**

É o relatório.

Opino.

Não obstante seja louvável a preocupação manifestada pelo interessado, tenho que a alteração sugerida não deve ser efetuada.

A comunicação é do interesse da municipalidade, para efeito de atualização de seu cadastro imobiliário, sendo também do interesse do adquirente e do alienante da propriedade imobiliária.

Não há como obrigar as prefeituras municipais a utilizarem a informação gerada pelo Registrador de Imóveis.

Na ausência de interesse do município, parece-me que a geração contínua da informação pelo registrador importará trabalho e despesas inúteis.

Resta, assim, a possibilidade de cada interessado, individualmente, pleitear perante a municipalidade a atuali-

zação do cadastro imobiliário na medida em que adquirir a propriedade sobre certo imóvel.

O interesse será ainda maior do alienante, em cujo nome são feitos os lançamentos tributários.

Por fim, dada a publicidade de que se revestem os atos de registro, em face do disposto no artigo 16 da Lei 6.015/73, qualquer interessado poderá obter certidão sobre a propriedade imobiliária e comunicar à municipalidade, se houver interesse.

Assim, o parecer é no sentido de não acolher a sugestão, mantida a atual redação das Normas de Serviço no item específico de que trata o interessado.

É o parecer que, respeitosamente, submeto a elevada consideração de Vossa Excelência, sub censura.

São Paulo, 24 de maio de 2002.

João Omar Marçura

Juiz Auxiliar da Corregedoria

Conclusão

Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar desta Corregedoria, e por seus fundamentos, que adoto, não acolho a sugestão, mantendo-se a atual redação das Normas de Serviço no item específico de que trata o interessado.

São Paulo, 3 de junho de 2002.

Luiz Tâmbara

Corregedor-Geral da Justiça

* Vide p. 54 desta edição.

** A informação do Irib chegou a tempo de fundamentar a decisão do Sr. Corregedor-Geral da Justiça de São Paulo e em tudo guarda simetria com o decidido no procedimento. ■

Registro de penhora: reforma do CPC valoriza registro imobiliário.

O Código de Processo Civil (Lei 5.869/73) sofreu algumas alterações por força da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002, sancionada pelo Presidente Fernando Henrique Cardoso em 7/5 e publicada em 8/5 do corrente. A lei contempla uma *vacatio legis* de 3 meses, contados da data da publicação, de modo que há tempo para algumas reflexões e comentários sobre este importante diploma legal, conhecido como a *reforma da reforma do CPC*.

Ao lado de importantes mudanças operadas em vários dispositivos do diploma processual, interessam-nos, de perto, as modificações experimentadas pelo artigo 659 do CPC, especialmente os parágrafos 4º e 5º, *verbis*:

§ 4º *A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.*

§ 5º *Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato constituído depositário.”(NR)*

A lei inova na questão tormentosa da penhora - especificamente no registro da penhora, já que se reconhece, para valor das atividades registrais, que a penhora e o registro da constrição são momentos distintos, embora interdependentes, no complexo fenômeno decorrente do processo judicial.

A redação anterior, que acaba de ser reformada, trouxe alguma perplexidade ao intérprete ao favorecer a interpretação de que o registro da constrição seria parte integrativa da penhora, condição de sua validade, isso em decorrência do conectivo que jungia o ato de penhora a sua inscrição no registro público (“*a penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora e inscrição no respectivo registro*”).

Contra essa interpretação, digamos ampliativa, insurgiram-se alguns renomados processualistas, afirmando que se o registro da penhora fosse parte integrante da medida processual, somente a partir de sua consumação no registro público iniciar-se-ia a contagem de prazo para oferecimento de embargos.

Evidentemente que a refutação se deu com base numa coerente exegese sistemática, contextualizada, como não poderia deixar de ser, no sistema processual.

Mas o fenômeno da penhora não se esgota nos estritos limites do processo - nem a publicidade a ele inerente alcança a amplitude que a publicidade registral atinge em seus distintos ângulos de direito material e formal. E é precisamente nesse ponto que se acentua a importância da *reforma da reforma*, como se verá pontualmente.

Responsabilidades e atribuições do exequente

Os referidos parágrafos 4 e 5 do artigo 659 trazem novo perfil para a mais comum das constrições judiciais que aportam diuturnamente nos registros imobiliários brasileiros.

Em primeiro lugar, fixando a responsabilidade e assinalando o encargo do exequente em providenciar o registro no ofício imobiliário competente, bem como, antes disso, diligenciar para prover o Juízo de certidão atualizada do imóvel sobre o qual poderá recair o gravame (§ 5º) e desse mesmo Juízo requerer a expedição de certidão para ulterior registro.

Esse dispositivo coloca a questão nos seus estreitos limites: incumbe ao exequente (e não ao Juízo, ou serviços auxiliares do Juízo, ofícios e escriturais judiciais, como já se sugeriu alguma vez), a diligência de indicar bens à penhora, com certidão atualizada do Registro, e proceder à conseqüente inscrição do gravame no Registro Público competente. O interesse é exclusivamente do exequente, muito embora se possa acenar com a efetividade do processo, objetivo que sempre se impõe ao Estado, não se olvidando do importante papel que joga nesse contexto o sistema registral brasileiro.

A movimentação do processo, que alcança a decretação da penhora, é impulsionada pelo interesse do exequente, que se obriga a comprovar, com certidão atualizada do registro, a titularidade do bem em nome do executado e, para segurança do tráfico jurídico imobiliário, proceder ao registro da penhora no Cartório Imobiliário respectivo. A ele, e somente ele, tendo em vista seu

exclusivo interesse, incumbe proceder à apresentação de certidão atualizada do registro (§ 5º), requerer a extração da certidão de inteiro teor do ato de penhora (§ 4º) e consumir subsequente a sua inscrição no álbum imobiliário competente (§ 4º).

Para todos nós que sempre militamos na área do direito registral, nos parece muito natural e muito lógico que o mecanismo registral deva ser posto em movimento por rogação dos interessados, consoante regra que se cristalizou no *princípio de instância* (art. 13, II, da Lei 6.015/73). O desvio que se tem verificado ultimamente, de se transferir ao Juízo o encargo de requisitar certidões imobiliárias e mesmo de se incumbir do registro da penhora, sobrecarregando o Judiciário com atribuições que não são especificamente suas e onerando os cofres públicos com os custos inerentes ao processamento dos pedidos, parece encontrar já um claro anteparo legal, norte definidor que visa recolocar as coisas em seu devido lugar.

Isso sem falar nos custos da atividade registral que devem ser suportados, evidentemente, pelos interessados, compatibilizando as regras esculpidas nos artigos 14 e 239 da Lei 6.015/73, combinados com o art. 1º, parágrafo único da Lei 10.169/2000, com a projeção do vetor constitucional, pelo artigo 236 da Carta Maior.

A presunção *iuris et de iure* do registro da penhora

A lei fixou a presunção absoluta de conhecimento de terceiros da constrição judicial registrada. Importante inovação, diga-se, pois marca indelevelmente a regra de que a penhora não inscrita não pode atingir direitos de terceiros adquirentes, cuja boa-fé na aquisição ou oneração haverá de ser sempre presumida. Essa presunção, entretanto, - na opinião de renomados processualistas - é ainda assim relativa, comportando produção de provas para desconstituição do negócio eventualmente inquinado de fraude, ou para operar a figura da ineficácia em relação ao exequente. (Cfr., por todos, Cândido Rangel Dinamarco, *A reforma da reforma*. São Paulo: Malheiros, 2002, p. 268).

É bem verdade que a presunção absoluta do registro da penhora já se encontrava perfeitamente delineada nos artigos reformados e mesmo antes, no art. 240 da Lei de Registros Públicos. Porém, nunca é demais que, de maneira expressa e manifesta, a lei possa vincar decisivamente que se desloca o ônus da prova para aquele que alega alienação ou oneração em fraude à execução, pouco importando que a alienação tenha se dado antes ou

depois da distribuição da execução.

Já não importam, por outro lado - ou degrada-se a importância de outrora - os efeitos da publicidade que decorrem do processo judicial, amplificada pelos distribuidores cíveis, já que a publicidade registral acha-se robustecida pela regra estatuída pela Lei 10.444, de 7 de maio de 2002.

Princípios da inoponibilidade e da fé pública registral

Com esta reforma estamos a um passo de consagrar entre nós o *princípio da inoponibilidade*, que reza que o título não inscrito não pode ser oposto (nem pode prejudicar) o título inscrito. Mesmo a doutrina já aponta nessa direção. Ainda que acenando com as restrições conhecidas (presunção relativa da aquisição por terceiros) Cândido Rangel Dinamarco chega a sustentar que “a publicidade dos atos processuais passa a ser insuficiente como regra presuntiva de conhecimento. A consequência prática dessa nova disposição será a inexistência de *fraude de execução* capaz de permitir a responsabilidade patrimonial do bem alienado sempre que a penhora não esteja registrada no cartório imobiliário” (*idem, ibidem*, p. 269).

Esse aspecto merece a atenção dos doutrinadores. Com a regra da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002, o Registro de Imóveis passa a representar a referência básica para segurança do tráfico jurídico-imobiliário. Bastará a consulta registral, consubstanciada em certidão de propriedade, para alicerçar o negócio jurídico de aquisição ou oneração de bens imóveis.

Por outro lado, estamos muito próximos de alcançar o *princípio da fé pública registral* - e isso em decorrência da percepção de que o sistema registral pode oferecer uma contribuição decisiva para o resguardo da segurança jurídica preventiva, evitando a fraude e a eclosão lateral de conflitos relacionados com a execução, fatores que acabam sobrecarregando o Judiciário. O *princípio da fé pública registral* visa a proteger o terceiro adquirente que, de boa-fé (que sempre haverá de ser presumida) e a título oneroso, apoiado exclusivamente no que consta do registro predial, inscreve regularmente seu título. Essa posição registral será inatacável. Esse é o estágio mais avançado dos sistemas registrares mais desenvolvidos no mundo.

Registro da penhora exige mandado judicial ou certidão? Quais os requisitos?

O artigo 239 da Lei 6.015/73 reza que as penhoras

serão registradas em cumprimento de mandado ou à vista da certidão do escrivão. Com a Lei 10.444, de 7 de maio de 2002 o procedimento simplificou-se. Reza o § 4º que o registro da penhora far-se-á “mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial”. O ato a que se refere a lei é o auto ou termo de penhora, lavrados nos autos de execução.

Portanto, bastará a apresentação da certidão expedida pelo cartório judicial. O registro da penhora independerá de mandado judicial.

Requisitos da certidão judicial

Evidentemente que a certidão expedida pelo ofício judicial deverá conter todos os elementos indispensáveis para a consecução do registro, consoante regra do artigo 176 c.c. art. 225 da Lei 6.015/73 - especialidades subjetiva e objetiva.

Estimamos, porém, que se deverá mitigar a exigência de reprodução escrupulosa de dados concernentes ao executado e do bem dado em penhora, sempre que houver expressa remissão à certidão de propriedade que obrigatoriamente será expedida antecedentemente à lavratura do auto ou termo de penhora (§ 4º). Não tem sentido fiar-se a penhora em quaisquer outros dados ou elementos extra tabulares que eventualmente possam ser oferecidos pelo exequente (ou mesmo pelo executado). A referência exclusiva doravante será sempre a certidão de propriedade expedida pelo Registro de Imóveis. Certidão atualizada, diga-se de passagem.

Portanto, referindo a certidão judicial àquela de propriedade, expedida anteriormente pelo registro imobiliário - e desde que a situação jurídica não se tenha alterado desde a expedição - não será de se exigir que ociosamente se trasladem dados do registro para o corpo da certidão expedida pelo ofício judicial. Bastará o inequívoco relato da ocorrência da penhora nos autos, traslado de informações essenciais (intimação do cônjuge, p. ex. - art. 669, parágrafo único do CPC c.c. art. 235, I e 242, II do CC.), indicação do registro anterior (art. 222 da LRP), nomes do juiz, depositário, partes e natureza do processo (art. 239 da LRP), dentre outros requisitos da própria Lei 6.015/73.

Princípio de continuidade - imóvel não registrado em nome do executado

Outro problema que oxalá será resolvido (ou bastante mitigado) com o advento da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002 será a não consecução da penhora quando o

imóvel já não estiver registrado em nome do executado. Isso porque a penhora dar-se-á conseqüentemente à apresentação da certidão da matrícula (*rectius*: certidão de propriedade). Verificada a não congruência da realidade com sua projeção jurídica (registro) a penhora não alcançará o registro.

O sempre atento Cândido Rangel Dinamarco não deixou de notar essa especial particularidade: “o § 5º explicita a exigência de que, para obter essa penhora, o exequente exiba em juízo uma certidão da matrícula do imóvel, como prova de que pertence ao executado; virão a matrícula e os registros pertinentes, se houver, não se fazendo a penhora se se positivar que o devedor não é dono - ou porque nunca o foi, ou porque haja alienado o bem”. (*id. ib*).

Reconhecemos que a extraordinária diversidade de situações encontradas pelo contínuo investimento na clandestinidade jurídica (contratos de gaveta, instrumentos particulares imprestáveis para registro, cessões de direito clandestinas, aquisições de imóveis propositadamente não registradas etc.) tudo isso levará a que se não possa apresentar a certidão de propriedade exigida pela lei. Nesses casos, ainda que a penhora possa ser decretada pelo Juízo, evidentemente que o título não chegará ao Registro.

O Oficial de Justiça, a penhora em foro distinto e as precatórias.

Pela nova sistemática da Lei 10.444, de 7 de maio de 2002 não haverá mais a concorrência desse importante servidor da Justiça para a consecução da penhora e mesmo para seu ulterior registro. Como se viu, ampliou-se a responsabilidade do exequente para impulsionar a penhora e seu registro.

Além disso, a penhora poderá ocorrer em foro distinto daquele em que se situa o bem, ou seja, a penhora ocorrerá no próprio ofício judiciário em que flui o processo executivo. A conseqüência direta é que não mais se receberão cartas precatórias para cumprimento de mandado de registro de penhora, com os costumeiros problemas que decorriam muitas vezes da distância e do moroso processo de comunicação entre o Juízo deprecante, o deprecado e os registro prediais.

Bastará, portanto, para o registro da penhora, que o exequente apresente a certidão expedida a seu pedido pelo ofício judicial, seja de que comarca for, com o preenchimento dos requisitos supra indicados.

Depositário

A Lei 10.444, de 7 de maio de 2002 inovou nesse

aspecto. A Lei de Registros Públicos, em seu artigo 239, elencava alguns requisitos para o registro da penhora, dentre outros o nome do depositário.

Com a redação do novo diploma legal, o devedor (por seu advogado), ao ser intimado da penhora, fica, *ipso facto*, constituído como depositário do bem.

A repercussão desse diploma legal nos registros prediais brasileiros será em breve sentida. Voltaremos ao assunto.

Ademar Fioranelli, Flauzilino Araújo dos Santos e Sérgio Jacomino são registradores imobiliários da Capital de São Paulo e diretores do Irib.

Lei nº 10.444, de 7 de maio de 2002.

Altera a Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

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

Art. 1º Os artigos da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, a seguir mencionados, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art.273.

§ 3º A efetivação da tutela antecipada observará, no que couber e conforme sua natureza, as normas previstas nos arts. 588, 461, §§ 4º e 5º, e 461-A.

§ 6º A tutela antecipada também poderá ser concedida quando um ou mais dos pedidos cumulados, ou parcela deles, mostrar-se incontroverso.

§ 7º Se o autor, a título de antecipação de tutela, requer providência de natureza cautelar, poderá o juiz, quando presentes os respectivos pressupostos, deferir a medida cautelar em caráter incidental do processo ajuizado.” (NR)

“Art. 275

I - nas causas cujo valor não exceda a 60 (sessenta) vezes o valor do salário mínimo;NR)

“Art. 280. No procedimento sumário não são admissíveis a ação declaratória incidental e a intervenção de terceiros, salvo a assistência, o recurso de terceiro prejudicado e a intervenção fundada em contrato de seguro.”(NR)

“Art. 287. Se o autor pedir que seja imposta ao réu a abstenção da prática de algum ato, tolerar alguma atividade, prestar ato ou entregar coisa, poderá requerer cominação de pena pecuniária para o caso de descumprimento da sentença ou da decisão antecipatória de tutela (arts. 461, § 4o, e 461-A).” (NR)

“Art. 331. Se não ocorrer qualquer das hipóteses previstas nas seções precedentes, e versar a causa sobre

direitos que admitam transação, o juiz designará audiência preliminar, a realizar-se no prazo de 30 (trinta) dias, para a qual serão as partes intimadas a comparecer, podendo fazer-se representar por procurador ou preposto, com poderes para transigir.

§ 3º Se o direito em litígio não admitir transação, ou se as circunstâncias da causa evidenciarem ser improvável sua obtenção, o juiz poderá, desde logo, sanear o processo e ordenar a produção da prova, nos termos do § 2º.” (NR)

“Art. 461

§ 5º Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.

§ 6º O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva.” (NR)

“Art. 588. A execução provisória da sentença far-se-á do mesmo modo que a definitiva, observadas as seguintes normas:

I - corre por conta e responsabilidade do exequente, que se obriga, se a sentença for reformada, a reparar os prejuízos que o executado venha a sofrer;

II - o levantamento de depósito em dinheiro, e a prática de atos que importem alienação de domínio ou dos quais possa resultar grave dano ao executado, dependem de caução idônea, requerida e prestada nos próprios autos da execução;

III - fica sem efeito, sobrevindo acórdão que modifique ou anule a sentença objeto da execução, restituindo-se as partes ao estado anterior;

IV - eventuais prejuízos serão liquidados no mesmo processo.

§ 1º No caso do inciso III, se a sentença provisoriamente executada for modificada ou anulada apenas em parte, somente nessa parte ficará sem efeito a execução.

§ 2º A caução pode ser dispensada nos casos de crédito de natureza alimentar, até o limite de 60 (sessenta) vezes o salário mínimo, quando o exequente se encontrar em estado de necessidade.” (NR)

“Art. 604.

§ 1º Quando a elaboração da memória do cálculo depender de dados existentes em poder do devedor ou de terceiro, o juiz, a requerimento do credor, poderá

requisitá-los, fixando prazo de até 30 (trinta) dias para o cumprimento da diligência; se os dados não forem, injustificadamente, apresentados pelo devedor, reputar-se-ão corretos os cálculos apresentados pelo credor e a resistência do terceiro será considerada desobediência.

§ 2º Poderá o juiz, antes de determinar a citação, valer-se do contador do juízo quando a memória apresentada pelo credor aparentemente exceder os limites da decisão exequenda e, ainda, nos casos de assistência judiciária. Se o credor não concordar com esse demonstrativo, far-se-á a execução pelo valor originariamente pretendido, mas a penhora terá por base o valor encontrado pelo contador.”(NR)

“Art. 621. O devedor de obrigação de entrega de coisa certa, constante de título executivo extrajudicial, será citado para, dentro de 10 (dez) dias, satisfazer a obrigação ou, seguro o juízo (art. 737, II), apresentar embargos.

Parágrafo único. O juiz, ao despachar a inicial, poderá fixar multa por dia de atraso no cumprimento da obrigação, ficando o respectivo valor sujeito a alteração, caso se revele insuficiente ou excessivo.”(NR)

“Art. 624. Se o executado entregar a coisa, lavrar-se-á o respectivo termo e dar-se-á por finda a execução, salvo se esta tiver de prosseguir para o pagamento de frutos ou ressarcimento de prejuízos.”(NR)

“Art. 627.

§ 1º Não constando do título o valor da coisa, ou sendo impossível a sua avaliação, o exequente far-lhe-á a estimativa, sujeitando-se ao arbitramento judicial.

§ 2º Serão apurados em liquidação o valor da coisa e os prejuízos.”(NR)

“Art. 644. A sentença relativa a obrigação de fazer ou não fazer cumpre-se de acordo com o art. 461, observando-se, subsidiariamente, o disposto neste Capítulo.”(NR)

“Art. 659.

§ 4º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exequente, sem prejuízo da imediata intimação do executado (art. 669), providenciar, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros, o respectivo registro no ofício imobiliário, mediante apresentação de certidão de inteiro teor do ato e independentemente de mandado judicial.

§ 5º Nos casos do § 4º, quando apresentada certidão da respectiva matrícula, a penhora de imóveis, independentemente de onde se localizem, será realizada por termo nos autos, do qual será intimado o executado, pessoalmente ou na pessoa de seu advogado, e por este ato

constituído depositário.”(NR)

“Art. 814.

Parágrafo único. Equipara-se à prova literal da dívida líquida e certa, para efeito de concessão de arresto, a sentença, líquida ou ilíquida, pendente de recurso, condenando o devedor ao pagamento de dinheiro ou de prestação que em dinheiro possa converter-se.”(NR)

Art. 2º A Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 461-A:

“Art. 461-A. Na ação que tenha por objeto a entrega de coisa, o juiz, ao conceder a tutela específica, fixará o prazo para o cumprimento da obrigação.

§ 1º Tratando-se de entrega de coisa determinada pelo gênero e quantidade, o credor a individualizará na petição inicial, se lhe couber a escolha; cabendo ao devedor escolher, este a entregará individualizada, no prazo fixado pelo juiz.

§ 2º Não cumprida a obrigação no prazo estabelecido, expedir-se-á em favor do credor mandado de busca e apreensão ou de imissão na posse, conforme se tratar de coisa móvel ou imóvel.

§ 3º Aplica-se à ação prevista neste artigo o disposto nos §§ 1º a 6º do art. 461.” (NR)

Art. 3º A Seção III do Capítulo V do Título VIII do Livro I da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a denominar-se “Da Audiência Preliminar”.

Art. 4º O art. 744 da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a integrar o Capítulo III do Título III do Livro II, vigorando seu *caput* com a seguinte redação:

“Art. 744. Na execução para entrega de coisa (art. 621) é lícito ao devedor deduzir embargos de retenção por benfeitorias.NR)

Art. 5º Esta Lei entra em vigor 3 (três) meses após a data de sua publicação.

Brasília, 7 de maio de 2002; 181º da Independência e 114º da República.

FERNANDO HENRIQUE CARDOSO

Miguel Reale Júnior

Referências disponíveis na Internet

Código de Processo Civil: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L5869.htm

Lei 10.444/2002: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10444.htm

Lei 6.015/73: www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6015.htm

Lei 10.169/2000: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L10169.htm ■



http://

www.10.com

return

A Eficácia Jurídica do Documento Eletrônico

Paulo Roberto G. Ferreira

A Presidência legislou, editando a MP 2200-2, que fez previsão legal da assinatura e do documento digital.

Para tanto, criou também uma ICP Brasil, sigla sonora que representa um *bureau* responsável pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira. Este órgão, subordinado evidentemente ao Poder Executivo, é o responsável em credenciar entidades certificadoras que terão, assim, uma presunção de qualidade técnica.

O credenciamento será feito segundo critérios estabelecidos pela cadeia de comandados da Presidência.

A assinatura digital, sabemos, é meio tecnológico que, através de processos matemáticos singularmente

identificados permite ter certeza da integridade do conteúdo de uma mensagem. Se houver, também, uma certeza sobre a identidade da pessoa que utiliza o processo matemático singular, é possível, sem erro, atribuir a autoria ao emitente da mensagem.

Uma ICP é criada especialmente para isso. Uma autoridade de confiança passa a distribuir pares de chaves (de algoritmos) que permitem a execução dos processos matemáticos singulares, identificando as pessoas que os recebem e emitindo os certificados que confirmam as identidades.

A ICP Brasil principiou criando a Chave Raiz dela própria. Abaixo dela, virão pessoas às quais o Estado, através de procedimentos de auditoria técnica, considerará habilitadas ao credenciamento, significa dizer à confiança do Estado de que os procedimentos de segurança técnica, lógica e física, são adequados.

Para inserir toda esta barafunda tecnológica e, agora, burocrática, na ordem jurídica, o Poder Executivo foi singelo. Disse, no artigo 10 da MP 2200-2, que se consideram documentos públicos ou particulares para todos os fins, conforme seja a origem, os documentos eletrônicos de que trata a MP.

Mais adiante, prosseguiu com dois parágrafos que, por sentenças distintas, dizem exatamente a mesma coisa. No popular, choveu no molhado... E aí, o problema.

O parágrafo primeiro do artigo 10 diz que os efeitos das declarações constantes de documentos eletrônicos produzidos com o processo da ICP Brasil presumem-se verdadeiros com relação aos signatários, como prevê o artigo 131 do Código Civil. Este, por sua vez, diz que as declarações constantes de documentos assinados presumem-se verdadeiras em relação aos signatários, ressalvando que as declarações enunciativas não eximem os interessados de prová-las.

Em breve conclusão: os documentos eletrônicos assinados digitalmente, sob a raiz ICP Brasil, têm a presunção de veracidade.

A seguir, o parágrafo segundo do artigo 10 diz que também são válidos outros documentos eletrônicos com certificação digital expedida por empresas não credenciadas pela ICP Brasil, desde que aceitos pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto (sic) o documento.

Têm, em resumo, a presunção de veracidade prevista pelo outro parágrafo, o primeiro. As duas previsões legais são, então, a mesma: documentos eletrônicos têm presunção de veracidade.

Em suma, o Presidente comparece na MP 2200-2 para declarar vigentes artigos do Código Civil e do Código de Processo Civil, leis aprovadas no Congresso Nacional e que prevêm ampla liberdade de manifestação da vontade (art. 129 Código Civil) e ampla liberdade para a produção de provas (art. 332, Código de Processo Civil).

O teor destes dois artigos é fundamento presente nos sistemas jurídicos das democracias liberais, sendo o complemento jurídico-social de duas garantias individuais, o contraditório e a ampla defesa, previstos no Brasil, no inciso 55, art. 5º, da Constituição Federal. Todas as manifestações têm a presunção de veracidade.

Em vista desta amplitude, os sistemas jurídicos criaram a partir do séc. VII, para a paz social e a segurança jurídica, a presunção de autenticidade.

Justiniano, na Novela 44, narra o seguinte caso: assinado um documento, faleceram os autores (comprador e vendedor), as testemunhas e o tabelião. Em litígio, os herdeiros tinham versões distintas. Justiniano decidiu, então, que os documentos nestas circunstâncias teriam sua própria firmeza. Criava a fé pública em sentido objetivo, considerando-a existente nos documentos notariais.

O que é um documento autêntico? É um documento que contém fé pública quanto ao seu conteúdo e à identidade e presença dos participantes. Este documento é sempre oriundo do próprio Estado, através de seus agentes, ou, quando se trata de documentos particulares, da intervenção de um tabelião, a quem o Estado delegou a fé pública justamente para descentralizar o “fornecimento” deste atributo a quem queira dele fazer uso.

A presunção de autenticidade decorre, então, apenas dos documentos públicos ou dos documentos particulares autenticados por um notário ou outro oficial público delegado.

Na prática processual e na vida cotidiana, todos sabemos as vantagens de um documento “passado em cartório”. Ele tem fé pública e é, portanto, mais sólido, mais robusto quanto à sua eficácia. A maior expressão do documento autêntico ocorre justamente no processo: enquanto as manifestações privadas têm a presunção de veracidade e, portanto, necessitam ser provadas se contestadas, as manifestações contidas em documentos autênticos presumem-se verdadeiras, até que se prove o contrário. Isto significa que quem contesta um documento autêntico tem o ônus de provar eventual falsidade. Inverte-se o ônus da prova.

Parece pouco, mas não é. A segurança jurídica de-

corrente do próprio documento e a profilaxia jurídica exercida pelo tabelião permitem ao Estado, ao juiz que julga e a toda a sociedade grande certeza jurídica, o que nos proporciona este fim etéreo: a paz social.

Voltamos ao documento eletrônico e às previsões da MP 2200-2. A norma fala em autenticidade apenas em seu artigo 1º, quando refere que a ICP Brasil é instituída “para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica”.

Parece haver uma elementar confusão na redação, talvez porque a criptografia assimétrica é técnica nova e assimilada de normas alienígenas mal traduzidas. Recordemos também que a primeira versão da MP 2200, editada em 28 de junho de 2001, tinha tantas impropriedades que causou comoção nos meios jurídicos e econômicos.

O fim designado à ICP Brasil pela MP é a busca destes elementos através dos meios tecnológicos providos pela criptografia assimétrica e pela função de agência de auditoria e credenciamento da adequação aos padrões tecnológicos. Entender o oposto seria crer que o Presidente quis revogar os dispositivos legais a respeito da validade jurídica documental, passando um pano na construção lógico-sistêmica da presunção de autenticidade, ato que, segundo ouvimos de algumas autoridades do próprio Poder Executivo, não pretendeu.

Esta confusão, desconfiamos, é puramente semiótica. O assunto é novo; a doutrina técnica da criptografia assimétrica menciona entre seus atributos as garantias de autenticidade, integridade e o não-repúdio. Estes caracteres não são jurídicos, são técnicos, da informática.

Autenticidade é o método de verificação de uma autorização previamente fornecida a um usuário do sistema. Por exemplo, numa senha, a palavra “asia”. Aquele que digitar esta palavra será autenticado pelo sistema. Quem digitar “Asia” ou “ásia” ou “Ásia” não será reconhecido como autêntico.

A integridade indica a imutabilidade a partir da formação, a não violação do documento.

O não-repúdio seria a impossibilidade de refutar a manifestação de vontade assinada digitalmente. É conclusão errônea dos técnicos, visto que a regra jurídica

“A certificação digital sofre e terá de suplantiar a desconfiança dos enganados. E dependerá do longo tempo necessário à firmeza da jurisprudência.”

sistêmica é a de permitir o repúdio. “Sim, excelência, assinei, mas havia um revólver na minha cabeça e no momento eu corria risco de vida”. Como não seria repudiável esta situação viciada pela coação, seja assinada de próprio punho ou em meio eletrônico?

Já é tal o repúdio ao “não repúdio” que os autores da área (informática) já revêem suas posições. O norte-americano Bruce Schneier é um deles. Com invulgar honestidade intelectual, principia seu livro titulado “Segurança.com - Segredos e mentiras sobre a proteção na vida digital” refutando exatamente o conceito de “não repúdio”, exposto em obra anterior.

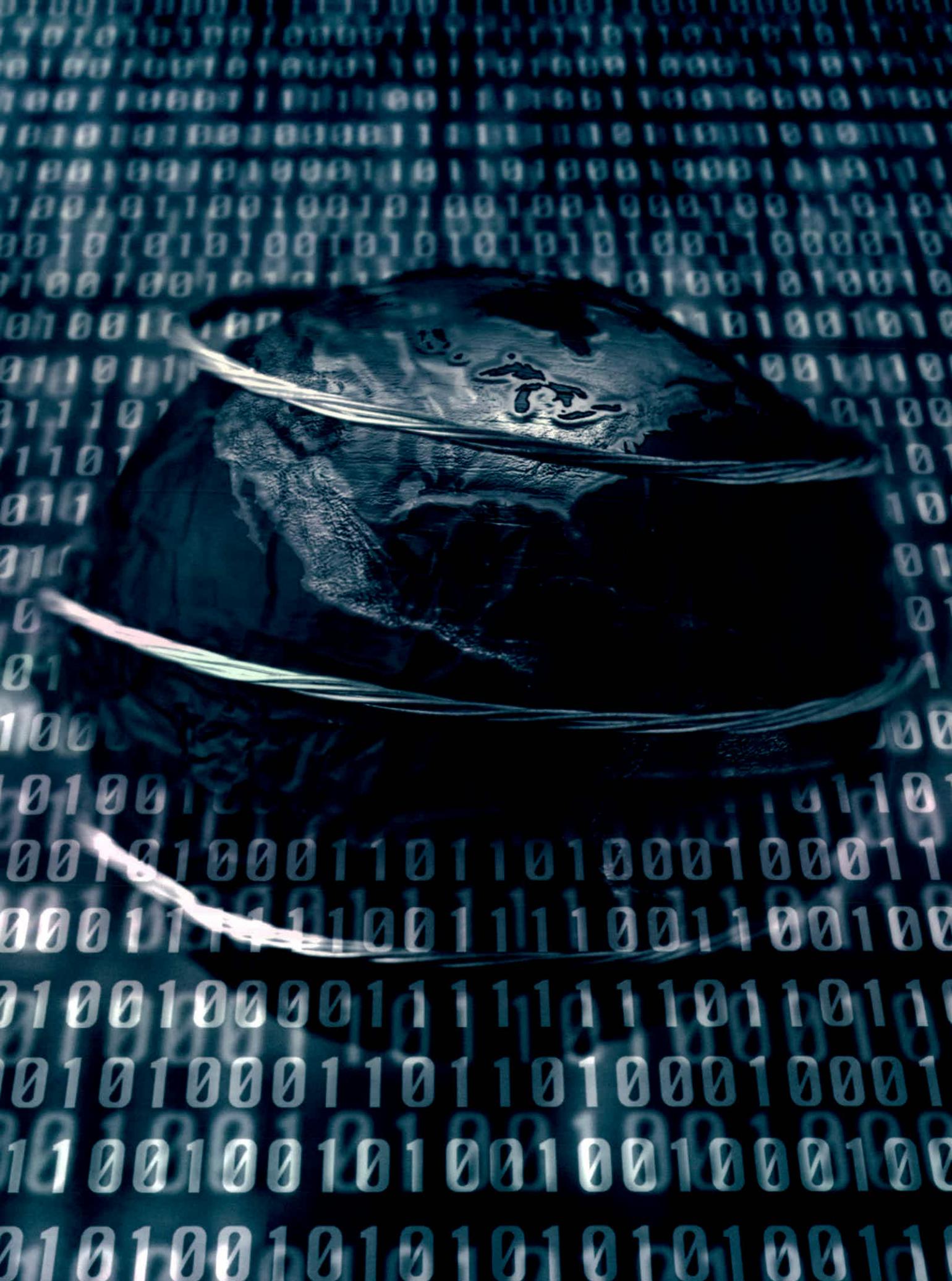
No comércio, a situação é bem diferente. Empresas privadas de certificação estão atribuindo aos seus certificados a autenticidade e o não-repúdio, no varejo, vendendo gato como carne de lebre.

É parte do mercado certa maliciosidade, mas esta terá conseqüências funestas para a sociedade. Em primeiro lugar, o efeito pretendido é impossível – ao menos quanto ao não-repúdio; ademais, a certificação digital é instrumento de segmentos do mercado e da sociedade que desejam rapidez, com segurança, e os efeitos de um processo judicial em que a perícia vai ser chamada para verificar um incidente de falsidade digital poderão delongar anos.

Em sucinta conclusão, melhor será que as empresas certificadoras busquem atribuir autenticidade aos seus certificados com a intervenção de um tabelião, seja no processo de identificação, seja na própria emissão do certificado, como, aliás, já faz uma destas empresas.

Na dúvida, a certificação digital sofre e terá de suplantiar a desconfiança e os tropeços dos enganados. E, para seu pior destino, dependerá do longo tempo necessário à firmeza da jurisprudência. ■

Paulo Roberto G. Ferreira é Tabelião de Notas da Capital de SP, maio de 2002.



Assinatura digital – *cuique suum*

Paulo Roberto de Carvalho Rego

Recentemente, os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo viram-se obrigados a postular junto à 2ª Vara de Registros públicos desta Comarca a declaração de que a eles, e tão somente a eles, é assegurada, legalmente, a atribuição para a perpetuidade e garantia do conteúdo dos documentos particulares, inclusive para geração de efeitos perante terceiros.

Naquela oportunidade, decidiu, aquele mui digno Juízo Corregedor que não detêm os Tabeliães de

Notas atribuição para autenticar documentos digitais (1), muito menos extrair cópias das cópias em meio papel, porque cópia, como o nome diz, há de resguardar a forma do original apresentado e conferido.

É evidente que ninguém pretende retirar dos Tabeliães de Notas a atribuição típica de reconhecer letras e firmas, ou mesmo o seu análogo, o reconhecimento da autoria dos documentos particulares, mediante a atestação da assinatura digital.

Porém, daí a reconhecer-se, junto à atestação da autoria, a preservação do conteúdo dos documentos apresentados para o único fim de atestação da veracidade da assinatura digital, vai uma longa distância...

Assim, apesar da douda decisão proferida nos autos do processo 000.01.109541-5 aludido, determinando a abstenção desse proceder em afronta às atribuições dos registros de títulos e documentos, acaba de ser publicada matéria de autoria do Doutor Paulo Roberto G. Ferreira, intitulada “A eficácia do Documento Eletrônico” (*Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 491, 27/05/2002, artigo reproduzido acima – NE), onde defende a tese da possibilidade de se atribuir a atos notariais efeitos diversos dos previstos em lei.

Naquele texto, parece defender que os instrumentos particulares cujas assinaturas digitais forem chanceladas por tabelião gozariam de plena autenticidade “*contém fé pública quanto ao seu conteúdo e à identidade e presença dos participantes*”. Informa, ainda, que tem conhecimento que assim já está procedendo “*uma destas empresas*”, o que muito preocupa aos delegados dos serviços com atribuição legal de registro de títulos e documentos.

O receio está em que eventuais teses assim defendidas demonstrariam o intuito de atribuir, aos atos de mera “atestação” notarial, efeitos de preservação do conteúdo dos instrumentos particulares apresentados aos tabeliões de Notas, agora para os restritos atos de reconhecimento de assinaturas digitais.

Aqui faz-se necessária a abertura de parêntesis para esclarecer que, como é curial, tanto os atos de autenticação de cópias como os de reconhecimento de firmas possuem natureza de mera “atestação” e não de certificação, como pretendem alguns notários, porque somente têm natureza de certificação os atos que notários e registradores praticam por meio de extração de seus arquivos, de seus livros, onde constam perpetuados os registros, os conteúdos dos documentos por eles lavrados ou registrados. Quem assim os classificou foi, nada mais nada menos, que o imortal das letras jurídicas Pontes de Miranda. (2) Aliás, especificamente sobre o ato de reconhecimento de firmas, debruçou-se o mais ilustrado tratadista brasileiro, com maestria (3), demonstrando, mais uma vez, o equívoco em que incorre o autor da novel tese ora estudada.

É certo, também, que, nos idos de Justiniano, não se conhecia a repartição de atribuição aos notários e registradores, como ocorre hoje, em especial no Brasil. Por isso que o exemplo referido em seu texto refere-se aos atos praticados com a interveniência de um tabelião, ou seja, atos por ele lavrados, com uso de sua fé pública. Somos forçados a reconhecer nossa ignorância quanto à existência de atos de reconhecimento de firma àquela vetusta época, o que, de forma alguma, implicaria eliminar a atribuição legal dos registros de títulos e documentos pátria.

Não pretendem, *data venia*, os Oficiais de Registro de Títulos e Documentos, buscar polêmicas pessoais com o Autor, contra quem não desejam nutrir nenhuma rivalidade. Temem, todavia, o desrespeito àquela douda decisão corregedora, ainda que de forma oblíqua, como se fosse possível argumentar que sua Excelência teria proibido, apenas, a pretensão de conferir plena autenticidade (no sentido técnico) ao conteúdo das autenticações de cópias, mas teria silenciado quanto ao mesmo efeito se atribuído aos meros reconhecimentos de firmas.

Ora, o ato de reconhecer firmas (ou a pretendida analogia às assinaturas digitais) foram previstos, apenas e tão somente, para *atestar a autoria do documento particular*. Nada mais. E, como reconhecem os próprios defensores da tese contrária, não há nenhuma segurança jurídica quanto ao conteúdo dos documentos particulares assim revestidos, porque não há previsão legal que a ampare. Por isso o legislador, que não usa palavras inúteis, conferiu tal atribuição apenas aos registros especiais de títulos e documentos, como já visto de forma até cansativa na douda decisão referida, do que nos escusamos reiterar.

Assim, e no intuito de ver preservada a atribuição de cada um dos segmentos notariais e registrais, vemo-nos obrigados a, mais uma vez, demonstrar o equívoco dos que crêem que a era digital teve o condão de alterá-las, lembrando a lição dada pelo excelentíssimo Doutor Marcio Martins Bonilha Filho, ao esclarecer que “*é indubitável que a utilização do meio digital não afetou as atribuições respectivas, nem alterou o sistema de competência, na prestação dos serviços delegados*” (*idem, ibidem*, processo 000.01.109541-5), que, no nosso sentir, põe fim

à discussão.

Entretanto e mais uma vez, está aberto o debate, não sendo demais, todavia, lembrar que é desejável que o segmento de notários e registradores seja o primeiro a defender as atribuições individuais, para que, no futuro, outros não se vejam compelidos a aventurar-se a praticar atos que, por lei, a eles e somente a eles são atribuídos.

Aberta a temporada de caça, não será exagero imaginar que, no futuro, outros segmentos vejam-se dispensados de exigir a atestação notarial das assinaturas das partes, porque recepcionados documentos digitais de cuja autoria não se duvida; ou de cópias não conferidas com o original pelos mesmos motivos; ou, também, sejam dispensados protestos de títulos porque, com o sistema brasileiro de pagamentos, a mora poderá ser atestada por meio digital, tornando em tudo dispensáveis a lavratura e registro de atos porque os meios digitais privados já aufeririam a autenticidade necessária, do que discordamos, não imaginando o meio digital como a panacéia geral e reconhecendo, em nossa tradição e eficiência comprovadas ao longo dos séculos, o melhor e mais seguro meio de perpetuação e publicidade dos atos jurídicos.

“Entretanto e mais uma vez, está aberto o debate, não sendo demais, todavia, lembrar que é desejável que o segmento de notários e registradores seja o primeiro a defender as atribuições individuais, para que, no futuro, outros não se vejam compelidos a aventurar-se a praticar atos que, por lei, a eles e somente a eles são atribuídos.”

Notas

(1) Como se sabe, na esfera do direito registrário, regido pelas normas do direito público, é de rigor a aplicação e a observância do princípio da legalidade. Aqui, tal como sucede em relação ao agente, na administração pública, ao Delegado do Serviço somente é permitido fazer o que a lei autoriza. Nesse ponto, é irrepreensível o invocado ensinamento do sempre lembrado Hely Lopes Meirelles: “Na Administração Pública não há liberdade nem vontade pessoal. Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza. A lei para o particular significa ‘pode fazer assim’; para o administrador público significa ‘deve fazer assim’” (Direito Administrativo Brasileiro, 26ª ed., Malheiros Editores, 2001, p. 82). Aliás, bem citada pelos representantes, como já o fizera o acatado jurista José Afonso da Silva, (*in* Curso de Direito Constitucional Positivo, 9ª ed., Malheiros Editores, 1.992, p. 373/374), por incidir na espécie. É inegável que “o serviço notarial e de registros se subordina rigorosamente ao princípio constitucional da legalidade. O ato praticado ou praticável é sempre previsto em lei, para ser executado e cumprido na forma desta”, como elucida o ilustre Advogado Walter Ceneviva, ao apreciar a matéria (op. cit. p. 211). Ademais, no quadro das atribuições legais, e da competência normativa, são distintas as atividades de cada categoria, cumprindo exigir-se a rígida obediência aos limites da atuação dos agentes delegados, que, embora não sejam servidores públicos, pertencem ao quadro de colaboradores do Poder Público, a que se referiu o ínclito Hely Lopes Meirelles (op. cit. p. 75), sujeitos aos mesmos princípios que regem o serviço público, pouco importando, para esse fim, que não ocupem cargo público. Portanto, em se tratando de serviço público, subordinado a regras específicas de Direito Público, é de exigência indeclinável o rigor na observância estrita das atribuições delegadas, sem margem para ampliação da função exercida, que não está legitimada por norma constitucional, tampouco por regra legal. No caso em exame, a oferta de serviços ultrapassou as atribuições pertinentes do representado, que são previstas no arti-

go 7º da Lei nº 8.935/94, incorrendo em extensão relativa a outros serviços delegados, conforme bem assinalaram os representantes, nos pontos destacados na inicial, a reclamar pronta vedação, por isso que extravasa do campo da atuação notarial delegada do representado, sem que houvesse atribuição residual, como sucede em relação ao registro de títulos e documentos (artigo 127 da Lei nº 6.015/73)...” De outra parte, a prática de atos de arquivamento, que não passaria afinal de registro de títulos e documentos, para fins de publicidade, para fazer prova perante terceiros, ou autenticar data, mesmo para mera preservação e perpetuidade, constitui atribuição exclusiva dos serviços registrares de títulos e documentos, nos termos da legislação vigente (artigo 12 da Lei nº 8.935/94; artigo 127 da Lei nº 6.015/73). Por seu turno, no tema da atuação notarial, sob o prisma da certificação digital, cabe lembrar que a matéria ainda não foi normatizada em nosso Estado, mas é indubitável que a utilização do meio digital não afetou as atribuições respectivas, nem alterou o sistema de competência, na prestação dos serviços delegados. Aliás, o anúncio de serviços aos usuários, nesse capítulo, gera confusão em aspectos importantes relativos à segurança e ao arquivamento de documentos, com promessa de reprodução futura, como se fosse o próprio original. Do mesmo modo, inviável a prática de autenticação de cópia autenticada. É evidente que o avanço tecnológico exige a evolução no sistema de prestação de serviços registrares, para acompanhar seu desenvolvimento, mas não com o sacrifício de princípios legais e constitucionais indeclináveis e o risco à segurança jurídica e notarial, devendo o representado ficar limitado ao desempenho de suas funções no campo relativo à sua área específica de atuação, sem margem para extrapolar as suas atividades, nada justificando a invasão de competência legalmente reservada... Por conseguinte, acolhendo a representação, nos termos da postulação inicial, determino ao Tabelião que se abstenha da promoção de propaganda a que corresponde ao folheto de fls. 09/10vº, suspendendo a oferta dos atos impugnados, sob pena de instauração de procedimento disciplinar, vedada a prática desses atos (item “b”, fls. 08), resguardando-se a atribuição legal dos serviços de registro de títulos e

documentos (*vide* Processo 000.01.109541-5).

(2) *In* “Tratado do Direito Privado”, Tomo 3, 2000, Bookseller, pág. 465: “Documentos públicos são os que procedem de autoridades públicas, ou de pessoas com fé pública, dentro dos limites das respectivas competências e atribuições. Documentos particulares são aqueles que não têm tal procedência. Os documentos em que se reconheceram a letra e as firmas (assinaturas) dos figurantes, ou só as firmas, são documentos particulares, pois o reconhecimento da firma apenas é objeto de atestação, e não de certidão, do oficial público. Quem atesta, por isso que procede ao exame do que se lhe apresenta, acredita (= dá crédito) ao que se lhe mostra. Quem certifica dá documento, por ser sobre aquilo que consta do seu ofício. É a distinção essencial entre o atestado e a certidão. O ato de conferência e concerto não é certidão, - é atestado, como o reconhecimento de firma. Há declarações de conhecimento em todos esses atos; mas certidão somente há se o que se tem por certo consta de livros, ou papéis, ou arquivos de ofício mesmo de quem, com fé pública, certifica. (A distinção que faz frei Francisco de S. Luís, Ensaio sobre alguns sinônimos da Língua Portuguesa, II, 123 s., é atécnica)”.

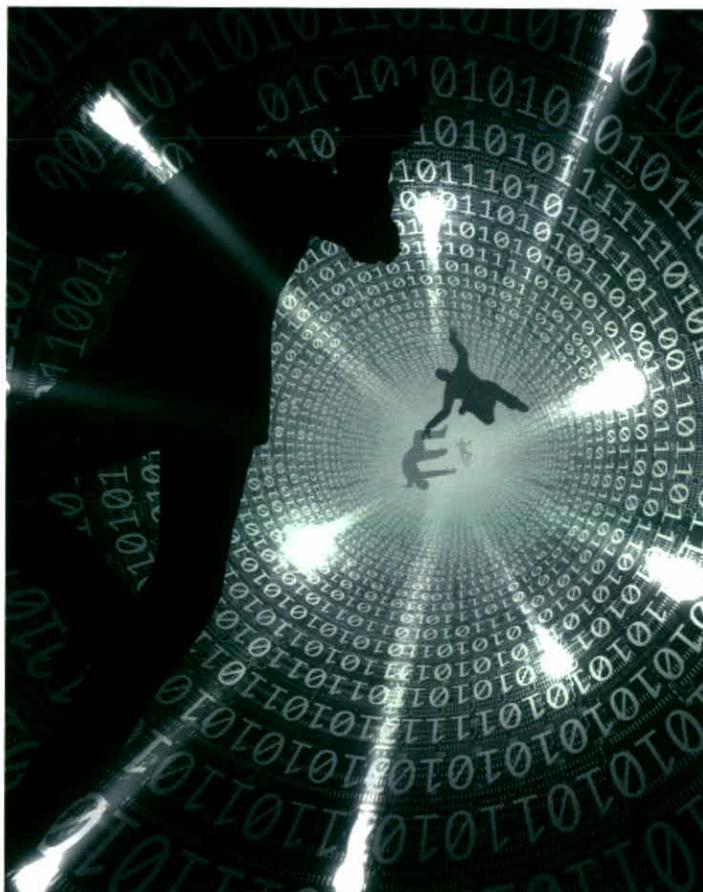
(3) *Idem*, *ibidem*, pág. 485: “Firmas reconhecidas. Os instrumentos com firma reconhecida somente levam a mais a afirmação do tabelião de que foram firmados pelas pessoas a que se atribuem. Nenhuma proposição há do tabelião quanto ao conteúdo, tanto mais quanto podem ser reconhecidas firmas de documentos em branco, ou em parte em branco (devendo o oficial público dizer que está em branco) e o próprio reconhecimento da letra e firma somente concerne aos sinais alfabéticos e outros sinais, como os algarismos, que no documento estejam, e à firma, sem se aludir ao que com eles se diz. No direito brasileiro, o reconhecimento de firma não é por ter o oficial público estado presente à assinatura; tem-se, também, o reconhecimento por comparação com a assinatura que está no fichário do tabelião, ou no seu livro de firmas.” ■

Paulo Roberto de Carvalho Rego é 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Cidade de São Paulo e Diretor do Segmento junto à ANOREG-SP.

Hackear é legal!

Fiscais do ciberespaço, os *hackers* tornam públicos os pontos fracos e falhas de segurança que colocam em risco a nossa privacidade na rede.

Amaro Moraes e Silva Neto



Se, ao caminhar pelas ruas, uma pessoa avisar que seus sapatos estão desamarrados, ser-lhe-á devido um agradecimento ou uma censura por se intrometer em nossa vida, em sua intimidade?

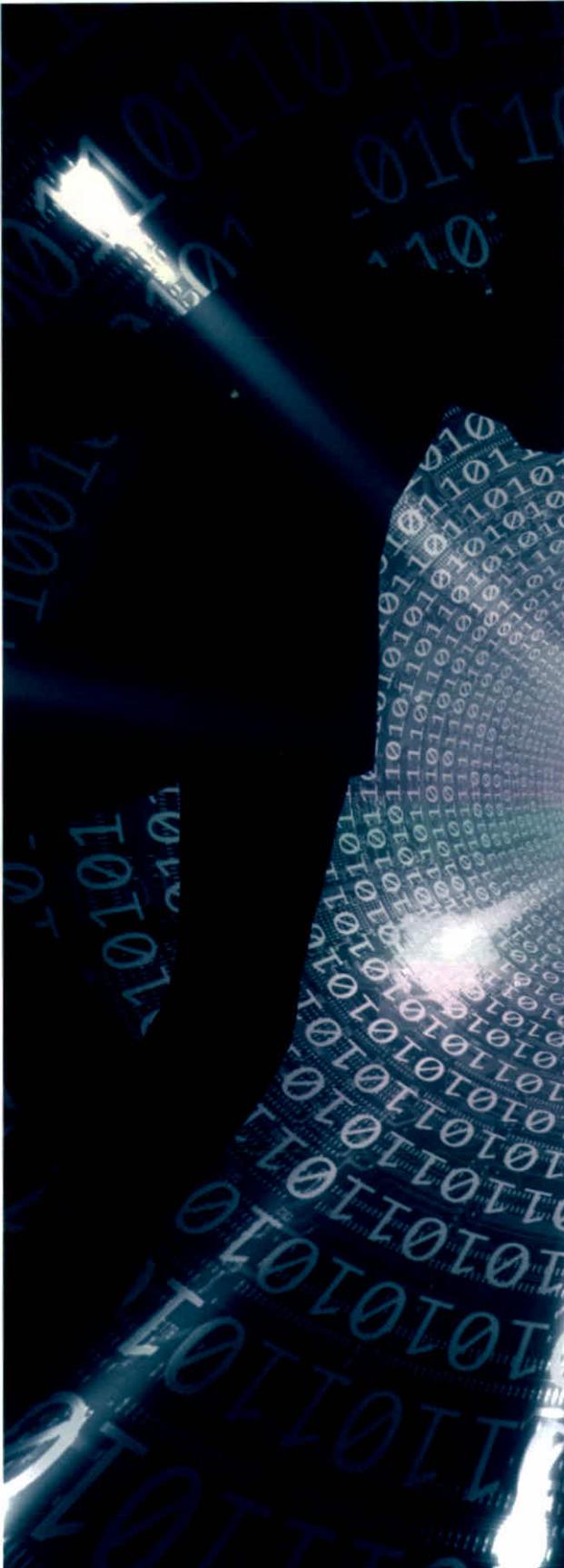
Caso lhe comuniquem que um certo *restaurant* já provocou intoxicações sérias em diversos incautos que experimentaram suas especialidades, julgaria prudente ir lá fazer uma refeição e se arriscar a uma desagradável e involuntária ginástica para seus intestinos? Certamente, não.

Pois bem, no ciberespaço, assim como no mundo físico, também existem boas almas que nos alertam sobre os riscos que enfrentamos neste recanto não espacial: são os *hackers* (e, em algumas vezes, até mesmo

os *crackers*). São eles que nos sinalizam similares riscos neste Mundo que não podemos pegar, porque verificaram as debilidades e fragilidades

do sistema que os suporta.

Devido às suas ações (ou *hacking* ou *hacktivismo*) a Internet está se tornando um lugar mais seguro - não o contrário, como alguns erroneamente insistem em supor, ou como outros tantos aprioristicamente tentam insinuar. Se não fossem os *hackers* a tornarem públicas as falhas de Sistemas Operacionais (SO) dos *browsers*, dos sistemas de *e-mails* e de outros, nossa privacidade estaria sendo muito mais vilipendiada do que está sendo hoje em dia.



i - A necessidade do *hacking* (ou o *hacktivismo*).

Estamos convictos de que *hackear* é expressar livremente atividades intelectuais e científicas - e sem qualquer censura ou licença, como a Constituição Federal nos autoriza. Ingressar num sistema que está aberto a todo o Planeta, descobrir que falhas ele guarda e alertar a todos seus potenciais usuários sobre os riscos existentes, longe de ser considerado ilegal, deve ser considerado como uma atitude cidadã, eis que benéfica para a sociedade que a *Internet* representa como um todo.

Incontáveis são as razões a justificar esse nosso entendimento, posto que, quando governos, corporações ou simplesmente um indivíduo divulgam informações através de um *site* na *Internet*, não estão disponibilizado apenas informações mas, isso sim, todo um sistema que dá suporte à existência dessas informações do *site* e nosso acesso a elas. E esse sistema pode ter muitos pontos fracos e inúmeras falhas de segurança que colocam em risco nossa privacidade nesse *ciberlocal*.

Aproveitando o exemplo inicial do *restaurant*, imaginemos que ao desejarmos conhecer sua cozinha, o *máître* lhe negue tal solicitação. Seu *animus* de se alimentar ali continuaria o mesmo?

Por que, então, no ciberespaço deveria ser diferente? Por que nesse visível mas intangível local devemos confiar cegamente em *webmasters* que nem ao menos sabemos quem são? Por que esses mestres-cucas binários (notadamente os dos *websites* governamentais e os das grandes corporações) tanto temem que suas cozinhas sejam visitadas? Medo de que os visitantes constatem a possibilidade de virtual intoxicação?

No entanto eles não sabem fechar bem as portas de seu estabelecimento, eis que, vira e mexe, acabam sendo invadidos por um daqueles garotos que revezam seu tempo entre uma lambida num sorvete, uma jogada nos *videogames* e uma invasão em algum *site* governamental, corporativo ou empresarial! - como a imprensa noticia diariamente. E, assim, acabamos por conhecer suas cozinhas...

Esses *webmasters* presumivelmente são *experts* bem pagos que utilizam programas de última geração para propiciarem um sistema seguro. Mesmo assim, alguns garotos, a toda hora, acabam entrando nos *sites* que eles controlam e bagunçam tudo...

Caso o *Fort Knox* fosse roubado porque suas pare-

des foram feitas de papelão em vez de concreto, deveríamos somente processar aquele que com apenas um alfinete rompeu as paredes protetoras de uma das maiores fortalezas do mundo, perdoar os engenheiros responsáveis pela obra (e os administradores do prédio) e lhes dizer que são vítimas de *cibercriminosos*? Obviamente, não!

Entretantes, em termos de *softwares*, essa questão é corriqueira. A Microsoft, o mais bem sucedido empreendimento comercial desde o período helênico, vende programas (ou melhor, licenças...) que apresentam problemas desde seu lançamento.

Os produtos que nos oferecem não encontram exemplos paralelos na história do comércio, em termos de fragilidade, falibilidade e insegurança.

Por tudo isso, inofismavelmente, *hackear* é exercer o lúdico direito de conhecermos quais são as estruturas dos *websites* disponíveis na *Internet*, assim como seus sistemas e os computadores desses sistemas que estão conectados na rede para que possamos saber onde vamos adentrar.

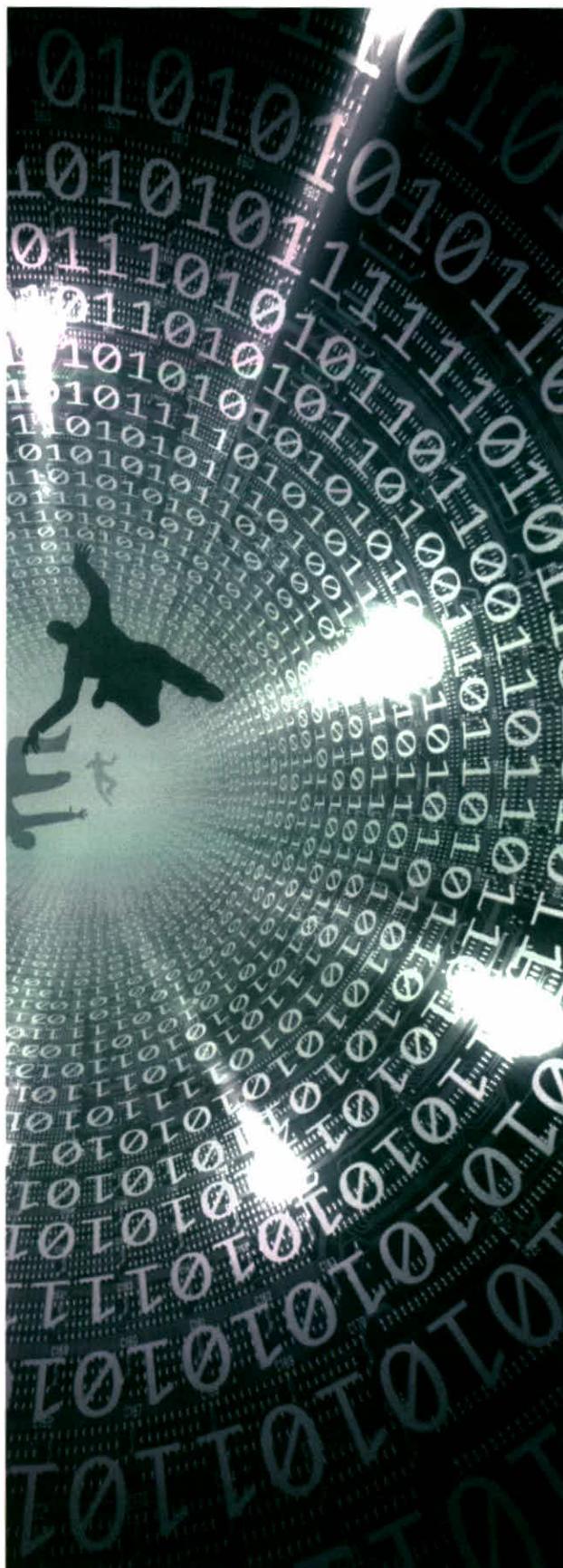
Afinal, como nos sonegar o direito de sabermos onde colocaremos nossos pés?

ii - O *hacking* e o entendimento da Suprema Corte da Noruega.

Em 1995 uma empresa de *softwares* de segurança da Noruega, foi contratada para encontrar falhas em *websites* noruegueses conectados na rede (particularmente no sistema de correio eletrônico da Universidade de Oslo), como parte de uma matéria para a televisão cujo tema era: O *pirata informático*.

Essa empresa, valendo-se de técnicas primárias - e, pasmemo-nos, com a ajuda de quatro computadores da própria Universidade - conseguiu obter as necessárias respostas e informações para que pudesse navegar através de seu sistema e acessar os mecanismos de correio dessa instituição educacional, bem como saber quem estava conectado a seus computadores. Contudo, em nenhum momento houve tentativa de acesso a quaisquer dados de ordem pessoal.

Acontece que a Universidade não gostou do experimento e levou a questão aos Tribunais, processando a empresa *invasora* e o engenheiro que coordenou os testes, acusando-os de invasão de plataforma alheia, via *Internet*.





No juízo singular, a referida Universidade logrou seus intentos, conseguindo que os réus naqueles processos fossem considerados culpados de entrada ilegal em sistema operacional alheio e de abuso de recursos e conhecimentos informáticos, eis que, de acordo com o § 145, do Código Penal de 1987 da Noruega (em consonância com a recomendação do Conselho Europeu), é ilegal o acesso não autorizado a sistemas de computadores ou redes. Aplicou-se-lhes, ainda, uma multa no valor de, aproximadamente, R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Em Segunda Instância ficou entendido que o acesso não fora ilegal (a par de não autorizado), bem como suspendeu-se a multa.

Finalmente, aos 15 de dezembro de 1998, a mais alta Corte Judiciária da Noruega ponderou que, uma vez que os computadores da Universidade estavam conectados na Internet, não poderia ser considerado ilegal visitá-los. Ao conectar seus computadores na *World Wide Web*, a Universidade implicitamente aceitou que qualquer um vasculhasse as informações que esses ofereciam. Em tendo esses computadores respondido às questões formuladas pelos *hackeadores*, seu ato não pode ser considerado ilegal. Além do mais, a Corte constatou que o objetivo dessas propostas era descobrir o nível de segurança, não a obtenção de serviços dos computadores da Universidade. Firmou-se, pois, jurisprudência.

Desnecessário é dizer que esse Acórdão norueguês foi alvo de acirradas críticas (bem como causou grande preocupação nos círculos internacionais) porque, em

tese, um *hacker* residente na Noruega pode rastrear, legalmente, todo o ciberespaço na busca de falhas de segurança. E o *website* investigado (caso não tenha tomado as medidas adequadas para bloquear o acesso de terceiros) não terá como reclamar dessas eventuais investidas, haja vista que *dormientibus non socurrat jus*.

Com essa decisão ficou assentado um importante precedente na Noruega: é legal procurar falhas de segurança em quaisquer computadores conectados à grande rede - pelo menos a partir de computadores daquele tão gélido país...

O simples ingresso não autorizado e o mapear das falhas de segurança de um sistema de computadores ligados à Internet não é crime se não forem obtidos dados ou informações, nem desestabilizado o sistema. É puro *hacking*, é *hacktivismo* - e conseqüentemente, é legal.

Moral da história? Se deseja colocar um *website* na Internet assegure-se de que ele esteja bem protegido. Caso contrário, *se não quer que o visitem, então feche suas portas* - teria dito um representante da empresa ré, ao término do processo. ■

Amaro Moraes e Silva Neto é articulista e advogado paulistano especializado em questões relativas à tecnologia e transmissão de dados (amaromoraes@advogado.com). É responsável pelo *site Avocati Locus* (www.advogado.com/) e autor do livro *Privacidade na Internet - Um Enfoque Jurídico* (artigo publicado na Revista Consultor Jurídico, 16 de abril de 2002).

Por dentro da notícia

Informações disponíveis na Internet

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

Concursos Públicos Notários e registradores - São Paulo.

Editais de abertura de inscrições do 2º Concurso Público de Provas e Títulos para a Outorga de Delegações de Registro do Estado de São Paulo (www.irib.org.br - Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP, BE 492, 28/5/02).

Política Nacional de Habitação. Redução de emolumentos e extinção da escritura pública no projeto do Governo Federal.

Foi realizado em Brasília-DF um Seminário sobre a Política Nacional de Habitação, na Fenatec, promovido pela Caixa, Sedu/PR - Secretaria de Desenvolvimento Urbano da Presidência da República e pelo Banco

Mundial. Por indicação do Presidente do Irib, Sérgio Jacomino, a Anoreg-BR tomou conhecimento e participou do evento. O Projeto de Lei, de suma importância para notários e registradores, estabelece diretrizes e normas da Política Nacional da Habitação (PNH), dispõe sobre o acesso à moradia, habitações de interesse social, financiamentos de habitação, custas emolumentos, extinção da escritura pública e dá outras providências. (www.irib.org.br - BE 490, 27/5/02).

Prefeitura de São Paulo dispõe sobre requisitos para o Registro de Imóveis.

Decreto Municipal altera o Decreto nº 31.601/92, que dispõe sobre os critérios urbanísticos e de edificação para elaboração e implementação de pro-

jetos de empreendimentos habitacionais de interesse social (www.irib.org.br - BE 477, 3/5/02).

Imóveis da União: aforamento oneroso.

A Secretaria do Patrimônio da União - SPU, baixou a Portaria nº 14, de 6 de fevereiro de 2002, que autoriza as gerências regionais a dar início ao aforamento oneroso de imóveis dominiais da União. Com a autorização, fica definida a possibilidade da Caixa Econômica Federal iniciar as outorgas de escrituras e os modelos padronizados de notificações de aforamento, manifestações sobre o direito de preferência, editais de aforamento, manifestações de arrematantes etc. Consulte os diplomas normativos sobre o assunto (www.irib.org.br - BE 491, 27/5/02). ■

CGJ - São Paulo

Registro de Imóveis. Custas e emolumentos. Informações cadastrais. Cadastro municipal.

Pretensão da municipalidade de obtenção de cópias de matrículas em decorrência de alienação de bens imóveis. Finalidades tributárias e cadastrais. A partir da Lei Estadual nº 10.710/00, com previsão de cobrança por informações do valor correspondente a 10% do valor das certidões, esse deve ser o valor a ser observado para o fornecimento de informações às Municipalidades das transmissões das propriedades imobiliárias por listagem ou cópia das matrículas.

Registro de Imóveis. Emolumentos.

Reclamação. Prefeitura Municipal. Obtenção de cópias das matrículas imobiliárias para atualização de seu cadastro. Tabela anterior aprovada por Decreto do Senhor Governador que estabelecia o valor a ser cobrado para tal ato. Tabela posterior, aprovada pela lei estadual (Lei nº 10.199/98), que previu o valor apenas de certidões, não da prestação de informações. Decisão recorrida que decidiu para vigência do valor estabelecido na antiga tabela. Inadmissibilidade de se cobrar o valor de tal ato previsto na tabela antiga revogada e, também, de se cobrar o valor previsto na tabela subsequente para as certidões. Ato que, à mingua de valor previsto nesta tabela, deve ser praticado com a cobrança, em caráter indenizatório, do valor previsto na tabela dos tabeliões de notas para extração de simples fotocópias. Modificação, posterior, dessa tabela pela Lei Estadual nº 10.710/00 com previsão de cobrança por informações do valor correspondente a 10% do valor das certidões. Valor a ser observado após a vigência da derrubada do veto parcial à Lei Estadual nº 10.710/00 para o fornecimento de informações às Municipalidades das transmissões das propriedades imobiliárias por listagem ou cópia das matrículas. Recurso voluntário do registrador não provido. Revisão, porém, de ofício da decisão impugnada.

Excelentíssimo Senhor Corregedor-Geral da Justiça:

Trata-se de recurso administrativo interposto pelo Oficial do 2º Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto contra a decisão do MM. Juiz Corregedor-Permanente que, apreciando reclamação oferecida pelo Município contra a cobrança de valores relativos ao fornecimento de cópias das matrículas para atualização de seu cadastro imobiliário, determinou ser

devido para tal ato o valor previsto na tabela de emolumentos e custas vigente antes da Lei Estadual nº 10.199/98.

Sustenta o Oficial recorrente a revogação da tabela de emolumentos, antes aprovada por Decreto do Excelentíssimo Senhor Governador, pela Lei Estadual nº 10.199/88, que, ao contrário daquelas antigas tabelas, não estabeleceu valor específico para o fornecimento de relação ou cópias das matrículas relativas à transferência da propriedade imobiliária às Prefeituras Municipais, mas, apenas, valor para qualquer certidão, devendo, portanto, a partir da vigência de tal lei, as Municipalidades receber apenas certidões, não mais relações de transmissões dos imóveis ou cópias das matrículas, desde que arquem com os valores previstos na nova tabela para a expedição de tais certidões e postula que a Corregedoria-Geral da Justiça decida (a) “se continua em vigor a determinação da remessa, da expedição de certidão relação ou listagem de modificações relacionadas com o domínio dos imóveis e, se entendido que prevalece a legislação anterior, podendo e devendo ser fornecidas as listagens, se a cobrança dos emolumentos deve obedecer aos preços até então fixados; (b) caso contrário, se não mais devem ser expedidas listagens, e, em substituição, porque não há mais previsão legal para a cobrança de listagens e expedição, como devem ser cobrados os emolumentos devidos pela expedição de certidões das matrículas, isto é, se por certidão, por imóvel ou não; (c) se a escolha da forma de recebimento dos dados ficar a critério da Prefeitura Municipal, em optando ela pela cópia ou certidão reprográfica das matrículas, ao arripio da lei será beneficiada por aplicação analógica, equiparando-se a certidão à listagem”.

O representante do Ministério Público e a Municipalidade manifestaram-se pelo não provimento do recurso.

Solicitei a manifestação da ANOREG e do IRIB sobre a matéria debatida nestes autos.

A ANOREG manifestou-se no sentido de ser devido pelo ato o valor previsto na atual tarefa de custas para a extração de certidão enquanto que o IRIB justificou o impedimento de se manifestar sobre questões relacionadas a emolumentos.

Em seguida, determinei a juntada de cópias da legislação sobre o regimento de custas e de precedente desta Corregedoria-Geral da Justiça e sobrevieram manifestações dos Oficiais de Registro de Imóveis da Comarca de São José de Rio Preto e da Municipalidade.

É o relatório. Opino.

Dispõe a Lei nº 8.935/94, em seu art. 12, competir aos Oficiais de Registro de Imóveis, de Títulos e Documentos e Civis das Pessoas Jurídicas, Civis das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos.

A Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/73), por seu turno, ao tratar do princípio da publicidade, reza que os oficiais e os encarregados das repartições em que se façam os registros são obrigados a lavrar certidão do que lhes for requerido e a fornecer às partes as informações solicitadas (art. 16).

As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Tomo II, por sua vez, impõem atos aos registradores o dever de comunicar os negócios imobiliários às Prefeituras Municipais para fins da atualização de seus cadastros, através de entendimento mantido em estas (Cap. XX, item 127).

Tais comunicações devem conter, resumidamente, os dados necessários à atualização cadastral, podendo ser feitas por sistema de listagem diária, semanal ou mensal, segundo o movimento do cartório, ou por cópias das matrículas (item 128 e 128.2).

Finalmente o item 128.3 das Normas preconiza que as despesas correspondentes, em qualquer hipótese, ficam a cargo das Prefeituras interessadas.

Tais prescrições legais e normativas devem ser observadas pelos registradores, sob pena de praticarem infração disciplinar (Lei nº 8.935/94, art. 3, inc. I), independentemente de previsão específica na tabela de emolumentos e custas do valor devido pelas prestações de tais informações, ou seja, a ausência de tal valor na tabela não justifica a recusa do registrador de praticar ato de sua incumbência.

E a última tabela de emolumentos e custas aprova-

da por decreto do Senhor Governador previa os valores devidos pela comunicação às Prefeituras da transferência da propriedade imobiliária por listagem e por fotocópia das matrículas (tabela de f.29).

Ocorre, porém que a Lei Estadual nº 10.199, de 30 de dezembro de 1998, promulgada pela Assembléia Legislativa após derrubar o veto parcial que lhe opôs o Senhor Governador, publicada na imprensa oficial em 14 de dezembro de 1999, alterou substancialmente a tabela de emolumentos e custas, que passou a ser aprovada por lei, não mais por decreto, e a tabela dos emolumentos e custas do serviço do registro imobiliário por ela aprovado, ao contrário do anterior, não estabeleceu nenhum valor específico às informações prestadas pelos registradores às Prefeituras Municipais sobre a transmissão da propriedade imobiliária por listagem ou por cópia de matrícula, mas, apenas, o valor correspondente a 1.1000 UFESP's por certidão de qualquer modalidade.

E aprovada a nova tabela por lei, não é possível, na sua omissão, a cobrança de valor previsto na anterior tabela, aprovada por decreto. E nem a invocação do critério da especialidade, de discutível aplicação na espécie, ensejaria, no presente caso, a sobrevivência de parte de antiga tabela pois, como bem ensina Maria Helena Diniz, com apoio em Paulo Lacerda, “quando a nova norma vier a regular diversa e inteiramente a matéria regida pela anterior, esta poderá ser tida como revogada, seja geral ou especial, pois haverá aniquilamento total das leis reguladoras da matéria, sem distinguir entre gerais e especiais, como condição inelutável para a implantação de um regime jurídico integral diferente” (in “Lei de Introdução ao Código Civil”, Saraiva, pág. 73). Lembre-se com Eduardo Espínola e Eduardo Espínola Filho que “modificado um decreto-lei, ou uma lei, cessarão, necessariamente, os efeitos de qualquer disposição do regulamento correspondente, sendo óbvio que nenhum dispositivo de regulamento poderá vigorar, em desacordo com a lei, decreto-lei ou decreto, que completa” (in “A Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro”, Renovar, pág. 70).

Não vislumbro, portanto, ao contrário do duto entendimento perfilhado na decisão atacada, possibilidade de se cobrar, na vigência da Lei Estadual nº 10.199/98, pelo fornecimento de informações relativas às transmissões de propriedades imobiliárias às Prefeituras, por listagem ou fotocópia das matrículas, os valores previstos especificamente a tais atos na tabela anterior aprovada pelo Decreto 40.604/95, com última retificação publicada no Diário Oficial do Esta-

do de 24 de Janeiro de 1996.

E, também, ao recorrente não assiste razão ao pugnar pela cobrança de tais informações o valor previsto na tabela aprovada pela Lei Estadual nº 10.199/98 para as certidões, posto não se confundir a prestação de informações com a expedição de certidões o que, ademais, oneraria em demasia as Prefeituras Municipais.

Afigura-se mais razoável suprir a omissão da tabela de emolumentos e custas anexa à Lei Estadual nº 10.199, de 30 de dezembro de 1998, quanto ao valor das informações relativas às transferências de imóveis prestadas às Prefeituras, com a aplicação analógica do item 14.3 das notas explicativas da tabela relativa aos serviços dos tabelionatos de notas que estabelece o valor máximo correspondente a 0,026 UFESP a ser cobrado, como custo operacional, quando a cópia reprográfica foi extraída em máquina própria da serventia.

Assim, na vigência da Lei Estadual nº 10.199, de 30 de dezembro de 1998, por cópia de cada página das matrículas ou por informação relativa a cada transferência dos imóveis, proponho se digne Vossa Excelência autorizar a cobrança pelos registradores de imóveis, nos locais em que não entendimento com as Prefeituras, do valor correspondente a 0,0028 UFESP.

É de se lembrar, porém, que a cobrança de tal valor só é possível durante o período em que vigorou a tabela anexa à Lei Estadual nº 10.199/98.

Isso porque com a derrubada do veto parcial oposto pelo Senhor Governador à Lei nº 10.710/00, pela Augusta Assembléia Legislativa, em 29 de março de 2001, publicada na imprensa oficial em 30 de março de 2001, o art. 31, § 5º, da Lei nº [sic. O magistrado estará se referindo à Lei 4.476] de 29 de dezembro de 1984, passou a prever expressamente o valor devido pelas informações prestadas pelos tabelionatos de notas, protesto de títulos ou ofícios de registro, por qualquer meio, ou seja aquele correspondente a 10% (dez por cento) dos valores fixados na tabela da respectiva serventia para o fornecimento de uma certidão.

Assim, como o valor dos emolumentos para a extração de uma certidão foi estabelecido em R\$ 7,11, o valor a ser cobrado por informação relativa a cada transferência da propriedade imobiliária, seja ela prestada por listagem ou por fotocópia da matrícula, às Prefeituras, a partir da derrubada do veto parcial oposto pelo Senhor Governador à Lei nº 10.710/00 pela Augusta Assembléia Legislativa, passou a ser de R\$ 0,71 (setenta e um centavos).

Ante o exposto, manifesto-me pelo não provimento do recurso voluntário do registrador de imóveis e

pela revisão, de ofício, da decisão atacada nos termos desta manifestação.

É o parecer que, respeitosamente, submeto à elevada consideração de Vossa Excelência, *sub censura*.

São Paulo, 19 de setembro de 2001.

Antonio Carlos Morais Pucci
Juiz Auxiliar da Corregedoria
Proc. CG. 3.093/00.

Visto.

Ante o parecer retro do MM. Juiz Auxiliar, que aprovo, nego provimento ao recurso voluntário mas revejo, de ofício, a decisão atacada nos termos do mencionado parecer.

Intime-se.

São Paulo, 24/9/2001.

LUÍS DE MACEDO

Corregedor-Geral da Justiça de SP

TJ – Minas Gerais

Outorga de escritura. Sociedade Comercial. Compra de loja pelos sócios antes da dissolução da sociedade. Instrumento particular de cessão de direitos – c/v.

O juiz da 4ª Vara Cível, Rogério Alves Coutinho, concedeu o alvará que autoriza a Sociedade Comercial Santa Luzia a transferir a escritura definitiva de uma loja do Edifício L'Hermitage para dois sócios que compraram a loja antes da dissolução da sociedade que representava a Comercial Santa Luzia. A sentença foi publicada no último dia 27 de abril. Os sócios apresentaram o instrumento particular de cessão de direitos (contrato de compra e venda) no qual o imóvel foi transferido, com a concordância da sociedade comercial. Eles também comprovaram que o contrato fora assinado antes da dissolução da sociedade e portanto, perfeitamente eficaz.

Ao deferir o pedido, o juiz considerou que no próprio contrato havia a previsão para a outorga da escritura definitiva de compra e venda e que os requerentes comprovaram o pagamento do valor estabelecido no contrato. Ele observou também que a concessão do alvará não prejudicará os demais sócios e possibilitará o cumprimento do contrato firmado antes da decretação da dissolução, evitando uma possível ação judicial contra a sociedade em liquidação pelo descumprimento do contrato (Notícias do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, 07/05/2002: *Justiça confirma legalidade de venda de loja*). ■

Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ

Contrato de c/v. Cancelamento não afeta terceiros compradores de boa-fé.

O cancelamento de um contrato de compra e venda de um imóvel não afeta terceiros compradores de boa-fé. Esse foi o entendimento da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), que deu provimento ao recurso de J.C.P. e sua mulher no recurso especial contra o espólio de A.B. O processo se refere a uma área de 27 mil metros quadrados, localizada no Bairro Vila Cruz, em Poços de Caldas (MG), vendida a A.M. e posteriormente alienada a terceiros. O contrato original foi cancelado por falta de pagamento e os herdeiros de A.B. pediram então o cancelamento de matrícula de registro dos imóveis e reintegração de posse. O relator do processo, ministro Ruy Rosado de Aguiar, entendeu que “o desfazimento da relação negocial só produz efeitos nesse plano pessoal, sem atingir a relação de direito real constituída em favor de terceiro de boa-fé”.

Ruy Rosado considerou que a necessidade da restituição das partes à situação anterior obriga o vendedor a restituir o preço e o comprador a devolver a coisa. Neste caso específico, porém, com a alienação a terceiros de boa-fé, estes não seriam atingidos pela extinção do contrato originário, cabendo ao vendedor o direito de ser indenizado pelo comprador no valor equivalente.

As terras foram vendidas por A.B. e sua mulher, L.A.B., a A.M. e sua esposa em fevereiro de 1974, com pacto comissório. Das 13 parcelas acertadas, apenas duas foram pagas e os antigos proprietários entraram com uma ação ordinária para rescindir o contrato por inadimplência. Em 1975, antes mesmo de quitarem a dívida, A.M. e sua mulher fizeram um loteamento na área, denominado “Chácara dos Cravos”, e venderam os lotes “livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas e litígios”, mesmo estando a escritura *sub judice*. Nas matrículas dos imóveis, no entanto, não constava a existência de pacto comissório, como estava constituído nas notas promissórias. Os lotes foram sendo sucessivamente vendidos, até que em 1989 Júlio César Pileggi e sua mulher compraram dois lotes.

Em 1983, o contrato de compra e venda foi anulado por sentença judicial, transitada em julgado, por falta de pagamento. Em 1990, o espólio de A.B. entrou com uma ação ordinária de cancelamento de matrícula de registro imobiliário, cumulada com reintegração de posse, contra A.M. e sua mulher e outros terceiros adquirentes, entre eles J.C.P. e sua mulher. O juiz da 3ª Vara Cível de Poços de Caldas, Márcio Silva Cunha, julgou procedente a ação e ordenou o cancelamento das matrículas dos terrenos. A.M. e sua mulher foram condenados a pagar as custas do processo e honorários advocatícios. J.C.P. ofereceu recurso de apelação. Ele alegou que foi conduzido a erro porque o registro imobiliário não constava a existência do pacto comissório, e os bens estavam inscritos sem qualquer ônus, o que caracterizaria a boa-fé. O Tribunal de Justiça de Minas Gerais negou provimento à apelação de J.C.P. e dos outros réus envolvidos.

Em 1995, o casal entrou então com um recurso especial para pedir o julgamento do processo pelo STJ e também requereu a cassação do acórdão do TJ. O STJ conheceu do recurso e julgou improcedente a ação de cancelamento de matrícula de registro dos imóveis e condenou os autores a pagar os honorários advocatícios. (Shirley Emerick, 61/319.6443.) Processo: Resp 101571 (Notícias do STJ, 31/05/2002: *Cancelamento de contrato de compra e venda de imóvel não afeta terceiros compradores de boa-fé*).

Decretação de ineficácia. Revogação de alienação de bem. Ação revocatória.

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça deu provimento ao recurso interposto por D.P.R. contra decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ/SP), que afirmou ser a autorização judicial exigida, tanto para bens imóveis como para bens móveis, para a alienação de bens pertencentes à concordatária.

O ministro Castro Filho, relator do processo, deu provimento ao recurso considerando que, por inter-

médio da ação revocatória, a massa falida pode obter a decretação da ineficácia ou a revogação de alienação de bem, sem autorização judicial, independentemente de alegada boa-fé do terceiro adquirente.

Em 7 de fevereiro de 1997, D.P.R. adquiriu da empresa Gigo & Cia. Ltda. um caminhão Mercedes Benz, ano 1993. Na tentativa de licenciamento do veículo, ele surpreendeu-se com a restrição judicial contida sobre o caminhão, consistente na “arrecadação do bem à massa falida”, constatada dos autos do pedido de falência contra Gigo & Cia. Ltda. “Ele desconhecia, na época da aquisição, obstáculos para a aquisição do veículo, uma vez que inexistia, naquela época, quaisquer ônus ou bloqueios administrativos judiciais sobre o bem”, ressaltou a defesa.

Assim, D.P.R. opôs embargos de terceiro (ação destinada a excluir bens de terceiros que estão sendo, ilegítimamente, objeto de apreensão judicial) sobre a massa falida de Gigo & Cia Ltda. para afastar da arrecadação o veículo adquirido quando a empresa ainda se encontrava sob os benefícios da concordata preventiva; suspendendo a restrição contida na determinação de bloqueio junto ao Detran e ao Comando da Polícia Rodoviária de São Paulo. A 1ª Vara da Comarca de Sumaré julgou improcedente a ação, deferindo, somente, o pedido para que fosse autorizada a efetivação de licenciamento do veículo.

D.P.R. apelou sob a alegação de cerceamento de defesa, para “substanciar a boa-fé na aquisição do veículo e circunstâncias ocorridas na transação para a solução da lide”. A massa falida de Gigo & Cia Ltda. contra-razoou, afirmando que quando o veículo foi alienado pela empresa, ela já se encontrava em concordata e que o caminhão fazia parte de seu ativo imobilizado. “O adquirente do veículo também agiu com culpa, consciente de ter realizado a transação com empresa em regime de concordata, adquirindo bem de valor considerável e parte do ativo imobilizado da mesma”, afirmou o advogado da empresa.

A 5ª Câmara de Direito Privado do TJ/SP negou provimento, confirmando a arrecadação do veículo alienado pela falida enquanto corria a concordata preventiva, sem a devida autorização judicial.

Irresignado, D.P.R. interpôs recurso no STJ afirmando ser indispensável a propositura da ação revocatória (ação que têm os credores para alcançar a revogação dos atos praticados pelo devedor em fraude de seus direitos) para que a massa falida obtenha declaração de

ineficácia da transação, sob pena de enriquecimento ilícito. (Cristine Genú, 61/319-6465.) Processo: RESP 336732 (Notícias do STJ, 29/05/2002: *Ação revocatória pode obter a decretação da ineficácia ou revogação de alienação de bem*).

Penhora. Reclamação trabalhista. Falência - Encol. Competência do Juízo falimentar.

A Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça (STJ) declarou o Juízo de Direito da 11ª Vara Cível de Goiânia competente para julgar reclamação trabalhista movida por H.G.A. contra a Encol. Por causa deste processo, em trâmite na 14ª Vara de Trabalho de Brasília, houve penhora do imóvel localizado no setor de hotéis norte, onde seria construído o *flat* Marina Inn. Interessada em liberar o imóvel da penhora, a Associação dos Proprietários Marina Inn (Aminn) propôs o chamado conflito de competência para que a prática de atos de constrição e alienação de bens da massa falida da Encol ficasse na competência do juízo falimentar (11ª Vara Cível de Goiânia).

De acordo com a Associação, o imóvel lhe foi transferido pela Encol em fevereiro de 1999, para prosseguimento das obras do flat. Após a escrituração, em março daquele ano, foi decretada a falência da incorporadora. Em consequência, os processos trabalhistas deveriam ter sido suspensos. Como o processo não foi remetido para Goiânia, a Aminn requereu manifestação da Justiça trabalhista. O pedido foi negado sob a alegação de que a Associação não fazia parte da ação trabalhista. Diante disso, a Aminn recorreu ao STJ, com o pedido de declaração da competência da Vara Cível de Goiânia.

Ao analisar o pedido da Associação, a relatora, ministra Nancy Andrichi esclareceu que “a decisão sobre a subsistência da penhora no rosto dos autos não pode alhear-se à discussão da propriedade do imóvel, alcançado por alvará judicial autorizador da venda pela Encol à associação, à época em que esta ostentava a condição de concordatária, mas que foi objeto de penhora em período precedente ao registro imobiliário”.

Por outro lado, a relatora afirmou que se levando em consideração o fato de a dívida trabalhista ser da Encol e não dos promissários compradores do terreno a quem foi transferido o imóvel, a questão de o bem responder ou não pelas dívidas da Encol deve ser dirimida pelo juízo da falência. “Por cautela, a peculiaridade do caso está a indicar que, o juízo falimentar

decida sobre o eventual rateio dos créditos, em igualdade de condições entre todos os trabalhadores atingidos pela falência, sem descurar da problemática em torno dos promitentes adquirentes, também prejudicados pelas negociações frustradas em que se viram envolvidos, e, agora, em vias de inviabilização por dificuldades inerentes à implementação da obra pactuada”.

Para a ministra, esta medida se impõe, para que “pela concentração do juízo universal mais se dinamize a força patrimonial da massa falida e menos injustiças se propiciem aos inúmeros lesados atingidos pela falência da Encol, sejam eles os promissários compradores do terreno ou os trabalhadores, beneficiados pela penhora sobre ele incidente, antes da declaração da falência da empresa, porém no período concordatário”.

Assim, seguida em seu voto pelos demais ministros integrantes da Segunda Seção, a relatora declarou competente a 11ª Vara Cível de Goiânia. Idhelene Macedo. Processo: CC 32461 (Notícias do STJ, 13/05/2002: *STJ: Juízo falimentar vai decidir penhora de terreno transferido pela Encol a donos de flat*).

Penhora. Lote desmembrado. Residência não registrada. Embargos – impenhorabilidade.

O Bradesco S.A. não vai pagar as custas da ação movida por L.M.R. e sua esposa M.D.R. contra uma penhora imposta pelo banco a um lote de propriedade do casal. A decisão é da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça. No julgamento do recurso, os ministros concluíram que o Bradesco não pode ser obrigado a pagar as custas da ação em que o casal questionou a penhora de sua residência, construída em um lote em São João Del Rei (MG), porque não seria culpa do banco o fato do registro do imóvel estar incorreto.

Na época da penhora, constava no cartório de imóveis local apenas o registro da existência de um lote, fato que impediu a correta informação ao banco de que o lote teria sido desmembrado em três e, na área pertencente ao casal, estaria construída sua residência, bem impenhorável.

L.M.R. e sua esposa, M.D.R., entraram com embargos para anular a penhora de sua casa, promovida pelo Bradesco S.A. em função da cobrança de um empréstimo de cheque especial, realizado em 1997. Segundo o casal, o imóvel seria impenhorável, pois, além de estar desmembrado em três lotes, na área de propriedade dos dois estaria construída sua residência, bem,

por isso, impenhorável.

Perante o Juízo de primeiro grau, o banco reconheceu a impenhorabilidade do bem lembrando que teria indicado a penhora por constar no registro imobiliário como sendo apenas um lote sem qualquer edificação. Com isso, o Bradesco requereu a liberação da penhora e a suspensão do processo de execução. Porém, a sentença extinguiu o processo e ainda condenou o banco ao pagamento das custas judiciais e honorários de advogado.

O banco apelou alegando que, só após a penhora, o casal apresentou um documento da Prefeitura de São João Del Rei indicando a existência de uma casa no lote. Para o Bradesco, não seria justa sua condenação ao pagamento das custas e honorários, pois “o prejuízo com a contratação de advogado deve ser suportado por quem deu causa” e, no caso, a ação foi gerada por Lain Reis e sua esposa, que não regularizaram a situação do imóvel no Cartório de Registros Imobiliário, só demonstrando a existência da casa após a penhora.

O Tribunal de Alçada de Minas Gerais negou, por maioria, o apelo do banco. Com isso, o Bradesco entrou com um recurso especial. No processo, o banco destacou decisão do próprio STJ contrária ao julgamento do TA/MG afirmando que a penhora só aconteceu por causa da omissão do embargante, não podendo o banco ser condenado pelo erro de outro.

O ministro Aldir Passarinho Junior acolheu o recurso do Bradesco cancelando a condenação. O relator lembrou julgamentos da Segunda Seção do STJ entendendo que a penhora ocorreu por fato que não foi causado pelo banco, portanto, o credor agiu de boa-fé, não sendo obrigado a pagar pela displicência do devedor. “Ora, nem tinha o credor como saber da venda dos lotes desmembrados, nem, tão pouco, podia saber que sobre a gleba que remanesceu em nome dos executados fora construída uma casa onde habitavam, pensando ainda tratar-se de lote vazio”, destacou o relator.

Aldir Passarinho ressaltou ainda que existe uma exceção à aplicação da regra que libera o credor do pagamento das custas e honorários por penhora realizada por omissão do devedor – é quando, mesmo com os embargos do devedor, o credor, apesar de ciente do erro, opuser resistência à liberação da penhora, o que não ocorreu no caso. Elaine Rocha. Processo: RESP 331345 (Notícias do STJ, 10/05/2002: *Credor não é obrigado a pagar custas de ação contra penhora de imóvel com registro incorreto*). ■

Decisões. Interesse do Registro de Imóveis. Diário da Justiça da União.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Contrato de c/v. Hipoteca - outorga marital - caso de dispensa. Cancelamento de registro.

Ementa. Direito Civil e Direito Processual Civil. Hipoteca. Autorização do marido. Bem sobre o qual a mulher não tinha domínio. Honorários advocatícios. Compensação. Possibilidade. I- É inadmissível o recurso especial quando o acórdão recorrido assenta-se em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles. Aplicação da Súmula n.º 283 do STF.

II- Em caso de sucumbência recíproca, o juiz pode determinar a compensação dos honorários advocatícios, os quais podem, pelo saldo, ser executados autonomamente pelo advogado. Precedentes.

III - Agravo de instrumento desprovido.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão denegatória de recurso especial fundamentado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, interposto contra o acórdão assim ementado quanto ao tema objeto da irresignação:

“Ação anulatória de ato jurídico de hipoteca c/c cancelamento de registro imobiliário. Hipoteca constituída no ato de compra e venda do bem pela mulher sem outorga marital. Imóvel por ela adquirido, sobre o qual recaiu esse ônus. Ausência de prejuízo aos bens do casal. Garantia que deve permanecer hígida. Finalidade da norma. Reflexão.

Se a hipoteca é constituída em garantia de contrato próprio e do interesse do casal, é válida ainda sem outorga do marido, principalmente na espécie, em que a mulher adquiriu o imóvel e o deu em garantia hipotecária à vendedora, e, portanto, não se trata de alienação, mas de um meio de aquisição”.

O agravante entende que, assim decidindo, o acórdão contrariou os arts. 235 e 242, I e II, do Código Civil,

bem como o art. 23 da Lei n.º 8.906/94 (Estatuto da Advocacia).

Quanto aos dispositivos do Código Civil, aduz o agravante que a mulher não pode gravar de ônus real os imóveis de seu domínio. Não existindo exceção à regra, não poderia o Tribunal *a quo* fazer distinção não contemplada em lei.

A Lei n.º 8.906/94 teria sido ofendida porque determinada no aresto a compensação dos honorários, sendo que o art. 23 do Estatuto preceitua que os honorários pertencem ao advogado. Os arts. 20 e 21 do Código de Processo Civil estariam revogados.

Não procede a irresignação. Como o próprio agravante afirma, sem a autorização do marido a mulher não pode gravar de ônus reais os imóveis de seu domínio. Não é o que ocorre no caso de que se cuida. Neste, a mulher não onerou bem de seu domínio, apenas adquiriu um imóvel e, em garantia da dívida, deu-o em hipoteca.

O agravante desconsidera as assertivas do acórdão acerca da interpretação dos artigos citados, como as que se transcrevem a seguir:

“Esse dispositivo se presta justamente para evitar que qualquer dos cônjuges, sem o consentimento do outro, se desfaça dos bens imóveis a eles pertencentes. Esta a finalidade das disposições legais inseridas nos incisos I e II do art. 242, do Código Civil, preservar o patrimônio comum.

Porém, no caso em tela, algumas peculiaridades devem ser observadas.

A primeira delas é que, sobre o próprio imóvel adquirido recaiu a hipoteca para garantir o débito em questão, e não em nenhum bem já existente no patrimônio do casal.

Assim, a penhora não recaiu sobre qualquer imóvel do domínio do casal, ou mesmo particular da mulher, uma vez que o bem adquirido se encontra pendente de débito, e sob condição.

Porém, uma vez que o bem ainda não integrava o patrimônio do casal, não se verifica qualquer prejuízo. Ao contrário, com a quitação do imóvel, passará ele a integrar o patrimônio da sua mulher”.

Não se trata, pois, de fazer distinções que a lei não fez. Desconsiderado o fundamento de que o imóvel hipotecado não era do domínio da agravante, fez-se incidente a Súmula nº 283 do STF.

Ressalte-se a lição de Carlos Maximiliano, lembrada no acórdão: “*Age em fraude à lei aquele que, ressaltadas as palavras da mesma, desatende ao seu espírito*”.

Quanto ao art. 23 do Estatuto da Advocacia, o acórdão recorrido está em consonância com a orientação firmada na jurisprudência desta Corte, da qual são exemplos os seguintes julgados:

“Honorários de advogado. Procedência parcial da ação. Compensação. Direito autônomo. Cédula rural. Juros. Capitalização.

1. O Cód. de Pr. Civil, no art. 21, ordena se aplique a regra da compensação, enquanto a Lei nº 8.906/94, no art. 23, estabelece que os honorários pertencem ao advogado, tendo ele direito autônomo para executar.

2. Sucede, no entanto, que tais normas não são incompatíveis entre si, sendo lícito entender-se que uma não incomoda a outra, convivendo ambas perfeitamente no mundo jurídico.

3. Em caso de sucumbência recíproca, admite-se, por conseguinte, a compensação, ao ver de precedentes da 4ª Turma, entre outros, os REsp's 149.147 e 186.613, cuja orientação foi, no presente caso, acolhida pela 2ª Seção, por maioria de votos. Improcedência da alegação de ofensa a texto de lei federal” (Resp nº 155.135/MG, Relator Ministro Nilson Naves, DJ de 8/10/2001). “Execução de título judicial. Aplicação de índices da correção monetária. Omissão. Honorários advocatícios arbitrados no processo de conhecimento. Compensação. Admissibilidade.

Resulta em ofensa ao art. 535 do CPC o fato de o Tribunal deixar de pronunciar-se sobre questão aventada pela parte a respeito da qual devia efetivamente pronunciar-se.

O Juiz pode compensar os honorários advocatícios

em caso de sucumbência recíproca. Condenada uma das partes à verba advocatícia daí resultante, o advogado do vencedor tem direito autônomo de executar a sentença nessa parte.

Recurso especial conhecido, em parte, e provido” (Resp. nº 263.734/PR, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ de 1/10/2001).

Apesar de ter indicado também a alínea “e” como fundamento de interposição do recurso especial, o agravante não apontou nenhuma decisão como paradigma.

Postas tais considerações, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 11/10/2001. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Relator (Agravo de Instrumento nº 380.052/PR; DJU 20/11/2001; pg. 451).

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

Decisão. Tibério Hilário Murara e sua esposa agravaram de decisão que inadmitiu recurso especial, alíneas “a” e “c”, interposto contra acórdão da egrégia Segunda Câmara Civil do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, assim ementado:

“Execucional. Imóvel, de natureza mista. Impenhorabilidade de bem residencial e comercial do devedor. Área superior destinada à moradia. Edificação para uso comercial em parte considerável do imóvel. Construção incidente sobre o terreno não abrangido pela residência. Admissibilidade. Inteligência da Lei nº 8.009/90. Agravo provido.

A teor da Lei n. 8.009/90, a impenhorabilidade da moradia do devedor está assegurada, contudo, tratando-se de imóvel misto destinado à residência e ao comércio, a tutela à moradia não incide sobre edificação de porção ponderável do imóvel não compreendida pela área residencial, entretanto há que ser ressaltado ao devedor uso e acesso à área residencial”.

Alegam ofensa aos arts. 1º da Lei 8.009/90; 185 e 649 do CPC; 1º da Lei 6.742/79; 176, §1º, 260 e 261 da Lei 6.015/73 e 70 do CC, além de divergência jurisprudencial.

A tempestividade do recurso do ora agravado não foi objeto de discussão pela egrégia Câmara, não obstante a oposição dos embargos declaratórios, de forma que incide o óbice da Súmula 211/STJ.

Os demais dispositivos legais também se ressentem do necessário prequestionamento (Súmula 211/STJ). Além disso, não se vislumbra, em face dos artigos das Leis 6.742/79 e 6.015/73, tidos como vulnerados, vedação para que a penhora recaia sobre fração ideal do imóvel.

Finalmente, conforme assinalou o eminente Ministro Castro Filho no AGREsp 264.578/SP, Terceira Turma, DJ 01.10.2001, “De acordo com a jurisprudência desta Corte, é possível a penhora de parte do bem de família quando, levando-se em conta as peculiaridades do caso, não houver prejuízo para a área residencial do imóvel também utilizado para o comércio.”

Nesse sentido o v. aresto recorrido, ao afirmar a possibilidade de constrição de parte do imóvel, fundamentando-se, para tanto, na prova dos autos; tendo assegurado a livre utilização e o livre acesso à moradia, não cabe rever aquela decisão, porque a vulneração à norma que garante a impenhorabilidade do bem de família não prescindirá do reexame de matéria de fato, procedimento que esbarra no óbice da Súmula 07/STJ.

A divergência jurisprudencial não está demonstrada. À AC 46.763/TJMS e ao AI 609.216/1º TACSP, colacionados às fls. 105/106, falta similitude de circunstâncias com o acórdão confrontado, já que não cuidam de imóvel com dupla finalidade, vale dizer, residencial e comercial; a AC 11.439/TJPR, fl. 106, traz peculiaridade concernente à constatação de impossibilidade de divisão do imóvel. Com relação às AC's 101.659/TAPR e 111.619/TJDF, a só transcrição de ementas não permite vislumbrar o dissídio. Por fim, a RCL 196/PR ressalta, como o julgado atacado, a possibilidade de penhora de parte do imóvel, quando possível seu desmembramento sem prejuízo da parte residencial.

Isso posto, nego provimento ao agravo.

Brasília 10/12/2001. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, Relator (Agravado de Instrumento nº 410.486/SC; DJU 20/02/2002. Pg. 349).

Usucapião. Terra devoluta. Ônus da prova - Estado. Ilha fluvial. Titulação anterior ao código civil e legislação sobre registro de imóveis.

Ementa. Processual civil. Usucapião. Terras devolutas. Ônus da prova. Reexame de matéria fático-probatória.

Súmula 7/STJ. Aplicação.

I- Cabe ao Estado o ônus de comprovar a assertiva por ele feita no sentido de que o imóvel usucapiendo é bem dominical. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

II- Alterar a conclusão do v. acórdão recorrido de que os documentos, trazidos pelos autores, não são suficientes para demonstrar a propriedade do imóvel reivindicado importaria reexame dos fatos, vedado pelo verbete da Súmula 7/STJ.

III- Agravo desprovido.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão denegatória de seguimento a recurso especial, fundado na letra “a” do permissivo constitucional, face a acórdão da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

O acórdão está assim ementado:

“Usucapião. Ilha fluvial. Terra devoluta. Titulação anterior ao código civil e legislação sobre registro de imóveis.

É cabível a ação de usucapião quando inexistem registros imobiliários ou títulos aptos, à luz da atual legislação especial, a caracterizar a propriedade, como forma de regularização do domínio.

Partilha extraída do inventário datado de 1899 é título comprobatório de domínio, à luz do ordenamento jurídico então vigente, quando não existia previsão para registro de propriedade adquirida por transmissão *causa mortis* ou ato judicial.

É ônus do Estado provar o domínio de terras que alega devolutas, em especial quando a parte autora demonstra, mediante documentos públicos, que seus antepassados foram reconhecidos pelo Poder Judiciário como titulares da área.

Áreas já privatizadas quando da edição de normas constitucionais e legais que passaram a definir as ilhas fluviais como integrantes do patrimônio Público não se vêem afetadas ou expropriadas pela simples disposição do texto, sendo, pois, passíveis de usucapião.

Verba honorária reduzida. Apelação parcialmente provida”.

Alega, o agravante, ter o v. acórdão hostilizado negado vigência ao art. 67, do Código Civil, artigos 11 e 14 do Decreto 24.643/34 (Código de Águas), Lei 601/50, Decreto 1.318/54 e art. 531 do Código Civil.

Argúi, em suma, serem as terras em questão de domínio estatal, imprescritíveis e impossíveis de serem

alienadas.

Nesta Corte manifesta-se a douta Subprocuradoria-Geral da República pelo improvimento do recurso.

Passo a decidir.

Inviável, o recurso especial, porquanto em suas razões recursais o agravante não logrou infirmar os fundamentos do acórdão recorrido.

Alterar a conclusão do v. acórdão vergastado de que os documentos, trazidos pelos autores, não são suficientes para demonstrar a propriedade do imóvel reivindicado importaria reexame dos fatos, vedado pelo verbete da Súmula 7 deste Tribunal. Além disso, cabe ao Estado provar sua assertiva de que as terras em questão são propriedades dominicais, como reiteradamente vem decidindo este Tribunal.

Vejam-se as seguintes ementas:

“Usucapião especial. Afirmativa do Estado de que a área é de sua propriedade. Ônus da prova.

- Acórdão que não trata do tema alusivo às terras devolutas. Ausência de prequestionamento quanto à pretendida vulneração do art. 3º, § 2º, da Lei nº 601, de 18.09.1850. Dissídio interpretativo não configura. Recurso especial inadmissível.

- De qualquer forma, cabe ao Estado o ônus de comprovar a assertiva por ele feita no sentido de que o imóvel usucapiendo é bem dominical. Recurso não conhecido” (Resp 73.518/RS, Relator Ministro Barros Monteiro, DJ de 21-2-2000).

“Civil. Usucapião. Alegação, pelo Estado, de que o imóvel constitui terra devoluta. A ausência de transcrição no Ofício Imobiliário não induz a presunção de que o imóvel se inclui no rol das terras devolutas; o Estado deve provar essa alegação. Precedentes do Supremo Tribunal Federal e do Superior Tribunal de Justiça.

Recurso especial não conhecido” (Resp 113.255/MT, Relator Ministro Ari Pargendler, DJ de 8-5-2000).

“Usucapião. Estado-membro réu que alega ser a terra devoluta. Ônus da prova.

- Cabe ao Estado que alega ser o terreno devoluto o encargo probatório acerca dessa natureza.

- Recurso especial não conhecido” (Resp 107.640/RS, Relator Ministro César Asfor Rocha, DJ de 15-5-2000).

Ademais, a lei não pode retroagir para alterar ato jurídico que se aperfeiçoou no tempo, não podendo prejudicar o que o próprio judiciário reconheceu no passado como sendo terras de domínio particular.

Não há o que se alterar no v. acórdão recorrido, pois em perfeita harmonia com entendimento desta Corte e jurisprudência do Supremo Tribunal Federal.

Ante o exposto, acolhendo o parecer do Ministério Público Federal, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 5/02/2002. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro, Relator (Agravo de Instrumento nº 422.529/RS; DJU 22/02/2002; pg. 456/457).

Penhora. Alegação de impenhorabilidade do imóvel - bem de família.

Ementa. Embargos à adjudicação. Impenhorabilidade. Bem de família. Sucumbência recíproca. Matéria de prova. Agravo improvido.

I- A decisão recorrida, para concluir pela possibilidade de penhora do bem imóvel do casal, fundamentou-se em aspectos fáticos particulares ao caso concreto, o que afasta a alegação de violação à legislação federal indicada no especial.

II- A revisão do aresto local implicaria em reexame de matéria de prova, inviável na via eleita, a teor do enunciado da Súmula 7/STJ.

III- Dissídio jurisprudencial não comprovado, eis que diversas as questões apreciadas nos julgados paradigmas.

IV- Os critérios utilizados para definir o percentual atribuído a cada um dos litigantes, no caso de sucumbência recíproca, não podem ser revistos por esta Corte, também, em razão do óbice sumular nº 7/STJ.

Agravo de instrumento improvido.

Relatório e decisão. Cuidam os autos de embargos à adjudicação opostos por Delo Gaona de Almeida em face de Helena dos Reis Teixeira Venceslau, julgados precedentes, em parte, em primeiro grau, afastada a alegação de impenhorabilidade do bem imóvel constrito.

Apreciando apelação do embargante, a Sétima Câmara Cível do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, por unanimidade, deu parcial provimento ao recurso, apenas para reconhecer a sucumbência recíproca das partes.

Eis o teor da súmula redigida para o acórdão:

“Ementa. Penhora. Dilapidação posterior do patrimônio. Alegação de impenhorabilidade do bem penhorado que restou. Lei nº 8.009, de 1990.

Inadmissibilidade.

Na busca de uma melhor exegese das disposições contidas na Lei nº 8.009, de 1990, o Julgador não pode tolerar que, feita a penhora em um bem que não seja o único do devedor, este venha a dilapidar o seu patrimônio e, restando-lhe somente aquele bem penhorado, venha posteriormente alegar a sua impenhorabilidade.”

Inconformado, ainda, o autor interpôs recurso especial, com fulcro em ambas as alíneas do permissivo constitucional, onde alegou, em síntese, violação ao artigo 1º da Lei nº 8.009/90 e 20 do Código de Processo Civil, além de divergência jurisprudencial.

Indeferido o processamento do recurso pelo emittente Vice-Presidente daquele tribunal, Juiz Pedro Henriques, apresenta agravo de instrumento, pugnan-do pela reforma do *decisum*. Segundo afirma, inaplicável o óbice da Súmula nº 7/STJ e fartamente comprovado o dissídio invocado.

É o relatório. Decido.

O tribunal local, para concluir pela possibilidade de penhora do bem imóvel do embargante, levou em consideração as particularidades do quadro fático-probatório da hipótese dos autos, o que afasta a violação ao art. 1º da Lei nº 8.009/90.

Somente através da revisão e desconstituição dessa base fática, seria possível apreciar o pedido recursal, providência vedada na via eleita, por expressa disposição contida no verbete sumular nº 7, deste Superior Tribunal de Justiça.

As razões do especial, ademais, distanciam-se do quanto foi argumentado pela decisão de segundo grau. Colaciona, o recorrente, para comprovar o dissídio jurisprudencial, acórdãos que tratam de temas diversos e não discutidos pela d. Câmara julgadora *a quo*.

Por fim, foi reconhecida a sucumbência recíproca e distribuídos, proporcionalmente, as custas e honorários advocatícios. No ponto, o excepcional revela o mero inconformismo da parte e não apresenta razões plausíveis para a reforma do acórdão local. Os critérios utilizados para definir o percentual atribuído a cada um dos litigantes não podem ser revistos por esta Corte, também, em razão do óbice sumular nº 7/STJ. Forte em tais lineamentos, nego provimento ao agravo.

Brasília 19/12/2001. Ministro Castro Filho, Relator (Agravo de Instrumento nº 312.189/MG; DJU 22/02/2002; pg. 426/427).

Penhora - cédula de crédito rural.

Competência. Juízo correicional X juízo trabalhista. Qualificação registral. Execução trabalhista.

Ementa. Conflito positivo de competência. Recusa de registro de penhora determinado em execução trabalhista.

Não cabe ao Juízo de Direito Corregedor, no exercício de função administrativa, descumprir ato jurisdicional que determina penhora de bem.

Conflito conhecido, declarando-se competente o Juízo Trabalhista suscitante.

Relatório e decisão. Nos autos de execução trabalhista, em que figuram como partes (...), a ilustre juíza da 2ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto/SP, Dra. Adelina Maria do Prado Ferreira, determinou o registro da penhora incidente sobre a parte ideal correspondente a trinta por cento do imóvel objeto da matrícula nº 5.872, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nova Granada.

Argumentando que o imóvel objeto da constrição seria impenhorável, pois fora oferecido em garantia hipotecária de cédula de crédito rural, o Sr. Escrivão recusou-se a cumprir o mandado de averbação.

Diante desse fato, o Juízo do Trabalho reiterou a determinação, declarando que o crédito trabalhista gozaria de “superprivilégio”. O MM Juiz de Direito Corregedor, por sua vez, manteve a recusa, não registrando a referida penhora.

Entendendo que decisão de cunho administrativo não pode sobrepor-se a decisão jurisdicional, a Justiça Trabalhista suscita o presente conflito positivo de competência.

A douta Subprocuradoria-Geral da República, em parecer emitido pelo Dr. Wagner Gonçalves, opina pela competência do Juízo suscitante.

É o relatório.

Trata-se de conflito positivo entre o Juízo da 2ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto-SP e o Juízo de Direito Corregedor-Permanente da Comarca de Nova Granada, a propósito da competência para decidir a respeito da penhorabilidade de bem gravado com hipoteca cedular.

Assiste razão ao magistrado trabalhista.

Já decidiu a Segunda Seção desta Corte que não cabe ao Juízo de Direito Corregedor, no exercício de fun-

ção administrativa, descumprir ato jurisdicional que determina a penhora de bem. Ao Juízo do Trabalho que expediu a ordem caberá a decisão. Assim, denunciado o gravame pelo oficial do Registro, deverá este atender à decisão do juiz da execução trabalhista.

Vale transcrever alguns dos precedentes que bem refletem o posicionamento que prevalece neste Superior Tribunal:

“Competência. Registro da penhora determinado em execução trabalhista. Obstáculo criado pelo serventuário 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 21.413/SP, Relator p/ acórdão Min. Barros Monteiro, 06.09.99).

“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 21.649/SP, Rel. Min. Eduardo Ribeiro, DJ 17.12.1999).

No mesmo sentido, os Conflitos de Competência 30.918/SP (Rel. Min. César Asfor Rocha, DJ 15.08.01), 30.023/SP (Rel. Min. Antônio de Pádua Ribeiro, DJ 31.08.01), 28.813/SP (Rel. Min. Aldir Passarinho Júnior, DJ 05.09.01), entre outros.

Pelo exposto, nos termos do artigo 120, parágrafo único, do Código de Processo Civil, conheço do conflito e declaro competente o Juízo Trabalhista suscitante.

Brasília 19/12/2001. Relator: Min. Castro Filho (Conflito de Competência nº 29.340/SP; DJU 22/02/2002; pg. 259).

Penhora. Bem de família. Locação. Fiança.

Decisão. Locação. Execução. Penhora. Bem de família. Fiador. Obrigação assumida no contrato de locação após o advento da Lei nº 8.245/91. Possibilidade. Recurso especial provido.

Antônio Pádua Melo interpõe recurso especial, fundamentado nas alíneas “a” e “c”, do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal do Estado de Sergipe, de cuja ementa se colhe:

Execução. Fiador em contrato de locação. Bem de família. Impenhorabilidade. Recurso provido. interlocutória desconstituída. Precedente. Unânime. Conforme precedente desta Corte, mesmo tratando-se de fiança decorrente de contrato de locação, o bem imóvel do garantidor, recebendo o *nomem juris* de bem de família, não pode ser objeto de constrição judicial.

Alega o recorrente violação do art. 82 da Lei nº 8.245/91, que acrescentou o inciso VII ao art. 3º da Lei nº 8.009/90, afastando o benefício da impenhorabilidade do bem de família em relação ao fiador. Acrescenta que a fiança foi prestada no contrato de locação após o advento da Lei nº 8.245/91, asseverando, assim, ser válida e eficaz a penhora realizada no único imóvel dos fiadores, ora recorridos.

O inconformismo merece abrigo.

O aresto impugnado encontra-se em desacordo com a jurisprudência desta Corte sobre o tema, segundo a qual se exclui da impenhorabilidade do bem de família o imóvel dado em garantia em contrato de fiança locatícia celebrado já na vigência da Lei nº 8.245/91.

Sobre o assunto, veja-se, dentre muitos, os seguintes precedentes.

A – “Processual civil. Embargos à execução. Penhora. Bem de família. Fiador. Obrigação resultante de fiança. Lei 8.245/91.

1. É válida a penhora do único bem do garantidor do contrato de locação, posto que realizada na vigência da Lei 8.245/91, que introduziu, no seu art. 82, um novo caso de exclusão de impenhorabilidade do bem destinado à moradia da família, ainda sim quando a fiança fora prestada na vigência da Lei 8009/90.

3. Recurso provido” (REsp nº 196.452/SP, Relator o Ministro Edson Vidigal, DJU 19/06/00).

B – “Locação. Processual civil. Fiança. Entrega das chaves. Penhora. Lei 8.245/91. Bem de família.

I- É assente neste Tribunal o entendimento de que o instituto da fiança não comporta interpretação extensiva, obedecendo, assim, disposição expressa do artigo 1.483 do Código Civil. Na fiança, o garante só pode ser responsabilizado pelos valores previstos no contrato a que se vinculou, sendo irrelevante, na hipótese, para se delimitar a duração da garantia, cláusula contratual prevendo a obrigação do fiador até a entrega das chaves.

II- Sendo proposta a ação na vigência da Lei nº 8.245/91, válida é a penhora que obedece seus ter-

mos, excluindo o fiador em contrato locatício da impenhorabilidade do bem de família. Precedentes.

Recurso parcialmente provido” (Resp nº 306.163/MG, Relator o Ministro Felix Fischer, DJU 07/05/01).

C- “Resp. Civil. Bem de família. Fiador. Penhorabilidade. A relação jurídica tem o fato histórico como causa, na hipótese a celebração da avença. Conseqüentemente, naquela data definem-se os direitos e deveres relativamente ao bem de família. Constituída a relação já na vigência da Lei 8.245/91, o único imóvel residencial do fiador e de sua família é penhorável” (REsp nº 173.601/DF, Relator o Ministro Luiz Vicente Cernicchiaro, DJU 13/10/98).

Pelo exposto, a teor do contido no art. 557, § 1ºA, do CPC, dou provimento ao recurso especial.

Brasília 29/6/2001. Relator: Ministro Paulo Gallotti (Recurso Especial nº 319.716/SE; DJU 18/9/2001; pg. 590).

Registro de Imóveis. Matrícula irregular. Cancelamento pelo juiz. Contraditório e ampla defesa.

Decisão. Na sessão de 16 de agosto de 1999, a Egrégia 2ª Turma deu provimento ao RMS nº 2.322, SP, que relatei, nos termos do acórdão assim ementado:

“Registro de Imóveis. Matrícula irregular. Cancelamento pelo juiz. O cancelamento de matrícula irregular, ainda quando ordenada pelo juiz a requerimento do Ministério Público, depende de contraditório regular, compreendidos neste a prévia ciência dos interessados e a oportunidade de defesa. Recurso ordinário provido”.

À vista do julgado, o eminente Desembargador José Luiz Fonseca Tavares, DD. 3º Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferiu decisão em que se destacam os seguintes trechos:

“3. O cumprimento da segurança deve ser feito pelo Juízo impetrado, na medida em que, anulada a sentença proferida nos autos 8/91 (Corregedoria Permanente), fica sem efeito o mandado de cancelamento e novo haverá de ser expedido, naqueles autos, para o retorno do estado anterior. Caberá também ao Juízo Corregedor-Permanente do Serviço de Registro de Imóveis apreciar eventual pedido dos interessados, no

tocante aos efeitos, na Matrícula revigorada, da decisão de retificação da área.

4. Oficie-se ao Juízo impetrado, com cópias do acórdão do STJ e desta decisão, para cumprimento da segurança obtida pelos impetrantes”.

O MM. Juiz de Direito Dr. Helmer Augusto Toqueton Amaral ordenou o restabelecimento da matrícula, bloqueando-a até a decisão da presente questão – e, a final, observado o contraditório regular, determinou “o cancelamento dos registros ‘R-01’ e ‘R-02’ da matrícula nº 34.516 do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, mantida a matrícula em razão de originar-se de transcrição anterior da 11ª Circunscrição Registrária da Capital de São Paulo, posto que sua abertura foi regular”.

A presente reclamação ataca essa sentença, forte em que ela se sobrepôs à outra cuja autoridade teria sido reconhecida no julgamento do RMS nº 2.322, SP, *in verbis*:

“Há, sim, uma sentença da ação de retificação de área que tem que ser cumprida nos termos do v. acórdão nº 2.322”.

Sem razão.

O voto condutor do acórdão foi expresso no sentido de que, no estado daqueles autos, não era possível adiantar juízo sobre os efeitos da sentença proferida na ação de retificação de área – tendo o mandado de segurança sido concedido porque “não observada a garantia da ampla defesa, prevista para o processo judicial, e também para o processo administrativo”.

O Ministério Público do Estado de São Paulo, na pessoa da eminente Promotora de Justiça, Dra. Eliana Guillaumon Lopes, apreendeu bem o alcance do julgado, a saber.

“Embora o STJ tenha se pronunciado pela anulação da sentença de declaração de nulidade da matrícula proferida nestes autos, em momento algum, como salientado pelo i. Magistrado em sua decisão, a egrégia Corte manifestou-se no sentido da regularidade da mencionada matrícula. Aliás, a decisão de anulação da sentença fundamentou-se no fato do não respeito ao contraditório regular e não no reconhecimento da regularidade da matrícula”.

Indefiro, por isso, a petição inicial.

Brasília 10/9/2001. Relator: Ministro Ari Pargendler (Reclamação nº 1.008/SP; DJU 19/9/2001; pg. 343/344). ■

Consultas técnicas sobre prática registral

Conferência de bens a pessoa jurídica estrangeira. Aprovação do Incra.

P- Instrumento particular de alteração de contrato de pessoa jurídica registrada na Junta Comercial. Foi admitida na sociedade uma pessoa física e feito o aumento do capital, mediante o qual essa pessoa confere à pessoa jurídica um imóvel rural com 17 hectares. A pessoa jurídica à qual foi feita a conferência do imóvel é estrangeira, representada aqui por um brasileiro, e tem como sócios duas pessoas jurídicas estrangeiras. É possível fazer o registro de conferência dos bens?

R- Pessoalmente, entendo que o registro em questão estaria condicionado à prévia aprovação do Incra. Entretanto, por força de Emenda Constitucional que alterou o conceito de empresa brasileira para considerar brasileira toda a pessoa jurídica com sede no Brasil, independentemente da composição societária, e tendo em vista o parecer da assessoria jurídica do Ministério da Agricultura, ao qual o Incra se subordina, no sentido de que sendo pessoa jurídica brasileira pouca importância tem quem detém o capital social. Nada impede o registro de tal conferência.

Instituição de bem de família. Área mínima dentro de imóvel rural.

P- Qual a menor área de um imóvel, dentro de um imóvel rural, que uma pessoa pode destinar a bem de família?

R- Em tese, todo o imóvel pode ser destinado a bem de família, sem que se cogite de seu tamanho ou dimensão. Mas, tendo por base a proteção do bem de família, criado pela Lei Sarney, ao julgar execuções contra proprietários de imóveis rurais, os tribunais têm decidido que fica excluído da execução a parte do imóvel que contenha a casa, a residência do executado e de

sua família, no limite de um módulo. No Estado de São Paulo o módulo é de 2 hectares, portanto seria esse o tamanho mínimo para a instituição do bem de família pelo proprietário. Para o registro, entretanto, a escritura pública de instituição deverá conter a descrição do perímetro da área assim preservada, desde que (no Estado de São Paulo) se tenha todas as medidas perimetrais e área do imóvel rural. Do contrário, para o registro do bem de família será obrigatória a prévia retificação do imóvel (da transcrição ou matrícula) para serem inseridas todas as medidas perimetrais e área.

Averbação de indisponibilidade de bens. Aquisição. O novo imóvel também se torna indisponível?

P- Por determinação da Corregedoria-Geral da Justiça foi averbada indisponibilidade em várias matrículas de imóveis de propriedade de João. Agora João adquire um imóvel e apresenta a escritura para registro. Feito o registro este imóvel também se torna indisponível?

R- A indisponibilidade atingiu os imóveis então no domínio de João, mas não se estende aos imóveis que ele vier a adquirir, salvo se for apresentado expediente tornando este imóvel indisponível.

Cisão. Servidão de passagem. Documentos requeridos.

P- Cisão parcial da Cesp – Companhia Energética de São Paulo com versão das parcelas cindidas para três empresas. Uma delas está solicitando que as matrículas oneradas sejam averbadas com servidão de passagem de cabos de transmissão de energia elétrica. Dos documentos apresentados não consta quais imóveis e servidões foram transferidos para a referi-

da Companhia.

R- No instrumento de cisão, ou no protocolo, devem estar descritos, ou ao menos referidos, com indicação dos números das matrículas, os imóveis (ou direitos reais) que são transmitidos à empresa que os recebe, preexistente ou geradas, criadas com a cisão. Caso contrário, o instrumento deve ser reti-ratificado, levado à Junta Comercial para averbação.

Redução de capital social. Alteração do contrato social. Transmissão de imóvel para os sócios - ITBI.

P- Uma Sociedade Ltda. adquiriu um imóvel que, agora, os sócios pretendem transferir para suas próprias pessoas físicas. Qual o instrumento a ser celebrado?

R- Um imóvel de propriedade de uma pessoa jurídica pode passar à pessoa física dos sócios mediante escritura pública, por força de redução do capital social. Primeiramente, por instrumento particular, se procede a alteração do contrato social, que deve ser averbado na Junta Comercial ou no Registro Civil das Pessoas Jurídicas. Depois, formaliza-se a escritura de transmissão do bem em pagamento das quotas do capital social, na redução (ou na extinção). Há incidência do imposto de transmissão. A isenção só ocorre na conferência.

Fideicomisso constituído por testamento. Falecimento de uma das fiduciárias

P- Fideicomisso constituído por testamento, para Yeda e Rosa. Rosa faleceu e deixou três filhos. Yeda é viva e tem três filhos.

R- A respeito dos filhos de Rosa, basta requerimento instruído com certidões de nascimento dos fideicomissários, comprovando a filiação, e a certidão de óbito de Rosa para que, por averbação, o imóvel passe ao domínio dos filhos desta. Estando Yeda viva, se os fideicomissários renunciarem (ou não) o imóvel poderá ser livremente vendido por ela, na parte que lhe toca. Se não houver renúncia, mesmo estando o imóvel na propriedade de terceiro, quando Yeda falecer, os fideicomissários se tornam titulares do domínio. Havendo renúncia, o adquirente apenas providenciará a averbação da morte de Yeda, consolidando-se

a propriedade em seu nome, sem a incidência da cláusula fideicomissária, que deixou de existir com a renúncia.

Regularização de loteamento. Mandado judicial. Empresa proprietária desaparecida.

P- Prefeitura Municipal requereu judicialmente a regularização de um loteamento. O Registro de Imóveis recebeu o mandado instruído com os documentos. No entanto, a proprietária é uma empresa que deixou de exercer suas atividades desde 1966 e não existem sucessores ou parentes conhecidos. Como outorgar as escrituras dos lotes?

R- A regularização de loteamento determinada por mandado deve ser objeto de registro. A questão relacionada com os registros dos contratos celebrados entre a loteadora e os adquirentes de lotes se resolve, quer pelo art. 26, § 6º, da Lei 6766/79, quer pelo art. 41 da mesma lei. Vale o instrumento particular, com a comprovação do pagamento do imposto de transmissão, para que o Registro faça a transferência da propriedade dos lotes aos adquirentes sem qualquer interferência da loteadora.

Adjudicação compulsória. CND's do INSS e da Receita Federal.

P- Registro de adjudicação compulsória originária de compromisso particular de compra e venda. Diante da Ordem de Serviço nº 207, editada pelo INSS para isentar adjudicações da apresentação da CND, como proceder? E quanto à CND da Receita Federal?

R- A adjudicação compulsória, título obtido em cumprimento a decisão judicial, em virtude de a proprietária não ter cumprido a promessa de compra e venda, ou promessa de cessão, deve ser registrada sem apresentação das certidões negativas do INSS e da Receita Federal, por se tratar de título judicial e por se considerar a Ordem de Serviço do INSS.

Doação a casal. Regime da comunhão universal de bens. Cláusula de acrescer questionada por filho do marido.

P- Registrada doação de imóvel rural a casal casado no regime da comunhão universal de bens, falece o

marido e a mulher requer acréscimo nos termos do art. 1.178 CC. Procedida a averbação do óbito do marido e o acréscimo de sua parte à esposa, um filho extraconjugal do marido pleiteia o cancelamento administrativo da averbação.

R- A cláusula de crescer, conseqüente do art. 1.178 do Código Civil, permite que em caso de doação a casal casado no regime da comunhão universal de bens, ou apenas a um dos cônjuges casado no mesmo regime, ao falecer qualquer dos cônjuges, se averbe o óbito e incide a cláusula de crescer. Nada impede que terceiro, filho, parente, estranho, questione em juízo esse acréscimo. Mas a questão é jurisdicional e só pode ser decidida com o trânsito em julgado da sentença (ou do Acórdão).

Permuta de fração ideal por unidades autônomas futuras. Lei 4.591/64. Registro do memorial de incorporação.

P- Permuta de fração ideal de terreno por benfeitorias a serem construídas nele. Instituição de condomínio e convenção de condomínio.

R- Quem promete permutar terreno por unidades autônomas futuras que serão construídas no terreno, a outra parte, sem dúvida, está negociando com unidades futuras. Tem incidência obrigatória, portanto, o art. 32 da Lei 4.591/64. O Oficial não pode registrar essa escritura ou instrumento particular, se se tratar de promessa, sem o prévio ou concomitante registro do memorial de incorporação. Assim, se a escritura ou o contrato particular for registrado, estamos com um empreendimento submetido à Lei 4.591/64. Portanto, sem o registro do memorial de incorporação não se pode falar em condomínio por unidades, em instituição (ou especificação do condomínio, em convenção de condomínio). Não se pode discriminar futuras unidades, pois como posto pelo art. 32 da Lei citada, esse tipo de negócio exige prévio depósito e registro da incorporação. Não se registra divisão em condomínios regidos pela Lei 4.591/64, mas, depois do registro da incorporação se pode registrar a atribuição das unidades, que é palavra técnica para o instrumento jurídico pelo qual se estabelece quais unidades pertencem a cada condômino.

Arrematação. Cancelamento de hipoteca – mandado judicial.

P- Imóvel hipotecado, em 1º e 2º graus ao Banco do Brasil. Em seguida, várias penhoras, feitas em reclamações trabalhistas. A seguir, em uma dessas reclamações, o imóvel foi adjudicado ao reclamante. As demais penhoras foram canceladas. As hipotecas permanecem ou não? Foi solicitada ao Registro uma certidão negativa de ônus e o Oficial solicitou mandado para cancelar as hipotecas. O juízo do trabalho indeferiu, invocando o art. 849, VII, do Código Civil. Qual o procedimento a ser adotado?

R- A arrematação extingue a hipoteca. Só que o cancelamento, observados os arts. 250, I e 259, da Lei de Registros Públicos, não pode ser praticado de ofício pelo registrador, que só pode efetivar a averbação de cancelamento em cumprimento a mandado judicial. Nesse sentido, as hipotecas são mantidas. O erro, a meu aviso, está em se exigir certidão negativa de ônus. A certidão é da matrícula e, havendo ônus ainda em vigor (no caso, as hipotecas) a certidão da matrícula o retratará. Não se acrescenta nada à matrícula, apenas se expede sua certidão em forma reprográfica. Não pode o Oficial exigir, para a expedição de certidão, que lhe seja apresentado mandado de cancelamento das hipotecas registradas. Expede, simplesmente, certidão da matrícula, reproduzindo o que dela constar.

Imóvel adquirido em 1925. Escritura pública de 1981.

P- Escritura pública, apresentada por certidão ao registro. A escritura pública foi lavrada em 1981, tendo sido registrada no Registro de Títulos e Documentos em 1997, invocando que ela foi lavrada porque o imóvel dela objeto foi adquirido por escritura de 1925. Pode ser feito o registro, já que não consta registro anterior, CPF da vendedora?

R- O Registro de Imóveis é uma cadeia, uma sucessão de atos: adquire-se e se transmite. Adquiria-se, até 1975 por transcrição e se transmitia por transcrição. A partir daí, se passou a transmitir por registro em matrícula. A escritura invoca que o alienante teria adquirido por escritura pública de 1925 e que a pessoa que lhe vendeu teria adquirido por título anterior ao Código

Civil. Em primeiro lugar, o fato de ter sido a certidão da escritura registrada no Registro de Títulos e Documentos em nada altera a situação. Em segundo lugar, os títulos anteriores ao Código Civil (antes de 1917) não estão sujeitos a registro, mas devem ser apresentados para comprovar o seu teor e a sua existência. No caso, portanto, deveria ter sido apresentada a escritura anterior ao Código Civil para ficar arquivada em Cartório, provando sua existência, e que por ela A adquiriu o imóvel. Em seguida, aberta a matrícula do imóvel, se faria o registro da certidão de venda lavrada em 1925 para, finalmente, se registrar a escritura agora apresentada. O fato de não ter constado o CPF das partes na escritura de 1981 não impedirá o registro, desde que se apresente cópia autenticada do CPF do vendedor e do adquirente.

Doação da metade ideal a filho. Casamento pelo regime de comunhão universal de bens. Usufruto.

P- Doação da metade ideal de um dos cônjuges para o filho, com anuência de sua mulher, sendo o casal casado no regime da comunhão universal de bens. Instituição de usufruto em favor da mulher.

R- No regime da comunhão universal de bens nada impede que o varão, por exemplo, doe sua metade ideal, com a outorga uxória, a filho ou a terceiro e, ao mesmo tempo, sobre a parte doada constitua o usufruto em favor de terceiro ou da própria mulher.

Conjunto habitacional construído sobre servidão de passagem de linha de eletricidade.

P- Num imóvel existe uma servidão de passagem de linha de eletricidade. Sobre o imóvel foi construído um conjunto habitacional pelo CDHU. Nas matrículas que serão abertas devem ser feitas referências à servidão? Depois da abertura da matrícula, de quem será a responsabilidade se alguém colocar uma banca de verduras embaixo da linha elétrica? Quem fiscaliza?

R- Para a averbação da implantação do conjunto habitacional é indispensável a apresentação de planta e nessa planta deve estar localizada a servidão. Evidentemente, embaixo da linha de transmissão elétrica não

haverá nenhuma casa, nenhum lote. Assim, nada se fará, em relação à servidão que onera a faixa situada “embaixo” dela e não os lotes. A fiscalização do exercício da servidão é extra registrária.

Instrumento particular de c/v. CEF. Recursos do FGTS.

P- Instrumento particular de c/v elaborado pela CEF, com força de escritura pública, em que a Caixa comparece como interveniente na liberação de recursos do FGTS em benefício do adquirente.

R- O instrumento particular, no caso, tem força de escritura pública não só porque a CEF é agente do Sistema Financeiro de Habitação, mas especialmente porque com a extinção do BNH ela é a sucessora deste. E, nos termos da Lei 4.380/64, em todos os contratos em que for parte agente financeiro do SFH o instrumento particular tem força de escritura pública. E para a liberação do FGTS do adquirente é obrigatória a interveniência da CEF, que é o órgão gestor do FGTS. Assim, o instrumento particular deve ser aceito.

Alienação fiduciária. Devedor inadimplente. Consolidação da propriedade em nome do credor.

P- Contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, em cédula de crédito industrial, registrado. Não tendo a devedora (emitente da cédula) cumprido suas obrigações foi noticiada e não tendo sido purgada a mora foi expedida a certidão e encaminhada ao credor fiduciário, embora no 14º dia o devedor fiduciante tivesse notificado o Registro de que estava movendo ação contra a credora, para cancelar cláusulas do contrato. O credor, fiduciário, requereu o registro da consolidação da propriedade, fazendo comprovação do pagamento do imposto de transmissão. Como proceder?

R- Procede-se ao registro da consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário. Esse registro só não seria feito se, na ação movida pelo devedor, fiduciante, este tivesse obtido medida cautelar, despacho concedendo liminar evitando o ato registrário. A simples propositura da ação não impede a consolidação da propriedade em nome do credor, uma vez que houve a prova da constituição do fiduciante em mora.



Ser associado do Irib tem suas vantagens.
Estar bem orientado é uma delas.

Boletim do Irib em Revista; Revista dos Tribunais; Coleção Irib em Debate; Cadernos de Prática Registral; Biblioteca do Irib; Cds com jurisprudência; Consultas técnicas e jurídicas; Assessoria Jurídica gratuita; Eventos nacionais e regionais; Site; Boletins Eletrônicos diários. Se você ainda não é associado, associe-se já e passe a usufruir imediatamente de todas as vantagens que só o associado do Irib tem.



INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Irib. Indispensável para o Registrador Imobiliário.



Notário de Perugia, Itália, redigindo um documento (século XIV).