

Boletim do

**irib**

ISSN 1677-437X

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

AGOSTO DE 2002 - Nº 303

*em revista*

**Especial**

Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal

**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: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES  
Tesoureiro Geral: José Simão-SP  
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP  
2º Tesoureiro: Manoel Carlos de Oliveira-SP  
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR  
Diretor de Publicidade e Divulgação: 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 Vasconcellos-PE; Eduardo  
Pacheco Ribeiro de Souza-RJ; Carlos Alberto da Silva Dantas-RN; João  
Pedro Lamana Paiva-RS; Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleici 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 and. - conj. 1201/1202 - CEP 01311-300  
São Paulo - SP - Telefones/Fax: (0xx11) 289-3340 / 289-3599 / 289-3321.  
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@primeirosr.com.br

**Editor**

Sérgio Jacomino  
jacomino@regisr.com.br

**Jornalista Responsável**

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

**Design Gráfico**

Carlos Augusto Sholl

**Editores Eletrônicos**

Digimídia

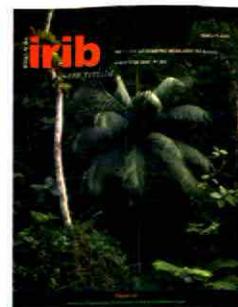
**Fotos**

Carlos Petelinkar  
kpetelink@uol.com.br

**Impressão e Acabamento**

Corprint

15  
Capa:  
Floresta Atlântica  
(Parque Estadual Carlos Botelho - SP)  
Foto de Haroldo Palo Jr.



**Especial**

*Francisco José Rezende dos Santos*

**03** Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal

*Fernando Reverendo Vidal Akaoui*

**14** Apontamentos acerca da aplicação do código florestal em áreas urbanas e seu reflexo no parcelamento do solo.

**Lei 10.267 - Regulamentação**

**26** A regulamentação da Lei n. 10.267/2001

**Acontece**

**54** Irib, Ministério Público do Rio Grande do Sul e Fundação Escola Superior do MP celebram convênio de cooperação técnica.

**58** Encontro da Anoreg-PR discute novo Código Civil aplicado aos serviços notariais e registrais. Pela 1.ª vez notários, registradores e magistrados reúnem-se para debater o tema.

**Legislação**

**60** Código de Processo Civil

**Prática Registral**

*Gilberto Valente da Silva*

**62** Matrícula

**Notícias do nosso Site**

**85** Informações disponíveis na Internet

**Tribunais Superiores**

*Seleção: Sérgio Jacomino*

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

**Irib Responde**

*Gilberto Valente da Silva*

**93** Consultas técnicas sobre prática registral

ESPECIAL

# Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal

*Francisco José Rezende dos Santos*



Foto de Haroldo Pato Jr.

### Introdução: limitações administrativas

As Áreas de Preservação Permanente e as de Reserva Legal são duas figuras jurídicas distintas, criadas pelo Direito Ambiental, ambas limitadoras da exploração plena da propriedade rural, em sua atividade extrativa ou agropastoril. São figuras jurídicas que incidem na propriedade rural como encargos particular e individual, embora revertam em benefício social e coletivo gratuito. Por isso, antes de iniciarmos o estudo especificamente do tema do nosso trabalho - Áreas de Preservação Permanente e Áreas de Reserva Legal nos Imóveis Rurais - é necessário que façamos um breve exame do que sejam as limitações administrativas impostas pelo Estado ao particular e ao direito de propriedade, visto que ambos os constrangimentos se enquadram nesse campo do Direito Administrativo, o que dará uma melhor visão do assunto ora em debate e, ainda, maior entendimento e consciência das questões levantadas.

A limitação administrativa é uma das maneiras pelas quais o Estado, como organismo político administrativo, no uso de sua autoridade, intervém na propriedade e nas ações dos particulares. É a limitação administrativa um estado de sujeição ou de restrição, que o Poder Público impõe ao particular diretamente ou aos bens deste, de obediência a determinadas normas, fazendo-o no exercício da sua soberania, dentro dos princípios constitucionais que lhe são próprios, limitando o pleno direito de propriedade e intervindo em suas ações particulares.

Segundo Hely Lopes Meirelles, "as limitações administrativas representam modalidades de expressão de supremacia geral que o Estado exerce sobre pessoas e coisas existentes no seu território, decorrendo do condicionamento da propriedade privada e nas atividades individuais ao bem-estar da comunidade. Como limitações de ordem pública, são regidas pelo Direito Administrativo, diversamente das restrições civis, que permanecem reguladas pelo Direito Privado (CC, art. 554 e ss.)".

A limitação administrativa tem características próprias. É uma imposição geral, gratuita, unilateral, por parte da Administração, e de ordem pública. Tem como finalidade atender às exigências do interesse público e do bem-estar social. Pode ser encontrada na modalidade de fazer (positiva), em que o particular fica obrigado à imposição

da Administração, de não fazer (negativa), em que o particular fica impedido de fazer algo, ou deixar de fazer (permissiva), em que o particular deve permitir que a Administração faça a atividade a que se propõe.

As limitações administrativas, por serem preceitos de ordem pública, devem se arrimar nos limites impostos pela Constituição Federal e pelas leis, sob pena de se perderem por despóticas. Observa ainda Hely Lopes Meirelles que "só são legítimas quando representam razoáveis medidas de condicionamento do uso da propriedade, em benefício do bem-estar social, e não impedem a utilização da coisa segundo sua destinação natural".

Em seu livro *Direito Administrativo*, Maria Sylvia Zanella di Pietro nos diz quanto às limitações administrativas: "O Poder Legislativo, no exercício do poder de polícia que incumbe ao Estado, cria, por lei, as chamadas limitações administrativas ao exercício das liberdades públicas". E continua: "Sendo medidas impostas pelo poder de polícia do Estado, com fundamento no princípio da supremacia do interesse público, não cabe ao particular qualquer medida, administrativa ou judicial, visando impedir a incidência da limitação sobre o imóvel de sua propriedade; o Estado age imperativamente, na qualidade de poder público, e somente poderá sofrer obstáculos, quando a Administração aja com abuso de poder, extravasando os limites legais. Nesse caso, cabe ao particular, além de opor-se à limitação estatal, pleitear a indenização por prejuízos dela decorrentes".

É muito importante esse aspecto da razoabilidade da construção, pois se ultrapassadas as regras da moderação, não de ser arbitrárias, portanto facilmente aniquiláveis pelos mais diversos remédios jurídicos, especialmente o mandado de segurança, podendo chegar até a decretação da ilegalidade ou da inconstitucionalidade.

Outra característica das limitações administrativas é que estas não geram indenização ao particular que as sofre. Se forem excessivas as limitações, podem ser consideradas servidões administrativas ou até desapropriação, ensejando, em ambos os casos, justa repositição pecuniária ao ofendido.

A limitação administrativa é uma condicionante ao

uso indiscriminado e sem limites da propriedade e deve expressar-se em forma de normas genéricas de conduta. Só as leis podem criar limitações administrativas. Em seu livro *Curso de Direito Administrativo Positivo*, Edmur Ferreira de Faria nos diz: “A limitação administrativa, por ser geral, obrigatória e gratuita, só pode ser imposta por lei geral emanada do Poder Legislativo. Diferentemente dos outros meios administrativos de restrição que, embora previstos em lei, materializam-se por meio de ato administrativo”.

O critério da autoridade competente na limitação administrativa é fundamental e vital. A limitação administrativa nunca pode ser imposta por qualquer autoridade, há de se observar sempre o critério da autoridade competente, que será sempre uma autoridade administrativa. Não podem ser impostas por pareceres ou resoluções do Ministério Público ou ainda por atos judiciais (sentenças, despachos etc...), pois as limitações são atos próprios da Administração, e, como atos administrativos, só cabe à Administração Pública o poder de implantá-las.

As limitações administrativas não se confundem com os direitos de vizinhança, apesar de ambos incidirem sobre o mesmo objeto, a propriedade privada, mas os direitos de vizinhança são estabelecidos pelas leis civis com o fim de proteger especificamente a propriedade particular, seu conforto, a subsistência, a saúde e o lazer, resguardados pelo Código Civil, e só atingem vizinhos nos seus interesses particulares, e não toda uma coletividade, genericamente.

Também não se confundem com as servidões, pois constituem estas direitos reais sobre a coisa alheia e gravam um imóvel em benefício de outro, mediante contrato, se servidões prediais, ou, se servidões administrativas, mediante indenização do Poder Público, para favorecer o cumprimento de serviços públicos necessários.

Se distinguem as limitações administrativas da desapropriação, pois nesta se retira do particular a propriedade da coisa, ressarcindo-o com a justa indenização pecuniária pela perda do bem.

As limitações administrativas se subordina também o Poder Público, igualando-se ao particular, e às normas impostas pelo município ao ordenamento urbano se subordinam os Estados e a União, pois em tais ma-

térias prevalece a competência constitucional dada ao município.

É muito importante destacar, para um estudo mais acurado das limitações administrativas, o princípio da não-retroatividade da lei ou da norma legal, seja ela decreto, seja regulamento, seja outra, criadora ou reguladora da limitação administrativa. É princípio que toda lei em vigor tem efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada, princípio esculpido no artigo 5.º, XXXVI, da Constituição Federal, bem como no artigo 6.º do Decreto-lei n. 4.657, de 4 de setembro de 1942 (Lei de Introdução ao Código Civil). Nenhum dispositivo ou ato, nem de ordem pública, pode atentar contra essa disposição constitucional. Assim, não podem as limitações administrativas atingir atos que, à época em que foram praticados, se tornaram eficazes e devidamente consumados, sob o abrigo de norma legal vigente à época do evento, confirmando-se estes em atos jurídicos perfeitos.

Se um particular que construiu um prédio de 10 (dez) andares em determinado bairro, o qual posteriormente foi submetido a restrição urbanística, só sendo permitido depois, que se construa até 3 (três) andares, não pode ser ele impelido a derrubar o prédio, ou os andares excedentes, pois, no momento em que fora construído, a lei vigente o autorizava a tal obra, sendo, por isso mesmo, direito adquirido. Às novas construções naquele bairro a norma se impõe, mas àquela já construída anteriormente, não.

Segundo Hely Lopes Meirelles, “limitações administrativas são, p. ex., o recuo de alguns metros das construções em terrenos urbanos e a proibição de desmatamento de parte da área florestada em cada propriedade rural. Mas se o impedimento de construção ou do desmatamento atingir a maior parte da propriedade ou sua totalidade, deixará de ser limitação para ser interdição de uso da propriedade e, neste caso, o Poder Público ficará obrigado a indenizar a restrição que aniquilou o direito dominial e suprimiu o valor econômico do bem. Pois ninguém adquire terreno urbano em que seja vedada a construção, como também nenhum particular adquire terras ou matas que não possam ser utilizadas economicamente, segundo sua

destinação normal. Se o Poder Público retira do bem particular seu valor econômico, há de indenizar o prejuízo causado ao proprietário. Essa regra, que deflui do princípio da solidariedade social, segundo o qual só é legítimo o ônus suportado por todos em favor de todos, não tem exceção no Direito pátrio, nem nas legislações estrangeiras”.

Diz ainda o festejado mestre: “A preservação dos recursos naturais faz-se por dois modos: pelas limitações administrativas de uso, gerais e gratuitas, sem impedir a normal utilização econômica do bem, nem retirar a propriedade do particular, ou pela desapropriação individual e remunerada de determinado bem, transferindo-o para o domínio público e impedindo a sua destruição ou degradação”.

As limitações administrativas não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis. É desnecessário. A lei lhes dá a publicidade e a eficácia necessárias para o seu cumprimento por todos. Assim, ninguém nunca viu uma limitação administrativa, por exemplo, de recuo, afastamento ou natureza de edificações, averbada em matrículas de imóveis. Também nunca se viu averbada, em uma matrícula de um lote, a imposição de determinado zoneamento ao imóvel, se tal área é comercial, residencial ou industrial, ou ainda averbados regulamentos de higiene e normas sanitárias, ou qualquer norma referente à altura de prédios que possam ser construídos no lote objeto de determinada matrícula. Tal averbação é desnecessária, repetimos. O que lhe dá vida e eficácia no mundo do Direito é a lei. O Poder Público fiscaliza o cumprimento da limitação administrativa, em decorrência do Poder de Polícia que lhe garantem os Direitos Administrativo e Constitucional, e não pela averbação de uma limitação administrativa nos Ofícios de Registro Imobiliário.

As mesmas regras e fundamentos das limitações administrativas se submetem as Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal, impostas aos proprietários rurais pelas leis ambientais, pois estas são limitações administrativas. Sabemos todos, e muito bem, o quanto é necessária a preservação dos recursos naturais, e disso não temos dúvida, mas existem meios e princípios que devem ser obedecidos e que norteiam a ação do administrador. Os excessos, advindos da Ad-

ministração, ou de órgãos externos, ainda que fiscalizadores, como o Ministério Público, devem ser repelidos, pois o afã de tutelar o meio ambiente não pode justificar arbitrariedades e abuso de poder. Tudo tem limite. Os princípios gerais do Direito, e especialmente a lei, devem ser respeitados, caso contrário estaremos desacatando e aniquilando tudo que existe de sólido e basilar no Estado de Direito.

### Áreas de Preservação Permanente

As Áreas de Preservação Permanente, figuras jurídicas criadas pelo Direito Ambiental e materializadas em nosso Direito Positivo, pela Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965, (Código Florestal), são uma limitação radical da exploração e do uso de determinadas áreas da propriedade rural para qualquer uma das suas atividades fins, sejam elas extrativas, agrícolas ou pecuárias.

Como figura do Direito Administrativo, são as Áreas de Preservação Permanente limitações administrativas, pois, preenchendo todos os requisitos próprios daquele instituto do Direito Administrativo, são gratuitas, impostas pelo Poder Público, gerais e têm como finalidade atender às exigências do interesse público e do bem-estar social. São impostas na modalidade de limitação administrativa negativa, de não fazer, em que o particular fica impedido pela lei de fazer algo, no caso em espécie a exploração ou supressão de matas e vegetação em áreas predeterminadas da sua propriedade rural. São elas, restrições que incidem sobre o uso pleno da propriedade, e ainda consideradas encargos particular e individual, embora revertam em benefício social e coletivo gratuito.

As Áreas de Preservação Permanente, o próprio nome já diz, são áreas reconhecidas como de utilidade pública, de interesse comum a todos e localizadas, em geral, dentro do imóvel rural, público ou particular, em que a lei restringe qualquer tipo de ação, no sentido de supressão total ou parcial da vegetação existente, para que se preservem com as plantas em geral, nativas e próprias, que cobrem a região. São as áreas localizadas especialmente nas imediações das nascentes e dos cursos d'água, as lagoas, os lagos ou reservatórios d'água naturais ou artificiais, os topos de montanhas e serras, as encostas com acentuado, as restingas na faixa litorânea, as vegetações localizadas em altitudes superiores a 1.800 metros e as vegetações localizadas em determinadas áreas urba-

nas, assim definidas por lei específica.

As Áreas de Preservação Permanente, localizadas em propriedades particulares e públicas, são as citadas no artigo 2.º da Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal), e suas alterações, assim discriminadas:

“Art. 2.º - Consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d’água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima será:

1 - de 30 (trinta) metros para os cursos d’água de menos de 10 (dez) metros de largura;

2 - de 50 (cinquenta) metros para os cursos d’água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

3 - de 100 (cem) metros para os cursos d’água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

4 - de 200 (duzentos) metros para os cursos d’água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

5 - de 500 (quinhentos) metros para os cursos d’água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d’água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, qualquer que seja a sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas, com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação.

**Parágrafo único** - No caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abran-

gido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo”.

O Código Florestal, em seu artigo 3.º, equipara outras áreas, que devem ser declaradas por ato do Poder Público, às Áreas de Preservação Permanente, assim fixando:

“Art. 3.º - Consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas:

a) a atenuar a erosão das terras;

b) a fixar as dunas;

c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias;

d) a auxiliar a defesa do território nacional a critério das autoridades militares;

e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;

f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção;

g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas;

h) a assegurar condições de bem-estar público.

§ 1.º - A supressão total ou parcial de florestas de preservação permanente só será admitida com prévia autorização do Poder Executivo Federal, quando for necessária à execução de obras, planos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social.

§ 2.º - As florestas que integram o Patrimônio Indígena ficam sujeitas ao regime de preservação permanente (letra g) pelo só efeito desta Lei”.

As Áreas de Preservação Permanente são tão importantes que o próprio Código Florestal dedica o seu artigo 18 à possibilidade de o Poder Público interferir na propriedade privada, onde exista necessidade de se recuperar a área de preservação permanente e promover o florestamento ou o reflorestamento da área, fazendo-o sem a necessidade de desapropriação e encarregando o particular e proprietário dela à sua conservação e manutenção. É de se observar que se a área estiver ocupada com cultura, o proprietário poderá ser indenizado, é lógico, sendo necessário que a cultura tenha sido ali implantada há muitos anos, antes da existência das leis ambientais. Assim diz o artigo 18:

“Art. 18 - Nas terras de propriedade privada, onde seja necessário o florestamento ou o reflorestamento de preservação permanente, o Poder Público Federal poderá fazê-lo sem desapropriá-las, se não o fizer o proprietário.

§ 1.º - Se tais áreas estiverem sendo utilizadas com culturas, de seu valor deverá ser indenizado o proprietário.

§ 2.º - As áreas assim utilizadas pelo Poder Público Federal ficam isentas de tributação”.

O Desembargador Narciso Orlandi Neto, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em seu artigo Reservas Florestais (*Revista de Direito Imobiliário* 42/46), ao discorrer sobre o assunto das áreas de preservação permanente como limitações administrativas, diz: “Essas limitações não atingem alguns imóveis, mas todos situados em determinadas regiões, ou dotados de cobertura especialmente protegida. Não se confundem com servidões. Não há prédio dominante e prédio serviente. O proprietário não é obrigado a ‘suportar que se faça’. Trata-se de restrições legais, limitações administrativas ou limitações legais. Independem de registro no Registro de Imóveis. Decorrem da lei. Independem da vontade do proprietário. São perpétuas, inalteráveis e indivisíveis. Sua imposição pela lei tem por causa a necessidade de preservação do meio ambiente, de que a cobertura florestal é instrumento”.

A lei não determina que a restrição administrativa incidente sobre as Áreas de Preservação Permanente seja levada a registro ou averbação na matrícula do imóvel nos Cartórios de Registros de Imóveis. Existe um motivo para isso. É que limitações administrativas não são levadas aos Registros Imobiliários para a averbação junto às matrículas dos imóveis, como já vimos anteriormente, no item que estudamos as limitações administrativas. É desnecessário o seu registro ou sua averbação. A lei lhes dá a publicidade e a eficácia necessárias para o cumprimento por todos. As Áreas de Preservação Permanente existem independentemente do seu registro ou da sua averbação no Registro de Imóveis, e o proprietário do imóvel deve respeitá-las, na forma e nos limites que a lei estabelecer.

### Reserva Legal

A figura jurídica da Reserva Legal, tal como está colo-

cada na lei, só existe no Brasil. Por seu alcance é, sem sombra de dúvida, a mais importante e controvertida, estudada e discutida figura de limitação administrativa criada pelo Direito Ambiental, no Brasil. É motivo de grande polêmica no meio rural, pois os proprietários, além de terem uma grande parte, no mínimo 20%, da sua propriedade rural limitada quanto à sua destinação natural, seja agrícola, seja pecuária, seja extrativista, praticamente nada recebem como compensação ou incentivo pela conservação ambiental dessas áreas, como é feito nos países que são nossos principais concorrentes no mercado agrícola internacional.

A Reserva Legal não existia, originariamente, no Código Florestal – Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965. Foi nele incluída pela Lei n. 7.803, de 18 de julho de 1989. Depois, diversas medidas provisórias deram extensão à Reserva Legal, por exemplo, determinando que sua averbação fosse gratuita para a pequena propriedade rural.

As Áreas de Reserva Legal não se confundem com as Áreas de Preservação Permanente, que são as citadas no artigo 2.º da Lei n. 4.771, de 15 de setembro de 1965 (Código Florestal), e suas alterações, e que já foram objeto deste nosso estudo.

“Reserva legal é a área localizada no interior de uma propriedade ou posse rural, excetuada a de preservação permanente, necessária ao uso sustentável dos recursos naturais, à conservação e reabilitação dos processos ecológicos, à conservação da biodiversidade e ao abrigo e proteção da fauna e flora nativas”, é como nos é definida a Reserva Legal pelo artigo 1.º, § 2.º, inciso III, da Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que altera dispositivos do Código Florestal.

O Desembargador Narciso Orlandi Neto, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim define a Reserva Legal: “Reserva legal é limitação que atinge todos os imóveis situados em regiões especialmente protegidas, restringe o uso de parte certa e localizada de cada imóvel, em caráter definitivo e imutável, e pode ser especializada no Registro de Imóveis, a requerimento do proprietário. Por lei, destina-se à preservação de florestas particulares e torna-se efetiva com a proibição do corte raso”.

O ilustre doutrinador diz que a Reserva Legal pode ser

especializada no Registro de Imóveis. Especializar é um princípio do Direito Registral Imobiliário que se consubstancia, no dizer de Nicolau Balbino Filho, em seu livro *Direito Imobiliário Registral*, na “individualização que se lança no registro, inerente ao bem objeto do direito real sobre o qual recai o negócio jurídico” ou, ainda, no dizer de Afrânio de Carvalho, em seu livro *Registro de Imóveis*, “O princípio de especialidade significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado”.

Geraldo Cezar Torres Carpes, Tabelião e Oficial do Registro de Imóveis de Ponta Porã, no Mato Grosso do Sul, considera a Reserva Legal como: “Limitação administrativa ao direito de propriedade, estabelecida pelo Código Florestal, incidente sobre cada propriedade rural, sob forma percentual, em cuja área não é permitido o corte raso, ou destinada à reposição florestal”.

Podemos apontar algumas características próprias da Reserva Legal: da mesma forma que as Áreas de Preservação Permanente, a Reserva Legal é uma limitação administrativa ao direito de propriedade, amoldando-se em todos os requisitos daquele instituto do Direito Administrativo; são gratuitas e gerais, impostas pelo Poder Público; e têm por fim acatar os reclames do interesse público. Também, como as Áreas de Preservação Permanente, são impostas na modalidade de limitação administrativa negativa, de não fazer, em que o particular fica impedido pela lei de fazer algo, no caso a supressão de um percentual de, no mínimo, 20% de florestas ou de vegetação nativa existentes, originariamente, na sua propriedade rural. São também as Áreas de Reserva Legal, como limitações administrativas, restrições que incidem sobre o uso pleno de toda a propriedade rural, pois limitam a utilização de toda a propriedade e ainda são consideradas encargos particular e individual do proprietário do imóvel, pois obrigam à conservação da vegetação na área demarcada da Reserva Legal.

As Áreas de Reserva Legal só podem ser localizadas em imóvel rural, público ou particular. A lei restringe qualquer tipo de supressão total ou parcial da vegetação nativa existente nessas áreas, para que sejam conservados e reabilitados os processos ecológicos, para que sirvam de abrigo e proteção da fauna e flora nativas e se

preserve a biodiversidade existente. É imposta em caráter definitivo e em princípio imutável, a não ser por determinação expressa da autoridade competente. Torna proibido o corte raso da madeira e de toda a vegetação existente, e só deve ser especializada no Registro Imobiliário na matrícula do imóvel rural, quando o proprietário pretenda explorar o imóvel, suprimindo vegetação nativa ou florestas já existentes.

A Reserva Legal é demarcada na lei pelo artigo 16, pelos seus incisos e parágrafos da Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que modifica o Código Florestal, que assim diz:

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

I - oitenta por cento, na propriedade rural situada em área de floresta localizada na Amazônia Legal;

II - trinta e cinco por cento, na propriedade rural situada em área de cerrado localizada na Amazônia Legal, sendo no mínimo vinte por cento na propriedade e quinze por cento na forma de compensação em outra área, desde que esteja localizada na mesma microbacia, e seja averbada nos termos do § 7.º deste artigo;

III - vinte por cento, na propriedade rural situada em área de floresta ou outras formas de vegetação nativa localizada nas demais regiões do País; e

IV - vinte por cento, na propriedade rural em área de campos gerais localizada em qualquer região do País.

§ 1.º - O percentual de reserva legal na propriedade situada em área de floresta e cerrado será definido considerando separadamente os índices contidos nos incisos I e II deste artigo.

§ 2.º - A vegetação da reserva legal não pode ser suprimida, podendo apenas ser utilizada sob regime de manejo florestal sustentável, de acordo com princípios e critérios técnicos e científicos estabelecidos no regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas no § 3.º deste artigo, sem prejuízo das demais legislações específicas.

§ 3.º - Para cumprimento da manutenção ou compensação da área de reserva legal em pequena propriedade ou posse rural familiar, podem ser computados os

plantios de árvores frutíferas ornamentais ou industriais, compostos por espécies exóticas, cultivadas em sistema intercalar ou em consórcio com espécies nativas.

§ 4.º - A localização da reserva legal deve ser aprovada pelo órgão ambiental estadual competente ou, mediante convênio, pelo órgão ambiental municipal ou outra instituição devidamente habilitada, devendo ser considerados, no processo de aprovação, a função social da propriedade, e os seguintes critérios e instrumentos, quando houver:

- I - o plano de bacia hidrográfica;
- II - o plano diretor municipal;
- III - o zoneamento ecológico-econômico;
- IV - outras categorias de zoneamento ambiental; e
- V - a proximidade com outra Reserva Legal, Área de Preservação Permanente, unidade de conservação ou outra área legalmente protegida.

§ 5.º - O Poder Executivo, se for indicado pelo Zoneamento Ecológico Econômico - ZEE - e pelo Zoneamento Agrícola, ouvidos o Conama, o Ministério do Meio Ambiente e o Ministério da Agricultura e do Abastecimento poderá:

- I - reduzir, para fins de recomposição, a reserva legal, na Amazônia Legal, para até cinqüenta por cento da propriedade, excluídas, em qualquer caso, as Áreas de Preservação Permanente, os ecótonos, os sítios e ecossistemas especialmente protegidos, os locais de expressiva biodiversidade e os corredores ecológicos; e
- II - ampliar as áreas de reserva legal, em até cinqüenta por cento dos índices previstos neste Código, em todo o território nacional.

§ 6.º - Será admitido, pelo órgão ambiental competente, o cômputo das áreas relativas à vegetação nativa existente em área de preservação permanente no cálculo do percentual de reserva legal, desde que não implique conversão de novas áreas para o uso alternativo do solo, e quando a soma da vegetação nativa em área de preservação permanente e reserva legal exceder a:

- I - oitenta por cento da propriedade rural localizada na Amazônia Legal;
- II - cinqüenta por cento da propriedade rural localizada nas demais regiões do País; e
- III - vinte e cinco por cento da pequena propriedade definida pelas alíneas 'b' e 'c' do inciso I do § 2.º do art. 1.º.

§ 7.º - O regime de uso da área de preservação permanente não se altera na hipótese prevista no § 6.º.

§ 8.º - A área de reserva legal deve ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, de desmembramento ou de retificação da área, com as exceções previstas neste Código.

§ 9.º - A averbação da reserva legal da pequena propriedade ou posse rural familiar é gratuita, devendo o Poder Público prestar apoio técnico e jurídico, quando necessário.

§ 10.º - Na posse, a reserva legal é assegurada por Termo de Ajustamento de Conduta, firmado pelo possuidor com o órgão ambiental estadual ou federal competente, com força de título executivo e contendo, no mínimo, a localização da reserva legal, as suas características ecológicas básicas e a proibição de supressão de sua vegetação, aplicando-se, no que couber, as mesmas disposições previstas neste Código para a propriedade rural.

§ 11.º - Poderá ser instituída reserva legal em regime de condomínio entre mais de uma propriedade, respeitado o percentual legal em relação a cada imóvel, mediante a aprovação do órgão ambiental estadual competente e as devidas averbações referentes a todos os imóveis envolvidos."

Reserva Legal, portanto, como nos diz o *caput* do artigo, é uma área a ser mantida com floresta ou vegetação nativa na propriedade rural, onde é proibido o corte raso da vegetação e é exigida quando o proprietário for suprimir essa vegetação, para a exploração do imóvel com a atividade agropecuária ou extrativista. A manutenção dessa área é obrigatória em cada propriedade rural, correspondendo a um percentual que varia, dependendo de cada região. Em Minas Gerais, o percentual mínimo é de 20% da propriedade.

A floresta ou vegetação nativa correspondente à Reserva Legal não é criada, mas sim mantida, e a averbação da Reserva Legal é exigida quando for ser suprimida a floresta ou vegetação nativa existente no imóvel.

O *caput* do artigo nos fala ainda de "florestas e outras formas de vegetação nativa, ressalvadas as situadas em área de preservação permanente, assim como aquelas não sujeitas ao regime de utilização limitada ou obje-

to de legislação específica". As Áreas de Preservação Permanente já foram por nós estudadas. Já as florestas, sujeitas ao regime de utilização limitada, são as matas situadas em áreas de inclinação entre 25 e 45 graus, só sendo nelas tolerada a extração de toros, quando em regime de utilização racional. Florestas, objeto de legislação específica, são as áreas, também de preservação, delimitadas pelos Parques Nacionais, Estaduais ou Municipais, as de Reservas Biológicas, Reservas Ecológicas, Estações Ecológicas, Florestas Nacionais, Estaduais e Municipais, Áreas de Proteção Ambiental, Áreas de Relevante Interesse Ecológico e Reservas Extrativistas, assim definidas por lei. Existem ainda as Reservas Particulares do Patrimônio Natural, que são florestas particulares gravadas com perpetuidade pelos seus proprietários, desde que verificada a existência de interesse público pela autoridade florestal.

Observe-se que o *caput* do artigo 16, trata do caso de restrição imposta ao proprietário do terreno rural que pretenda suprimir floresta ou vegetação nativa existentes no imóvel. Analisando minuciosamente o artigo 16, vemos que a intenção do legislador, com o texto, é atingir somente aquele proprietário que pretenda explorar economicamente o imóvel rural que ainda possui no estado *in natura*, e para que tal intenção se concretize, necessita ele suprimir as florestas ou outras formas de vegetação nativas ali existentes, para que possa dar ao imóvel rural a sua destinação natural, ou seja, tirando partido da sua propriedade com atividades de agricultura, pecuária, extrativismo ou outras ligadas ao meio rural. O que se pretende é impor limitação administrativa ao uso dessas áreas ainda *in natura*. O titular da propriedade não pode simplesmente extinguir essas áreas na sua totalidade, mas pode, porém, fazer a supressão, cortando uma parte e conservando outra, no mínimo 20% de toda a propriedade.

E qual é o momento da exigibilidade da Reserva Legal? É o que analisaremos a seguir.

A Reserva Legal é condição para a atividade de supressão da floresta ou de vegetação nativa existentes no imóvel. Não havendo supressão da floresta ou de vegetação nativa existentes no imóvel, não se pretendendo desmatar, não há que se exigir a delimitação da Reserva Legal, até porque, como corolário, toda a propriedade estará automaticamente intacta. Isso é muito importan-

te. Se não vai haver supressão, estará tudo preservado. Toda a floresta ou a vegetação nativa estará preservada, pois, para haver supressão, é necessária a autorização do órgão florestal, e, aí sim, nesse momento, promove-se a delimitação da Reserva Legal.

Para fazer a delimitação da Reserva Legal, quando o interessado desejar fazer supressão de floresta ou vegetação nativa existentes, deverá ele se dirigir à autoridade florestal, no caso de Minas Gerais, ao Instituto Estadual de Florestas - IEF -, munido com planta ou croquis da sua propriedade rural, e formar um processo de aprovação. O órgão ambiental, analisando com os critérios e instrumentos definidos em lei, depois de feita a vistoria na área a ser desmatada, localiza e define a Área da Reserva Legal na propriedade, emitindo um documento chamado Termo de Preservação de Florestas. Nesse momento, o interessado ainda não pode fazer a supressão da mata. Com o Termo de Preservação de Florestas em mãos, o interessado se dirige ao Ofício de Registro Imobiliário da circunscrição do imóvel e solicita a sua averbação na respectiva matrícula. Só depois de feita a averbação, o interessado poderá promover a supressão da floresta ou outra forma de vegetação nativa existentes no imóvel e objeto da autorização.

Aí vemos que a autorização do órgão florestal não é suficiente para que o interessado promova o desmatamento da área. O interessado só poderá promover o desmatamento da área depois de averbado no Registro de Imóveis o Termo de Preservação de Florestas, é o que diz a lei no artigo 16, § 8.º, da Medida Provisória n. 2.166-67, de 24 de agosto de 2001, que modifica o Código Florestal.

A emissão do Termo de Preservação de Florestas, pelo órgão florestal, não dá eficácia à Reserva Legal. Só a averbação no Registro de Imóveis lhe dá a eficácia legal. Só depois da averbação, é autorizada a supressão da mata. A averbação da Reserva Legal tem como única finalidade autorizar o interessado a desmatar o imóvel, e não é empecilho para o exercício de outros direitos sobre a propriedade imobiliária. Diz a lei (art. 16, § 8.º citado) que, depois de averbada a Reserva Legal, não é permitida a sua alteração nos casos de transmissão a qualquer título, de desmembramento ou de retificação de área.

Desvirtuando o entendimento do texto legal, o § 8.º do artigo 16 do Código Florestal tem sido analisado separadamente do *caput* do artigo e aplicado como

obstáculo nos registros de documentos, especialmente de transmissões, nos Cartórios de Registros de Imóveis.

O § 8.º do artigo 16 não pode ser analisado separadamente no mundo jurídico. Ele complementa e explica a restrição, a limitação administrativa estabelecida no *caput* do artigo. A sua análise passa sistematicamente pela análise do *caput* do artigo, que trata, no caso, de supressão da mata. Seria um absurdo analisar somente o parágrafo e lhe dar aplicação literal. É inconcebível, sob a ótica da técnica de elaboração das leis, interpretar um parágrafo sem se ater ao objetivo do *caput* do artigo.

Não pode ser outro o entendimento claro e preciso do texto legal. É um simples exercício de hermenêutica jurídica. Depois de processado o pedido de desmatamento, pelo órgão florestal, é emitido o Termo de Preservação de Florestas que, depois de averbado no Registro de Imóveis, passa a dar existência à Reserva Legal, sendo que esta não pode ter a destinação alterada nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, nem modificada nos casos de desmembramento ou de retificação de área do imóvel matriculado, que acaba de receber a constrição da Reserva Legal.

A Reserva Legal não pode ser alterada nos casos de transmissão do imóvel a qualquer título, seja compra e venda, doação, incorporação ou outra transmissão qualquer, sejam as transmissões *inter vivos* ou *causa mortis* como herança ou legado. Também não pode ser alterada a Reserva Legal nos casos de desmembramento, em que é destacada uma parte do imóvel, ou de retificação de área, casos em que se corrige a metragem da área do imóvel na sua matrícula imobiliária, se esta não coincide com a área real.

Nota-se, com clareza, a essência da limitação administrativa. A limitação, nesse caso, consubstancia-se na restrição de só desmatar uma parte da propriedade. Se não existisse a limitação administrativa, poderia o interessado desmatar toda a propriedade rural. Como existe a limitação, só pode desmatar uma parte dela e preservar pelo menos 20%. A limitação administrativa da Reserva Legal só restringe o desmatamento e a alteração da destinação da parte gravada com a Reserva. Só deverá existir para desmatar e não para outros atos do proprietário no imóvel. Poderá ele utilizar o imóvel, arrendar, dar em garantia hipotecária, em usufruto, cons-

tituir bem de família, vender, doar e praticar quaisquer outros atos, próprios de quem tem o direito de propriedade, sem ser molestado por ninguém.

Uma questão poderia vir a ser chamada. Se as limitações administrativas não são registradas ou averbadas, por que então a lei determina a averbação da Reserva Legal na matrícula do imóvel?

Responde-se: Com o fim único de dar publicidade à Reserva, para que futuros adquirentes do imóvel rural saibam exatamente onde está localizada a Reserva Legal dentro dele. Para que saibam os seus limites e confrontações, já que, em tese, a Reserva Legal poderia ser demarcada em qualquer lugar na propriedade. E a lei determina que, uma vez demarcada, fica vedada a alteração de sua destinação, até mesmo nos casos de transmissão, a qualquer título, nos casos de desmembramento ou de retificação de área. Já na área de preservação permanente não é necessário o registro, pois a lei define claramente onde se localizam tais áreas, nas nascentes, margens de rios etc., como já vimos.

A lei não tem meias palavras nem palavras desperdiçadas. Quando quer exigir uma obrigação, o faz claramente. Vejamos o exemplo do próprio Código Florestal em exame, quando o seu artigo 37 diz o seguinte:

“Art. 37 - Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão *inter vivos* ou *causa mortis*, bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado”.

É claro o texto e, nesse caso, sim, de exigência de certidões negativas, existe a proibição de registro ou averbação dos atos de transmissão e oneração que cita.

### Conclusão

Existem doutrinadores que entendem que as alterações trazidas ao Código Florestal, pela Lei n. 7.803, de 18 de julho de 1989 (que instituiu a Reserva Legal), estão eivadas de nulidade e de inconstitucionalidade. Entre eles se coloca o Professor Miguel Reale, em opinião consubstanciada em parecer oferecido à Sociedade Rural Brasileira, em 17 de abril de 1998, e publicado, resumidamente, no Jornal *O Estado de S. Paulo*,

de 15 de maio de 1999. Chega ele a concluir que: "Os proprietários devem se recusar a cumprir determinações do Ministério Público ou de autoridades administrativas baseados no § 2.º (hoje § 8.º) do art. 16 do Código Florestal, conforme acrescentado pela citada Lei n.7.803/89, recorrendo ao Judiciário pelos meios adequados a cada caso, se e quando necessário". Outros entendem que a Reserva Legal é praticamente um confisco, em parte, da propriedade particular, pois indisponibiliza a área e não lhe permite retorno econômico. Outros ainda defendem o zoneamento ecológico, o que, sem dúvida, iria dar maior caráter de racionalidade à política ambiental brasileira.

São posições que traduzem muito bem o quanto é controvertido o exame do tema sobre Reserva Legal. Não resta dúvida de que principalmente a Reserva Legal esvazia, em parte, o direito à plena propriedade. Mas essa é uma tendência moderna e, no Brasil, mais acentuada a partir da Constituição Federal de 1988.

Mas essa tendência não pode justificar inomináveis atentados à lei, que possam ser cometidos. Os limites da lei devem ser respeitados.

Em conclusão, entendemos, s.m.j., que a averbação da Reserva Florestal não é pré-requisito para o ingresso de qualquer título *inter vivos* ou *causa mortis* no Registro Imobiliário, nem o seu conseqüente lançamento em forma de registro ou averbação nas respectivas matrículas dos imóveis. Assim, entendemos, podem ser praticados os atos previstos no artigo 167 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Registros Públicos), independentemente de nas matrículas dos imóveis constar a averbação da Reserva Legal, e que a Reserva Legal é, sim, pré-requisito para a exploração da Floresta ou de outra forma de vegetação nativa existentes no imóvel rural, devendo, para isso, o seu titular averbá-la, com antecedência, antes da supressão da mata, junto à matrícula do imóvel no Registro de Imóveis da circunscrição respectiva. ■

#### **Francisco José Rezende dos Santos**

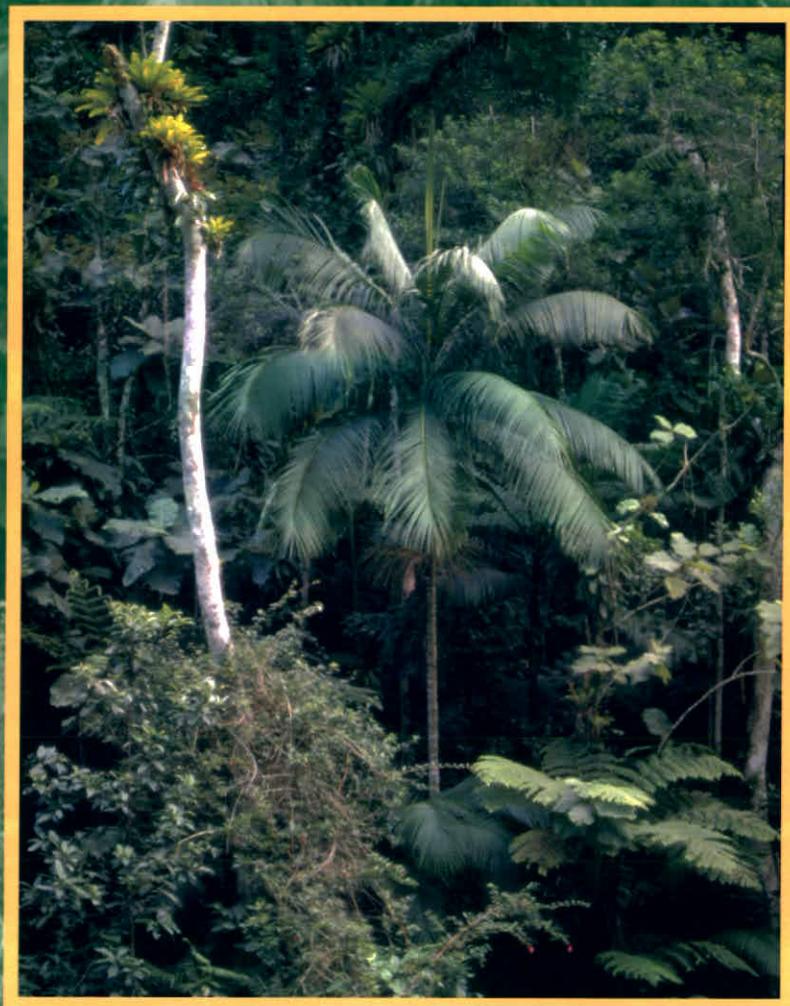
é Oficial do Registro de Imóveis de Esmeraldas, MG. Trabalho apresentado no transcurso do X Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, Belo Horizonte, 23 e 24 de novembro de 2001.

## **Bibliografia**

- MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 26. ed., São Paulo: Malheiros, 2001.
- FARIA, Edmur Ferreira de. *Curso de direito administrativo positivo*. Belo Horizonte: Del Rey, 1997.
- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella. *Direito administrativo*. 9. ed., São Paulo: Atlas, 1998.
- BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. *Curso de direito administrativo*. 10. ed., São Paulo: Malheiros, 1998.
- SANTANA, Jair Eduardo. *Direito administrativo resumido*. Belo Horizonte: Inédita, 1997.
- DINIZ, Maria Helena. *Norma constitucional e seus efeitos*. 4. ed., São Paulo: Saraiva, 1998.
- SILVA, José Afonso da. *Aplicabilidade das normas constitucionais*. 3. ed., São Paulo: Malheiros, 1999.
- SANTANA, Jair Eduardo. *Direito constitucional*. 3.ª ed., Belo Horizonte: Inédita, 1998.
- CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. Rio de Janeiro: Forense, 1976.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Direito imobiliário registral*. São Paulo: Saraiva, 2001.
- BALBINO FILHO, Nicolau. *Registro de imóveis – Doutrina/Prática/Jurisprudência*. São Paulo: Saraiva, 1999.
- ORLANDI NETO, Narciso. *Reservas florestais*. *Revista do Instituto de Direito Imobiliário do Brasil – IRIB*, n. 42, set./dez. 1997.
- CARPES, Geraldo Cezar Torres. *Boletim do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, n. 218, jul. 1995.
- MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Comentários sobre a reserva legal florestal*. BuscaLegis.ccj.ufsc.br, 2001.
- MUSETTI, Rodrigo Andreotti. *Do critério da autoridade competente na averbação da reserva legal*. O neófito (Artigos).
- REALE, Miguel. *Parecer à Sociedade Rural Brasileira. O Estado de S. Paulo*, 15 de maio de 1999 (Resumo).

# Apontamentos acerca da aplicação do código florestal em áreas urbanas e seu reflexo no parcelamento do solo

*Fernando Reverendo Vidal Akaoui*



## 1 Introdução ao tema

O vetusto, e ao mesmo tempo contemporâneo, Código Florestal Brasileiro, esteve em nítido desuso até a edição da Lei Federal n. 6.938, de 31 de agosto de 1981, denominada Lei de Política Nacional do Meio Ambiente, e que trouxe, em seu bojo, regra de cunho processual, legitimando o Ministério Público da União e dos Estados “para propor ação de responsabilidade civil e criminal por danos causados ao meio ambiente”.

Com a implementação da legislação ambiental pelo Ministério Público e a crescente conscientização da comunidade acerca da necessidade de se preservar o meio ambiente para obtenção de uma melhor qualidade de vida, o Poder Público e a sociedade se depararam com uma realidade fática que passou a trazer incômodos na aplicação da lei.

A inércia que se dá até os dias de hoje no que tange ao correto exercício do poder de polícia que cabe à União, aos Estados e aos Municípios quanto à preservação do meio ambiente (art. 23, inciso, da Constituição Federal e artigo 191 da Constituição do Estado de São Paulo, quanto aos dois últimos entes), contribuiu para que inúmeros empreendedores passassem a se utilizar de áreas ambientalmente protegidas de maneira indiscriminada, gerando, em grande parte dos casos, danos irreversíveis ao meio ambiente.

As áreas remanescentes ao largo das que foram devastadas, hoje são alvo de especulação imobiliária, havendo grande interesse de grupos econômicos em utilizarem-se delas para o parcelamento do solo, notadamente com o fim de implantação de loteamentos.

Dáí surgir o objeto de nosso estudo, ou seja, devemos aplicar às áreas urbanas as limitações administrativas contidas no Código Florestal Brasileiro (Lei Federal n. 4.771/65), ou será que aquelas não se aplicariam nessas áreas, mas sim, e apenas, nas rurais? A resposta somente poderá ser uma, como destacaremos nas conclusões, após desenvolver os fundamentos para tanto.

## 2 A nova ordem constitucional ambiental

Embora o Brasil já possuísse uma legislação de cunho ambiental bastante satisfatória, o constituinte de 1988, em inédita iniciativa, e que elevou nosso país a lugar destacado no panorama mundial, inseriu no novo texto constitucional um capítulo inteiro, para tratar do meio ambiente, e outros tantos artigos espalhados pela

Carta, também para dar suporte ao artigo principal, qual seja, o artigo 225.

Com efeito, determinou a Carta de Regência que “todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações” (art. 225, *caput*).

Tamanho foi o destaque dado pelo constituinte ao meio ambiente que acabou por criar uma nova categoria de bens, afastando-se da dicotomia público/privado, impondo que essa novel modalidade seja considerada como de uso comum do povo (diferente dos bens de mesmo nome contidos no artigo do Código Civil).

Não sendo bem pertencente ao particular nem ao Estado, chegamos à conclusão de que se trata de um direito de todos, e, portanto, difuso, como aliás, já muito bem apontado pela doutrina nacional (1).

Ainda, impôs-se que esse bem seja preservado não apenas para as presentes gerações, mas também às futuras, o que significa dizer que, pela primeira vez, cuidou-se do resguardo e da concessão de direitos a pessoas que ainda nem mesmo foram concebidas no ventre materno (ao contrário do nascituro, que já possui vida intra-uterina).

O dever de defender e preservar o meio ambiente acaba por permear como um todo a Carta Magna em vigência, posto que influencia vários artigos desta, que tratam de matérias que possam estar direta ou indiretamente ligadas às questões ambientais.

## 3 O princípio do desenvolvimento sustentável como norteador da atividade econômica

Dentre os princípios que sustentam a existência de um Direito Ambiental, está o do desenvolvimento sustentável, que nada mais significa que nosso país deve buscar seu desenvolvimento social e econômico em consonância com a preservação do meio ambiente, de modo que o resguarde para as presentes e futuras gerações.

Tal prática, repelida nas décadas que antecederam o *boom* ambiental (nada mais do que o tão desejado reconhecimento da comunidade internacional acerca da importância da preservação dos bens de natureza ambiental), não era mesmo cogitada, pois era tida como um fator de frenagem do crescimento da Nação, traduzindo-se, dentro de uma visão míope dos fatos, em ver-

dadeiro inimigo do agigantamento econômico do país.

Entretanto, hodiernamente nenhuma pessoa séria e de boa índole sustentaria que a defesa e preservação do meio ambiente se qualifica como empecilho ao desenvolvimento, posto que, com os cuidados devidos, podemos adequar a atividade econômica ao respeito ao meio ambiente, a fim de mantê-lo ecologicamente equilibrado.

Sobre a matéria já se pronunciou com maestria Cristiane Derani, para quem “a necessidade de se assegurar a base natural da vida (natureza) coloca novos matizes na política econômica. É, na verdade, o grande desafio das políticas econômicas. A obviedade da necessidade de uma relação sustentável entre desenvolvimento industrial e meio ambiente é exatamente a mesma da irreversibilidade da dependência da sociedade moderna dos seus avanços técnicos e industriais. Assim, qualquer política econômica deve zelar por um desenvolvimento da atividade econômica e de todo o seu instrumental tecnológico ajustados com a conservação dos recursos naturais e com uma melhora efetiva na qualidade de vida da população” (2).

Não há que se discutir mais acerca da necessidade ou não da adoção do referido princípio, pois ele é constitucional, como se depreende implicitamente do *caput* do artigo 225 da Carta Magna e expressamente do artigo 170, inciso VI, do mesmo texto constitucional.

O último artigo prevê que “a ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: ... (VI) defesa do meio ambiente”.

Portanto, a ordem econômica no Brasil deve se pautar não apenas a um respeito longínquo ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, mas, sim, deve o implementador daquela, ou seja, o empresário, defender o meio ambiente. Assim, não basta que ele se conforme com aquilo que preconiza a legislação ambiental, devendo tomar a frente na defesa e preservação do meio ambiente, esponte própria.

Celso Antonio Pacheco Fiorillo e Marcelo Abelha Rodrigues ao discorrerem acerca do desenvolvimento sustentado afirmam que “também esteve presente tal conceito, para não dizer política desenvolvimentista no próprio art. 170 da CF/88, ao estabelecer que a ordem econômica, fundada na livre iniciativa (sistema de produção capitalista) e valorização do trabalho humano (li-

mite ao capitalismo selvagem) deverá regrar-se pelos ditames de justiça social, devendo, para tanto, seguir alguns princípios, entre eles o contido no inciso VI: a defesa do meio ambiente” (3).

#### **4 O princípio da função social da propriedade como fator permissivo da incorporação dos direitos inerentes a ela.**

O Código Civil preferiu apontar, em seu artigo 524, não o conceito de propriedade, mas sim os direitos que dele decorrem ao proprietário e que são, segundo o texto legal, o “de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua”.

Nosso ordenamento jurídico civil, nitidamente calcado no direito civil francês, que por sua vez baseia-se num momento histórico em que a propriedade privada ganhava contornos de um absolutismo em face de seu detentor, que a utilizava de maneira ampla e irrestrita, não incorporou a nova tendência mundial de se reconhecer na propriedade uma função social (4).

Com efeito, as coibições previstas em nosso vetusto estatuto civil não mais se demonstraram aptas a frear a utilização nociva da propriedade, notadamente no que tange à degradação da qualidade ambiental mediante práticas econômicas nefastas ao meio ambiente.

Tamanho era o descompasso do particular que o constituinte de 1988 houve por bem incorporar no Texto Magno esse princípio, que passa a nortear as ações dos detentores da propriedade, material ou imaterial.

Tal princípio se encontra expressamente constituído no artigo 5.º, incisos XXII e XXIII, os quais determinam que “é garantido o direito de propriedade” e que “a propriedade cumprirá sua função social”. Mais adiante, no artigo 186, *caput* e seus incisos I a IV, determina a Carta de Regência como se cumpre a função social da propriedade rural.

No que tange à propriedade urbana, devemos trazer à colação o teor do artigo 182, *caput*, da Constituição Federal, onde se lê que “a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”. E segue o § 2.º do mesmo artigo afirmando que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade ex-

pressas no plano diretor”.

Ruy de Jesus Marçal Carneiro, em feliz comentário acerca da função social da propriedade cita que esta “já não possui mais um conteúdo individualista, onde só impere a vontade do seu proprietário, do seu dono. Hoje, a propriedade, para que mereça uma garantia do Estado, tem de estar prestando a sua utilização em benefício da sociedade. Só assim ela pode estar efetivamente garantida. E isto só é possível no momento em que o Estado, nas suas atividades administrativas, possa impor às idéias de propriedade, de liberdade e de autonomia da vontade a noção do dever e da finalidade...” (5).

Evidente, portanto, que o plano diretor da cidade não poderá se afastar dos princípios constitucionais atinentes à defesa e preservação do meio ambiente e da ordem econômica, a fim de permitir que a atividade urbanística seja lesiva aos interesses da coletividade.

O eminente Promotor de Justiça Paulista Luis Henrique Paccagnella já pontificou que “em suma, a propriedade não possui caráter absoluto e intangível. Ao contrário, esse direito só existe como tal se atendida a função social. Só há efetiva propriedade rural, no mundo jurídico, se atendida a sua função socioambiental (CF, art. 186, II)” (6).

A lição acima tirada para as áreas rurais, certamente se aplicam também às urbanas, na medida em que a regra geral acerca da função social que cumpre a propriedade está contida no artigo 5.º anteriormente transcrito, e que não afirma em momento algum que a aplicação deste princípio se dará apenas na zona rural.

## **5 O respeito ao meio ambiente como fator de possibilidade do parcelamento do solo urbano**

A preocupação do legislador urbanístico com o necessário resguardo do meio ambiente quando da implementação de atividades afetas à matéria não surgiu com a promulgação da Carta Constitucional vigente, mas com a própria edição da Lei Federal n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e que seu artigo 3.º, § único, inciso V, determina que “não será permitido o parcelamento do solo: ... (V) em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção”.

Portanto, podemos verificar que o legislador já impunha ao empreendedor do parcelamento do solo urbano, público ou privado, o dever de resguardar as áreas que fossem de interesse ecológico, assim como aquelas em que

os níveis de poluição fossem de tal sorte que poriam em risco a incolumidade daqueles que viessem a habitar ou interagir com o núcleo que se formasse na área loteada.

Paulo Affonso Leme Machado sustenta de maneira firme e acertada que as áreas de proteção ecológica podem abranger as chamadas de interesse especial elencadas no artigo 13, inciso I, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, bem como “as florestas de preservação permanente, os parques nacionais, estaduais e municipais, as reservas biológicas, as reservas de caça, as estações ecológicas e as áreas de proteção ambiental” (7).

Já tivemos a oportunidade de sustentar que “com a edição da Lei n. 9.605, de 12 de fevereiro de 1998, devemos entender como sinônimas as expressões áreas de proteção ecológica e unidades de conservação, posto que para o legislador, devemos entender por unidades de conservação ‘as Reservas Ecológicas, Estações Ecológicas, Parques Nacionais, Estaduais e Municipais, Áreas de Proteção Ambiental, Florestas Nacionais, Estaduais e Municipais, Áreas de Relevante Interesse Ecológico e Reservas Extrativistas ou outras a serem criadas pelo Poder Público’ (§ 1.º do art. 40)” (8).

Dessa forma, o parcelamento do solo urbano não poderá ser implementado nas áreas acima descritas, sob pena de se tornar o ato ilegal e inconstitucional, por ferir preceitos de preservação ambiental e urbanística.

## **6 O Código Florestal como instrumento de implementação das determinações constitucionais de defesa e preservação do meio ambiente.**

É sabido que com a promulgação de uma nova ordem constitucional, há necessidade de uma total reavaliação do arcabouço infraconstitucional, a fim de se verificar se os textos legais foram recepcionados pela Carta em vigência.

No que tange ao Código Florestal, é uníssona a doutrina em apontar que este foi recepcionado pela Constituição Federal de 1988, demonstrando de forma inequívoca que, apesar dos longos anos em que se encontra em vigor, continua atual e necessitando apenas de pequenos ajustamentos, sendo excelente no geral.

Aliás, a colocação acima feita vai de encontro aos mal-intencionados posicionamentos de alguns que afirmam que o código necessita de uma reformulação total, por esta defasado. Certamente que os anseios des-

sas pessoas é o abrir flanco para uma devastação das áreas protegidas pelo citado diploma legal, como se a própria Constituição já não fosse a base para afastar a pretensão nefasta que permeia os pedidos de alteração legislativa.

Assim, não temos dúvida de que a Lei Federal n. 4.771/65 atende a Carta Magna, que afirma em seu texto que para assegurar o direito de todos a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, incumbe ao Poder Público “preservar e restaurar os processos ecológicos essenciais e prover o manejo ecológico das espécies e ecossistemas”; “preservar a diversidade e a integridade do patrimônio genético do País e fiscalizar as entidades dedicadas à pesquisa e manipulação de material genético”; “definir, em todas as unidades da Federação, espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos, sendo a alteração e a supressão permitidas somente através de lei, vedada qualquer utilização que comprometa a integridade dos atributos que justifiquem sua proteção”; “proteger a flora e a fauna, vedadas, na forma da lei, as práticas que coloquem em risco sua função ecológica, provoquem a extinção de espécies ou submetam os animais a crueldade” (art. 225, § 1.º, inc. I, II, III e VII).

Portanto, ao dispor o Código Florestal acerca da proteção de áreas cobertas por vegetações que permitem a manutenção do equilíbrio ecológico, cumpre à lei ordinária, com o comando contido no texto constitucional, implementá-lo de forma eficaz.

### 7 A aplicação do Código Florestal em áreas urbanas

O artigo 1.º do Código Florestal traz uma introdução valiosa para nosso estudo acerca do âmbito de sua aplicação, pois, ao afirmar que “as florestas existentes no território nacional e as demais formas de vegetação, reconhecidas de utilidade às terras que revestem, são bens de interesse comum a todos os habitantes do País, exercendo-se os direitos de propriedade com as limitações que a legislação em geral e especialmente esta Lei estabelecem”, não definiu se mencionadas formações vegetais devem estar em zona rural ou urbana, demonstrando, a nosso ver, que pretendeu abranger todo o território nacional, indistintamente.

Entretanto, a celeuma que se criou entre a doutrina (a nosso ver descabida) deu-se em face da redação

conferida ao § único do artigo 2.º do Codex acima mencionado pela Lei Federal n. 7.803, de 18 de julho de 1989, e que consignou que “no caso de áreas urbanas, assim entendidas as compreendidas nos perímetros urbanos definidos por lei municipal, e nas regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, em todo o território abrangido, observar-se-á o disposto nos respectivos planos diretores e leis de uso do solo, respeitados os princípios e limites a que se refere este artigo”.

Embora a parte final do parágrafo acima transcrito não deixe dúvidas acerca da necessidade de respeito pela legislação municipal aos limites previstos pelo artigo 2.º no que tange às áreas de preservação permanente, muitos passaram a sustentar interpretação diversa, calcando-se no princípio da autonomia municipal para ditar as diretrizes urbanísticas na cidade para chegar à conclusão de que o Município poderia, mediante lei, reduzir os limites fixados pelo artigo citado, em especial no que tange à faixa *non aedificandi* às margens de cursos d'água.

Inicialmente devemos buscar amparo constitucional para a interpretação do referido parágrafo do artigo 2.º do Código Florestal, posto que, além de se tratar de lei infraconstitucional, foi editada após a promulgação da Carta da República em vigência.

E de uma análise conjunta do artigo 24, inciso VI e seu § 2.º; artigo 30, II, e do artigo 225, todos do Texto Maior, somente podemos chegar à conclusão de que, sendo dever do Poder Público defender e preservar o meio ambiente, nem a União, nem os Estados poderiam, dentro de sua competência concorrente, editar norma que viesse a prejudicar os ecossistemas essenciais, assim como não poderia fazê-lo o Município, dentro de sua competência suplementar.

Também no que tange às áreas especialmente protegidas em face de atos do Poder Público e a reserva florestal legal, não encontram nenhum empecilho na aplicação em áreas urbanas, como veremos a seguir.

Esse posicionamento (o da aplicação do Código Florestal nas áreas urbanas) é defendido na doutrina e jurisprudência, sendo certo que aqueles que sustentam de forma diversa se encontram desamparados de fundamentos robustos (9).

Quanto à matéria, já se pronunciaram Daniel Roberto Fink e Márcio Silva Pereira, que em texto intitulado *Vegetação de Preservação Permanente e Meio-Ambiente Urbano*, concluíram que: 1) “O Código

Florestal de 1965 aplica-se aos meios rural e urbano por força de seu art. 1.º, que não faz distinções, afirmando apenas que as florestas e demais formas de vegetação natural são bens de interesse comum a todos os habitantes do País. Em decorrência, o exercício do direito de propriedade, seja esta rural, urbana, pública ou particular, deve respeitar as limitações estabelecidas nesse estatuto, sobretudo aquelas elencadas no art. 2.º; 2) “O art. 2.º, do Código Florestal, ao estabelecer áreas e vegetações de preservação permanente, visa a proteção de elementos naturais que compõem tanto o meio urbano como o rural” (10).

No mesmo sentido é a lição de Paulo de Bessa Antunes, para quem o parágrafo único “foi plenamente recepcionado pelo artigo 30 da Constituição Federal. O respeito aos limites e princípios estabelecidos pelo Código Florestal deve ser interpretado como a impossibilidade legal de que os municípios tornem mais flexíveis os parâmetros estabelecidos na lei federal” (11).

## **8 O dever de respeito do empreendedor do parcelamento do solo em relação:**

### **8.1 Às áreas de preservação permanente**

Admitida a aplicação do Código Florestal às áreas urbanas, conforme desenvolvimento realizado no item anterior, não podemos fugir à necessidade de observância de respeito às áreas consideradas pelo artigo 2.º do mencionado diploma legal como sendo de preservação permanente.

Com efeito, dispõe o citado artigo de lei que “consideram-se de preservação permanente, pelo só efeito desta Lei, as florestas e demais formas de vegetação natural situadas:

“a) ao longo dos rios ou de qualquer curso d’água desde o seu nível mais alto em faixa marginal cuja largura mínima seja:

1) de 30 (trinta) metros para os cursos d’água de menor de 10 (dez) metros de largura;

2) de 50 (cinquenta) metros para os cursos d’água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

3) de 100 (cem) metros para os cursos d’água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

4) de 200 (duzentos) metros para os cursos d’água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

5) de 500 (quinhentos) metros para os cursos d’água

que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

b) ao redor das lagoas, lagos ou reservatórios d’água naturais ou artificiais;

c) nas nascentes, ainda que intermitentes e nos chamados ‘olhos d’água’, qualquer que seja sua situação topográfica, num raio mínimo de 50 (cinquenta) metros de largura;

d) no topo de morros, montes, montanhas e serras;

e) nas encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% na linha de maior declive;

f) nas restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

g) nas bordas dos tabuleiros ou chapadas, a partir da linha de ruptura do relevo, em faixa nunca inferior a 100 (cem) metros em projeções horizontais;

h) em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação”.

Como se pode verificar, essas áreas são consideradas pelo legislador como de importância vital para a manutenção do equilíbrio ecológico, devendo ser resguardadas de ações danosas, até mesmo no que tange a intervenções urbanísticas.

Cada uma daquelas situações elencadas no artigo 2.º, do Código Florestal expressa uma importante necessidade de se resguardar aquele ambiente, trazendo, evidentemente, reflexos positivos ao próprio homem, que é parte indissociável do meio ambiente.

Apenas a título ilustrativo, trazemos valiosa contribuição do Promotor de Justiça Paulista José Fernando Vidal de Souza, o qual, após demonstrar que um dos grandes problemas para o próximo século será a escassez de água doce, aponta a importância da manutenção das matas ciliares (aquelas a que se refere a alínea “a” do artigo transcrito), pois “a mata ciliar funciona como um controlador de uma bacia hidrográfica, regulando os fluxos de água superficiais e subterrâneos, a umidade do solo e a existência de nutrientes”. E continua ao afirmar que “a manutenção da mata ciliar garante uma maior quantidade de nutrientes, permite o controle do aporte destes e de produtos químicos, bem como possibilita o aumento da produção de água na bacia. Nota-se, pois, que essas matas estão situadas na parte da bacia hidrográfica e formam suas margens, por onde ocorre o denominado escoamento direto das águas pluviais”. Por fim, arremata que “tudo isto nos leva a dizer que o correto manejo destas matas assegura uma maior

estabilidade à bacia hidrográfica e para evitar o comprometimento desta é necessário se ter uma atenção toda especial com os locais onde foi destruída ou totalmente suprimida, para que ela seja recomposta” (12).

Não resta dúvida de que os maiores problemas enfrentados com o parcelamento do solo urbano e a aplicação do Código Florestal dizem respeito à intervenção nas margens de curso d'água, uma vez que a cidade passou a se aproximar de tal forma dos rios, e os loteamentos a abranger essas áreas, que o desrespeito passou a ser cotidiano.

Assim, merece uma breve análise a evolução desse artigo 2.º, alínea “a”, em face do texto contido no artigo 4º, inciso III, da Lei n. 6.766/79. Vejamos:

O Código Florestal teve em sua alínea “a” do artigo 2.º, como área mínima de preservação permanente, ao longo dos rios e demais cursos d'água, a largura de 5 (cinco) metros, até o advento da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que derogou aquele artigo no que tange às áreas urbanas, afirmando que “ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa *non aedificandi* de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica” (LF n. 6.766/79, art.4.º, inc. III).

Entretanto, a Lei Federal n. 7.511/86, dando nova redação à alínea “a” do artigo 2.º de nosso estatuto florestal, ampliou a área de preservação mínima de 15 (quinze) para 30 (trinta) metros, com isso derogando o artigo da lei urbanística. Tal fato se deu para maior proteção da vegetação ciliar, que, como acima já mencionado, se traduz em importante fator de preservação das águas superficiais e subterrâneas.

A Lei Federal n. 7.803/89, apesar de ter revogado a Lei Federal n. 7.511/86, reconhecendo a importância da manutenção integral da vegetação ciliar, manteve a faixa mínima de preservação em 30 (trinta) metros. E assim não poderia deixar de ser, posto que o fato de o corpo d'água estar em área urbana ou rural não faz a menor diferença no que tange à preservação de seus atributos ecológicos, sendo que eventual distinção somente viria em detrimento da coletividade, e em prol de interesses particulares.

Apesar de a regra parecer clara, muitos Municípios, interpretando de forma equivocada o artigo 30, incisos I e II, da Constituição Federal e o § único do artigo 2.º do

Código Florestal, passaram a incluir, em leis locais e planos diretores, a redução das faixas de preservação permanente ao longo dos rios e demais cursos d'água, gerando a aprovação de loteamentos, condomínios e empreendimentos individuais com desrespeito aos 30 (trinta) metros exigidos pela legislação específica.

Não resta dúvida de que a interpretação acima citada está incorreta, assim como transita pela ilegalidade e inconstitucionalidade, uma vez que o § único do artigo 2.º, do texto florestal não pode ser analisado dissonante do Texto Magno, o qual é claro em afirmar que a competência para legislar sobre matéria florestal é concorrente à União e aos Estados (art. 24, inc. VI), tendo primeiro o poder de ditar normas gerais. Aos Municípios, segundo o artigo 30, inciso II, cabe apenas suplementar a legislação naquilo que couber.

Ora, havendo regra clara acerca do assunto, contida em lei federal, não pode a legislação municipal reduzir as metragens das áreas de preservação permanente.

E, quanto a alegações acerca da autonomia municipal, especialmente no que tange a sua competência para legislar em matéria de interesse local (CF, art.30, I), em matéria ambiental (em sentido amplo, abrangendo o meio ambiente urbano), é inviável se falar em interesse local, posto que o interesse é difuso e, portanto, de todos os brasileiros e estrangeiros residentes no país, como acima já discorrido.

Aliás, neste já se manifestaram nossos Tribunais, até em recente e rígida decisão do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que assim se manifestou:

“Mandado de Segurança – legislação ambiental. Tratando-se de legislação de proteção ao meio ambiente, não pode a lei municipal abrandar exigências da lei federal. Interpretação do artigo 2.º da Lei n. 4771/65 – Recurso improvido” (TJSP – Ap. n. 078.471.5/2-00 – rel. Des. Lineu Peinado – j. 8/06/99).

No corpo do acórdão cuja ementa foi acima transcrita, o eminente relator faz consignar que “a lei federal em questão é clara ao determinar a aplicação da lei local desde que esta respeite os limites estabelecidos no artigo. Isso quer dizer que não é possível edificar-se a menos de trinta metros ao longo de qualquer curso d'água cuja largura seja de menos de dez metros, como é o caso concreto”. E continua ao alegar que “é certo que em se tratando de legislação protetiva do meio ambiente, a

competência legislativa da União é concorrente com a dos Estados e Municípios, nos termos do artigo 23 (SIC), inciso VI, da Constituição da República. E, tratando-se de competência concorrente, tem-se que prevalecem as disposições da lei federal sobre a lei estadual e desta sobre a municipal de forma que os Estados e Municípios não podem abrandar exigências contidas em leis federais através de lei local”.

Não resta dúvida, portanto, que a legislação municipal não poderá abrandar as limitações, previstas pelo artigo 2.º, às áreas que considera como de preservação permanente, devendo o agente público que tenha de analisar essa situação *in concreto* agir sem nenhum constrangimento em face do ordenamento jurídico, de nada valendo o inconformismo usual do particular em face da defesa do bem difuso.

Como bem colocado por Fabiola Santos Albuquerque em sua obra *Direito de Propriedade e Meio Ambiente*, “o meio ambiente é um bem indivisível, pertence a todos indistintamente, aos quais são assegurados o seu uso e gozo, ou seja, cada um tem o direito de desfrutar do meio ambiente, mas desde que seja de forma harmônica, sem degradá-lo nem destruí-lo, em benefício próprio. Imagine-se uma situação onde se localize uma área de interesse ecológico, como parte integrante de uma propriedade particular o seu proprietário, mesmo considerando-a economicamente insignificativa, não poderá destruí-la, simplesmente” (13).

Até mesmo José Afonso da Silva, com a propriedade que lhe é peculiar, lançando manifestação acerca das restrições à faculdade de fruição da propriedade, posicionou-se tendo em vista que “as restrições à ocupação da propriedade referem-se especialmente, do ponto de vista urbanístico, à implantação das edificações no lote, pois o proprietário não pode construir sobre a totalidade de seu terreno; há que obedecer aos índices urbanísticos previstos para cada modelo de assentamento urbano: taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, recuos, gabaritos... A essas restrições pertencem também as que decorrem do alinhamento e do nivelamento, bem como as proibições *non aedificandi* (14).

## 8.2 À reserva legal

Não havendo um conceito legal do que venha a ser reserva legal, tendo o legislador apenas afirmado como

esta se encetar, buscamos na doutrina uma interpretação acerca de seu significado e encontramos nas palavras do eminente Magistrado Narciso Orlandi Neto um amparo para tanto, pois segundo ele, “a reserva legal é limitação que atinge todos os imóveis situados em regiões especificamente protegidas, restringe o uso de parte certa e localizada de cada imóvel, em caráter definitivo e imutável, e pode ser especializada no registro de Imóveis, a requerimento do proprietário. Por lei, destina-se à preservação de florestas particulares e torna-se efetiva com a proibição de corte raso”.(1) (15)

Em que pese o Código Florestal trate da reserva florestal legal em seus artigos 16 e 44, iremos centrar nosso estudo no § 2.º, do artigo 16 do Codex, e que foi acrescentado pela Lei Federal n. 7.803/89, possuindo a seguinte redação:

“A reserva legal, assim entendida a área de, no mínimo, 20% (vinte por cento) de cada propriedade, onde não é permitido o corte raso, deverá ser averbada à margem da inscrição de matrícula do imóvel, no registro de imóveis competente, sendo vedada a alteração de sua destinação, nos casos de transmissão, a qualquer título, ou de desmembramento da área”.

A centralização do estudo nesse parágrafo se dá em virtude de este abranger todo e qualquer imóvel particular florestado, independentemente da região do país em que se encontre, enquanto os demais textos inseridos nos artigos 16 e 44 cuidam especificamente de determinadas regiões, não abrangendo o sudeste.

Portanto, a definição doutrinária acima transcrita se coaduna com o texto legal, salvo no que tange, entendemos, à faculdade de se averbar a área no Registro de Imóveis, que preconizamos ser obrigação do proprietário do imóvel, que poderá até mesmo ser compelido judicialmente a tanto.

Antonio Herman de Vasconcellos e Benjamin nos traz uma axiologia da reserva legal, ensinando-nos que “ao lado das APPs, o Código Florestal prevê uma segunda modalidade de regulação das áreas vegetadas, a Reserva Legal (arts. 16 e 44) – não confundi-la com Reserva Ecológica! – que encontra, de um lado, como fundamento constitucional a função socioambiental da propriedade, e de outro, como motor subjetivo preponderante, as gerações futuras; no plano ecológico (sua razão material), justifica-se pela proteção da

biodiversidade, que, a toda evidência, não está assegurada com as APPs, diante de sua configuração geográfica irregular e descontínua".(2) (16)

Apesar de a lei não ter consignado em momento algum que a reserva legal deveria se verificar apenas em áreas rurais, a doutrina, a nosso ver equivocadamente, trata o instituto como se fosse exclusiva daquelas zonas, deixando de se manifestar acerca da necessidade de observância do § 2.º do artigo 16, quando terras localizadas em áreas urbanas possuam florestas privadas que possam ser objeto de corte. Talvez para a predileção da doutrina em tratar a reserva legal como um fenômeno estritamente rural tenha contribuído a Lei Federal n. 8.171/91, que trata da política agrícola, pois em seu artigo 104 determina que são isentas do pagamento de Imposto Territorial Rural – ITR,- as áreas dos imóveis rurais consideradas como sendo reserva legal ou de preservação permanente.

Portanto, não há nenhum fundamento legal, nem mesmo técnico, para excluir a observância de manutenção de um percentual mínimo de 20% da floresta existente no imóvel urbano intacta, devendo essa reserva florestal ser averbada no registro de imóveis competente.

Assim, no que tange à necessária observância dessa regra de cunho ambiental ao loteamento em área urbana, verificamos duas diferentes situações, e que estão ligadas a questões temporal e material.

Com efeito, se um determinado parcelamento do solo urbano foi aprovado e implantado antes do advento da Lei Federal n. 7.803, de 18 de julho de 1989, devemos verificar se no loteamento ainda há um mínimo de 20% (vinte por cento) de área ainda não ocupada. Havendo, deverá o empreendedor ser compelido a instituir aquele percentual mínimo de reserva legal, ainda que a área não esteja florestada, pois como sentencia Paulo Affonso Leme Machado, "o fato de inexistir cobertura arbórea na propriedade não elimina o dever do proprietário de instaurar a reserva florestal".(3) Nesse caso, deverá o empreendedor do loteamento florestar a área com espécies nativas daquela localidade, em caráter homogêneo, a fim de garantir o resguardo à biodiversidade de nosso país.

Caso o mesmo empreendimento já esteja definitiva-

mente ocupado, não restando nele a possibilidade de instituição da reserva legal com o percentual mínimo acima citado, entendemos que deverá o empreendedor responsabilizar-se pela aquisição de uma área nas imediações (o local mais próximo possível), com metragem mínima idêntica a 20% da área objeto do loteamento, e mantê-la como reserva legal.

Situações idênticas deverão ocorrer caso o loteamento tenha sido aprovado posteriormente à lei que introduziu o § 2.º ao artigo 16 do Código Florestal, com a diferença de que deveria e deve o órgão público competente exigir do loteador a instituição da reserva legal, sob pena de impossibilidade de aprovação do projeto, pois estaria sendo contrariado o artigo 3.º inciso V, da Lei Federal n. 6.766/79, uma vez que a reserva legal constitui-se em área de proteção ecológica.

Numa terceira hipótese, que entendemos inviável, poder-se-ia querer onerar o adquirente de lote com a necessidade de reservar 20% de seu terreno com a finalidade de instituição da reserva legal. A inviabilidade que sustentamos é técnica, pois dessa forma não estaria cumprida a função ecológica da reserva legal, qual seja, a de manter maciços florestais de tamanho suficiente a proporcionar condições de manutenção de um ecossistema em sua plenitude, significa dizer, preservar a biota e demais bens de natureza ambiental existentes na área.

Por fim, apesar de entendermos que se trata de norma inconstitucional, não cabendo neste estudo entrar no mérito dessa afirmação, a Medida Provisória n. 1.885-41, de 24 de setembro de 1999, introduziu ao artigo 16 do Código Florestal um § 4.º determinando que, para o cômputo do percentual mínimo de reserva legal, poderão ser incluídas as áreas de preservação permanente que existam naquela propriedade.

### **8.3 Às áreas de preservação permanente do artigo 3.º**

O artigo 225 do Magno Texto, em seu § 1.º incisos I, II e III, impõe ao Poder Público, como forma de cumprir sua função socioambiental, o dever de preservar nossa biodiversidade, podendo, para tanto, definir espaços territoriais especialmente protegidos, cuja supressão somente poderá ocorrer mediante lei.

Assim, toda e qualquer área que mereça proteção le-

gal, diante de seus atributos ecológicos, poderá sofrer o amparo estatal, sendo certo que as regras constitucionais acima mencionadas possuem no artigo 3.º de nosso estatuto florestal um aliado, pois determina este que "consideram-se, ainda, de preservação permanente, quando assim declaradas por ato do Poder Público, as florestas e demais formas de vegetação natural destinadas: a) a atenuar a erosão das terras; b) a fixar as dunas; c) a formar faixas de proteção ao longo de rodovias e ferrovias; d) a auxiliar a defesa do território nacional, a critério das autoridades militares; e) a proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico; f) a asilar exemplares da fauna ou flora ameaçados de extinção; g) a manter o ambiente necessário à vida das populações silvícolas; h) a assegurar condições de bem-estar público".

A título ilustrativo, podemos apontar o artigo 197 da Constituição do Estado de São Paulo como exemplo de ato do Poder Público, que considerou, como de preservação permanente, determinadas formações vegetais que não estavam elencadas como tal no artigo 2.º do Código Florestal (paisagens notáveis, como expressão de conteúdo amplo, que poderá englobar vários ecossistemas ameaçados).

Por ato do Poder Público, devemos entender que toda e qualquer forma de vinculação ao administrado que emane seja do Poder Executivo, seja do Legislativo.

O § 1.º do referido artigo de lei já trazia a possibilidade de o Poder Executivo Federal autorizar a supressão total ou parcial da vegetação de preservação permanente assim declarada por ato do Poder Público, em caso de necessária execução de obras, planos, atividades, ou projetos de utilidade pública ou interesse social, devendo ser temperado com a regra constitucional de que essas áreas somente poderão sofrer intervenção após autorização legislativa.

Esse parágrafo sofreu nova redação por parte da Medida Provisória n. 1.885-41, de 24 de setembro de 1999, que determinou que "a supressão total ou parcial de florestas e demais formas de vegetação permanente de que trata esta Lei, devidamente caracterizada em procedimento administrativo próprio e com prévia autorização do órgão federal de meio ambiente, somente será admitida quando necessária à execução de obras, pla-

nos, atividades ou projetos de utilidade pública ou interesse social, sem prejuízo do licenciamento a ser procedido pelo órgão ambiental competente".

É cristalina a tentativa do Chefe do Executivo em entender a possibilidade de supressão total ou parcial, de vegetações em situação de preservação permanente elencadas no artigo 2.º, motivo pelo qual utilizou a expressão "desta Lei", e não "deste artigo". Porém, a técnica legislativa deve imperar e não se possibilitar que o parágrafo extrapole a matéria tratada no *caput*, com o qual deve guardar uma íntima relação.

Ainda, temos que a nova redação, não modificando a anterior, manteve uma regra que a nosso ver é inconstitucional, diante do princípio federativo previsto no artigo 2.º da Constituição Federal, uma vez que impõe a possibilidade de supressão de áreas instituídas pelos demais entes federativos, a prévia avaliação e autorização de órgão federal, ou seja, permite que a União se demonstre mais forte e, porque não dizer, com hierarquia sobre os Estados e Municípios, que, mesmo declarando determinada vegetação como de preservação permanente, poderão sofrer o revés de terem esta suprimida por autorização do Ibama (hoje o órgão federal competente).

Portanto, aqui também temos de ler o artigo em consonância com a Constituição Federal, que confere em seu artigo 23, incisos VI e VII, competência comum, material ou de execução à União, aos Estados e Municípios, para "proteger o meio ambiente" e "preservar as florestas, a fauna e a flora", motivo pelo qual restringir o licenciamento nas áreas tidas como de preservação permanente por ato do Poder Público a um único nível seria inconstitucional.

Dessa forma, excetuada a necessária obtenção de autorização legislativa e do órgão federal competente, ainda caberia ao interessado obter o licenciamento estadual e, eventualmente, também o municipal. O estadual, por força do artigo 10, *caput*, da Lei Federal n. 6.938, de 31 de agosto de 1981, conjugado com o § 1.º do artigo 3.º do Código Florestal, em sua parte final. O municipal o será na medida em que a área tenha sido declarada como de preservação permanente por ato do Poder Público local.

No campo do parcelamento do solo urbano, em que pesem os conceitos de utilidade pública e de interesse

social sejam vagos, e por isso mesmo carecem de regulamentação, a fim de estabelecer rol taxativo em que se aplique um e outro conceito, entendemos que somente naqueles em que se implante loteamentos e conjuntos habitacionais denominados populares, ou seja, destinados a suprir o déficit habitacional de pessoas carentes, não poderá o empreendedor ocupar as áreas de preservação permanente instituídas por ato do Poder Público.

Portanto, loteamentos de padrão e para casas de veraneio, assim como os destinados ao comércio ou à indústria não poderão se beneficiar desta exceção prevista no § 1.º do artigo 3.º do Código Florestal.

## 9 Conclusão

1) As atividades econômicas em nosso país deverão respeitar o princípio do desenvolvimento sustentável e, para tanto, deverão defender e preservar o meio ambiente, a fim de mantê-lo ecologicamente equilibrado, para as presentes e futuras gerações.

2) Em consonância com os princípios contidos na Carta Magna e na legislação urbanística infraconstitucional, o parcelamento do solo urbano somente poderá ser instituído se houver pleno resguardo às áreas ambientalmente protegidas pelas leis específicas que regem a matéria.

3) Os artigos 1.º, 2.º e 16.º do Código Florestal não deixam margem de dúvidas sobre a aplicação desse diploma legal em áreas urbanas, devendo, portanto, suas limitações serem observadas quando do parcelamento do solo urbano.

4) O § único do artigo 2.º da Lei Federal n. 4.771/65 deve ser interpretado harmoniosamente com os artigos 24, VI, e seu § 2.º; 30, inciso II, e 225, *caput* e seu § 1.º todos da Constituição da República, chegando-se à conclusão de que não pode o Município legislar restringindo a limitação mínima de 30 (trinta) metros de resguardo da mata ciliar existente nas áreas urbanas ou ocupação de qualquer outra área de preservação permanente disposta na lei federal.

5) A reserva legal prevista no § 2.º do artigo 16 do Código Florestal deve ser observada também nas áreas urbanas, sendo obrigatória sua exigência quando da implantação de loteamentos.

6) No caso de o loteamento já houver sido implantado, não restando áreas livres que somem no mínimo

20% da área total do empreendimento, deverá o empreendedor ser compelido a adquirir outra área daquele tamanho, o mais próxima possível do parcelamento realizado, onde deverá ser instituída a reserva legal, averbando-a no registro de imóveis.

7) As áreas que se constituem como de preservação permanente, por ato do Poder Público, nos termos do artigo 3.º do Código Florestal, somente poderão ser alvo de supressão de vegetação, para parcelamento do solo urbano, no caso de implantação de loteamentos denominados populares, ou seja, destinados a suprir o déficit habitacional de pessoas carentes e, ainda assim, após aprovação por lei municipal, estadual ou federal, dependendo do ente que criou a proteção à área, e licenciamento pelo Ibama, pelo órgão estadual e, eventualmente, também pelo órgão municipal competente.

## Notas

(1) Celso Antonio Pacheco Fiorillo e Marcelo Abelha Rodrigues, na festejada obra *Manual de Direito Ambiental e Legislação Aplicável*, apontam de forma correta que "sendo todos (povo = brasileiros e estrangeiros residentes no País) os titulares do direito a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, a sua natureza jurídica se encaixa no que o ordenamento jurídico cuidou de dizer direitos difusos, já que se trata de um direito (como enuncia o art. 225) transindividual, de natureza indivisível, de que sejam titulares pessoas indeterminadas e ligadas entre si por circunstâncias de fato" (ob. cit., pp. 80/1, 1997, Ed. Max Limonad).

(2) *in Direito Ambiental Econômico*, p. 239, 1997, Ed. Max Limonad.

(3) *Op. cit.*, p. 119.

(4) Com propriedade, Roxana Cardoso Brasileiro Rocha, em artigo intitulado *Função ambiental da propriedade*, destaca que "embora ainda não seja este o entendimento da ideologia dominante, o direito de propriedade, após o advento da Constituição Federal de 1988, que, além de trazer dispositivos expressos sobre a função ambiental da propriedade, fundamenta a legislação ambiental infraconstitucional, passa a se configurar um direito-dever ou uma propriedade-função, cujo regime jurídico extrapola a disposição civilista sobre o tema" (*Revista de Direito Ambiental*, v. 9, p. 84, 1998, Ed. RT).

(5) *Organização da Cidade – Planejamento municí-*

pal, plano diretor e urbanização, p. 36, 1998, Ed. Max Limonad.

(6) in *Função socioambiental da propriedade rural e áreas de preservação permanente e reserva florestal legal*, *Revista de Direito Ambiental*, V. 8, p.7, Ed. RT.

(7) *Direito Ambiental Brasileiro*, p. 262, 5ª ed., Malheiros Editores.

(8) in Parcelamento do solo em áreas de proteção ambiental: a tentativa de burla à legislação urbanística mediante a instituição de condomínio ordinário, texto inserido na obra *Temas de Direito Urbanístico*, do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo do Ministério Público de São Paulo, p. 150, Ed. Imprensa Oficial.

(9) Recentemente foi aprovada tese no 3.º Congresso de Meio Ambiente do Ministério Público do Estado de São Paulo, em que o ilustre Promotor de Justiça Marcos Mendes Lyra sustentou a aplicação do Código Florestal nas áreas urbanas.

(10) *Revista de Direito Ambiental*, v. 2, p. 89, Ed. RT.

(11) *Direito Ambiental*, p. 250, 2.ª ed., 1998, Ed. Lumen Juris.

(12) Mata Ciliar, texto inserido no *Manual Prático das Promotorias de Justiça do Meio Ambiente*, coordenado pelo Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Meio Ambiente do Ministério Público de São Paulo, pp. 173/4, 1999, Imprensa Oficial do Estado de São Paulo – IMESP.

(13) *Op. cit.*, pp. 130/1, 1999, Ed. Juruá.

(14) in *Direito Urbanístico Brasileiro*, p. 361, 2.ª edição, 1997, Malheiros Editores.

(15) Reservas Florestais, in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 42, p. 51, 1997, Ed. Revista dos Tribunais.

(16) Desapropriação, Reserva Florestal Legal e Áreas de Preservação Permanente, *apud Temas de Direito Ambiental e Urbanístico*, coordenação de Guilherme José Purvin de Figueiredo, p. 76, 1998, Ed. Max Limonad.

(17) *Op. cit.*, p. 504. ■

**Fernando Reverendo Vidal Akaoui**  
é Promotor de Justiça de São Vicente - SP

## Bibliografia

ALBUQUERQUE, Fabíola Santos. *Direito de propriedade e meio ambiente*, 1999, Curitiba: Ed. Juruá.

AKAOUI, Fernando Reverendo Vidal. Parcelamento do solo em áreas de proteção ecológica: a tentativa de burla à legislação urbanística através da instituição de condomínio ordinário, in *Temas de Direito Urbanístico*, coordenação do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo do Ministério Público de São Paulo, 1999, São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo – IMESP.

ANTUNES, Paulo de Bessa. *Direito Ambiental*. 2.ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 1998.

BENJAMIN, Antonio Herman de Vasconcellos. Desapropriação, Reserva Florestal Legal e Áreas de Preservação Permanente, *apud Temas de Direito Ambiental e Urbanístico*, coordenação de Guilherme José Purvin de Figueiredo, 1998, São Paulo: Max Limonad.

BORGES, Roxana Cardoso Brasileiro. Função ambiental da propriedade, in *Revista de Direito Ambiental*, v.9, 1998, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

CERNEIRO, Ruy de Jesus Marçal. *Organização da Cidade – Planejamento Municipal, Plano Diretor e Urbanificação*, 1998, São Paulo: Max Limonad.

DERANI, Cristiane. *Direito Ambiental Econômico*, 1997, São Paulo: Max Limonad.

FINK, Daniel Roberto & PEREIRA, Márcio Silva. Vegetação de Preservação Permanente e Meio Ambiente Urbano. in *Revista de Direito Ambiental*, v. 2, 1996, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco & RODRIGUES, Marcelo Abelha. *Manual de Direito Ambiental e Legislação Aplicável*, 1997, São Paulo: Max Limonad.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito Ambiental Brasileiro*, 5.ª ed., 1995, São Paulo: Malheiros Editores.

ORLANDI NETO, Narciso. Reservas Florestais, in *Revista de Direito Imobiliário*, n. 42, 1997, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

PACCAGNELLA, Luis Henrique. Função socioambiental da propriedade rural e áreas de preservação permanente e reserva florestal legal, in *Revista de Direito Ambiental*, v.8, 1997, São Paulo: Ed. Revista dos Tribunais.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*, 2.ª ed., São Paulo: Malheiros Editores.

SOUZA, José Fernando Vidal de. Mata Ciliar, in *Manual Prático da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente*, coordenação do Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça do Meio Ambiente do Ministério Público de São Paulo, 1999, São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo – IMESP.

Lei 10.267 - Regulamentação

# A regulamentação da Lei n.10.267/2001

Compilação de pareceres, normas e estudos sobre a regulamentação da Lei n.10.267/2001.



## Índice

1. Carta do Presidente
2. Provimento regulamenta aplicação de Instrução do Incra
3. Portaria n. 55, de 1.º de abril de 2002
4. Parecer de Juiz-Auxiliar da CGJSP sugere aplicação da IE 2/2002 do Incra
  - 4.1 Instrução Especial Incra 2/2002
  - 4.2 Inclusão unilateral de novos dados no Registro e o art. 213 da LRP
  - 4.3 Alteração das NSCGJSP
  - 4.4 Aprovação do Corregedor-Geral
  - 4.5 Provimento CGJSP 10/2002, de 3/7/2002 (DOE de 11/7/2002)
  - 4.6 Provimento CGJSP 17/2002, de 19/8/2002 (DOE 28/8/2002)
  - 4.7 Provimento CGJSP 39/2001, de 27/12 (DOE de 28/12/2001)
5. Parecer do MDA 16/2002
  - 5.1 Grupo de Trabalho
  - 5.2 Tramitação do projeto – pareceres do Incra e Casa Civil
  - 5.3 Motivos da edição da Lei n.10.267/2001: o Brasil fantasma
  - 5.4 Participação do Ministério da Fazenda
  - 5.5 ITR – hipóteses de extinção ou exclusão do crédito
  - 5.6 Memorial descritivo – averbação, critérios e procedimentos
  - 5.7 Averbação da nova descrição – excesso regulamentar?
  - 5.8 Matrícula – cancelamento administrativo
- 5.9 Georreferenciamento, a nova caracterização do imóvel e o art. 213 da LRP
- 5.10 Prazos para cumprimento da lei
- 5.11 Conclusões
6. Parecer da Subsecretaria de Assuntos Jurídicos da Presidência da República
7. Procurador do Incra rebate críticas
  - 7.1 Retificação do registro
  - 7.2 Nulidade de títulos e cancelamento de matrículas
  - 7.3 Prazo para a aplicação da Lei n.10.267/2001
  - 7.4 Precisão posicional
8. Procuradora do Incra enfrenta as críticas ao projeto
  - 8.1 Retificação de registro
  - 8.2 Aplicação da Lei n.10.267/2001 no tempo
9. Parecer final da Casa Civil e o encaminhamento à Fazenda
10. Apêndice
  - 10.1 Consolidação da minuta do decreto
  - 10.2 Portaria MDA 223, de 27 de setembro de 2001
  - 10.3 Envio de informações – para onde?
  - 10.4 Instruções para elaboração de planta e memorial descritivo
11. Irib, MDA e Incra promovem Seminário Internacional sobre Sistema Público de Registro de Terras
  - 11.1 Programa do Seminário Internacional sobre Sistema Público de Registro de Terras

---

### 1 Carta do Presidente

A regulamentação da Lei n.10.267/2001 ainda rende muita discussão e debates no seio da categoria de registradores e notários brasileiros.

A CGJ de São Paulo vem de regulamentar a Instrução Especial n.2/2002 do Ministério do Desenvolvimento Agrário, que fixou procedimentos para aplicação da lei por meio da Portaria/MDA/n. 21, de 8 de fevereiro de 2002 (Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP, BE n. 438, 15/2/2002).

À parte as perplexidades e dúvidas que nos assaltam, o fato é que o regulamento da lei n.10.267/2001 segue seu remansoso curso, batendo agora na Secretaria da Fazenda para a manifestação sugerida nos vários pareceres que abaixo transcrevo.

Para os registradores e notários brasileiros a questão é assaz tormentosa. Envolve profundas alterações em suas atividades. Na verdade, estamos diante de uma mudança importante nos procedimentos de determinação dos

bens imóveis sujeitos à matrícula. Estamos vivendo uma mudança de paradigmas, o que deverá nos levar a uma revisão completa de nossos conceitos acerca da chamada especialidade objetiva.

Para que possamos acompanhar *pari passu* o rumo dessas discussões e debates, publico, logo em seguida, uma síntese do desenvolvimento do projeto nas suas várias etapas, passando por comissões, grupos e órgãos técnicos encarregados de emprestar

sua melhor contribuição para a perfeita regulamentação de tão importante diploma legal.

A minuta do decreto regulamentador da Lei n. 10.267/2001, na sua última versão (cfr. Apêndice, ver item 11.1) traz uma inquietante alteração. O texto aprovado pelo GT não previa o § 4.º do artigo 9.º.

Reza o § 4.º: “visando a finalidade do parágrafo anterior, e desde de que mantida a descrição das divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área que não excederem os limites preceituados na lei civil”.

Salvo melhor juízo, essa redação, assim como consagrada pela sugestão dos pareceres abaixo transcritos, vai simplesmente anular o parágrafo anterior, ao qual expressamente se refere.

O período “desde que mantida a descrição das divisas do imóvel” acarretará a necessidade incontornável da retificação judicial porque *sempre haverá alteração da descrição das divisas* com o georreferenciamento. Entenda-se bem: embora não havendo alteração das divisas concretamente – *rectius*: alteração da realidade física das lindes – haverá, contudo, alteração da descrição pelo novo instrumental utilizado. Dar-se-á uma nova tradução, por meio das coordenadas geodésicas, dessa mesma realidade fática consistente nas divisas. Estamos diante da instauração de uma nova sintaxe, com a substituição do antigo discurso descritivo pela novíngua vetorial.

Em suma, alterado o código (georreferenciamento) fica alterada a

linguagem. O mesmo fato será descrito diferentemente. Ainda que mantidos os mesmíssimos limites e confinância, a descrição das divisas *não será mantida*. É uma nova semiologia que se impõe aos registradores, notários e demais profissionais da área!

Evidentemente, o objetivo do § 4.º foi simplesmente o de consagrar os direitos dos envolvidos. Direitos de propriedade, bem entendido, já que desde o início a Casa Civil se preocupou com a questão. E que as eventuais distorções (para mais ou para menos), desde que compreendidas na faixa dos “limites legais” serão toleradas e não deverão ser opostas ao memorial georreferenciado.

Quer nos parecer que os “limites legais”, mencionados no decreto, referem-se ao percentual de 1/20 (5%) relativos à área dos imóveis alienados como consta do parágrafo único do artigo 1.136 do Código Civil em vigor, estabelecendo que somente pode ser exigida diferença de preço se houver discrepância superior a 5% na área objeto da compra e venda.

Deve ser levado em consideração o fato de que tal dispositivo não se aplica às vendas *ad corpus*.

A pequena confusão que se instaurou – se bem interpreto o sentido das discussões havidas no seio do GT – é que fossem mantidas as divisas dos imóveis, respeitando-se, plenamente, o direito de propriedade, razão pela qual o dispositivo em questão deve, pura e simplesmente, ser descartado.

Aproveito para divulgar, a pedido de Valquíria Maria Pessôa Rocha (vpessoa@spo.incra.gov.br), do Incra-SP, o endereço para envio das informações exigidas pelo Provimento CG

10/2002, bem como os procedimentos técnicos que fazem parte do repositório do próprio Incra para o cabal cumprimento das prescrições (cfr. Apêndice, item 11.3).

Enfim, coloco novamente em mãos dos registradores, notários e demais profissionais do Direito que atuam na área dos registros e notarias o tema candente da regulamentação da Lei n. 10.267/2001.

Concito os colegas registradores a oferecer sugestões para aperfeiçoamento da minuta anexa, colocando-me à inteira disposição para prestar esclarecimentos, dirimir dúvidas e encaminhar críticas e sugestões.

Sérgio Jacomino  
Presidente do Irib

## 2 Provimento regulamenta aplicação de Instrução do Incra em São Paulo.

Em 11 de julho p.p., a Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo baixou o Provimento n. 10/2002, disciplinando o procedimento a ser adotado pelos registros prediais e serviços notariais paulistas, tendo em vista o disposto na Lei Federal n. 10.267/2001 e especialmente na Instrução Especial Incra n. 2, de 8 de fevereiro de 2002, instituída pela Portaria/MDA/n. 21, de 8 de fevereiro de 2002 (BE n. 438, 15/2/2002).

Esse diploma aprovou a referida Instrução Especial, que estabelece o procedimento de intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, de Notas, além de fixar a precisão posicional das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais.

Ocorre que a referida Portaria/MDA/n. 21, de 8 de fevereiro de 2002, teve

seus efeitos suspensos por ato do Ministério. Conforme noticiado anteriormente no BE n.455, de 13/3/2002, por provocação do Irib, em atenção aos inúmeros e-mails e contatos telefônicos recebidos, o então Sr. Ministro do Desenvolvimento Agrário, Raul Jungmann, resolveu suspender os efeitos da Portaria/MDA/n. 21, de 8 de fevereiro de 2002, que redundou na Instrução Especial n.2/2002, até a efetiva regulamentação da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001.

Tendo em vista não ter sido providenciado, ainda, o credenciamento do profissional encarregado do levantamento previsto na Lei n.10.267/2001, bem como a inexistência de normas relativas aos levantamentos georreferenciados (a serem baixadas oportunamente pelo Incra), os cartórios não teriam como cumprir a referida Portaria/MDA/nº 21, de 8 de fevereiro de 2002, até regulamentação da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001.

A Portaria n.55, de 1.º de abril de 2002, transcrita a seguir, foi publicada no *Diário da União* de 2 de abril do corrente.

### **3 Portaria n. 55, de 1.º de abril de 2002.**

O Ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 87, parágrafo único, inciso II, da Constituição Federal e considerando o disposto nos §§ 5.º, 7.º e 8.º do artigo 22, da Lei n.4.947, de 6 de abril de 1966, e no § 3º do artigo 176 e no § 3.º do artigo 225 da Lei n.6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as redações introduzidas pela Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001.

Considerando a instituição do Grupo de Trabalho pela Portaria/MDA/n. 223, de 27 de setembro de 2001 (BE n.385, 16/10/2001 - NE), com a incumbência de apresentar uma proposta de regulamentação da Lei n. 10.267/2001.

Considerando o advento da Portaria/MDA/n. 21, de 8 de fevereiro de 2002 (BE n. 438, 15/2/2002 - NE), que aprovou a Instrução Especial Incra N. 2/2002, que estabelece o procedimento: de intercâmbio de informações entre o Incra e os Serviços de Registros de Imóveis; de fixar a precisão posicional das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais; da recepção das sentenças de usucapião, até a regulamentação da supramencionada Lei.

Considerando a manifestação ([www.anoregbr.org.br/docs/incra02.rtf](http://www.anoregbr.org.br/docs/incra02.rtf) - NE) formalmente apresentada pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB-, em 1.º de março de 2002, ao Coordenador do supracitado Grupo de Trabalho, no tocante à aplicabilidade da referida Portaria MDA n. 21, em especial quanto ao credenciamento do profissional encarregado do levantamento previsto na Lei n.10.267/2001, bem como à publicação, pelo Incra, das normas relativas aos levantamentos georreferenciados, resolve:

Art. 1.º - Suspender os efeitos da Portaria MDA n.21, de 8 de fevereiro de 2002, até a efetiva regulamentação da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001.

Art. 2.º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

*Raul Belens Jungmann Pinto*  
(Of. El. n. 466 - Portaria publicada no DOU n. 62 - Seção 1, 2/4/2002).



Entretanto, com base da referida Instrução Especial, que teve seus efeitos suspensos, foram alteradas as Normas de Serviço dos Serviços Registrais e Notariais do Estado de São Paulo, obrigando os Tabeliães de Notas a manter arquivos para as comunicações enviadas ao Incra relativas à lavratura de escrituras públicas de alienação do domínio de imóveis rurais com área superior a 100 hectares. Por seu turno, os Oficiais de Registro de Imóveis deverão arquivar as comunicações enviadas ao Incra, relativas ao desmembramento, parcelamento e remembramento de imóveis rurais.

Além disso, o referido diploma normativo faz menção à exigência da indicação obrigatória do número de inscrição no cadastro do Incra (CCIR) nas matrículas.

Finalmente, cumprindo a Lei Federal e atos normativos do Incra, o Provimento CG n.10/2002 dispôs que os requerimentos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais serão sempre instruídos com declaração para cadastro de imóvel rural (DP) e folha complementar de declaração para Cadastro de Imóvel Rural (FC), elaborados em formulário padronizado, bem como com 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 de 50 cm, ou melhor, quando não forem fixados critérios específicos pelo Incra.

O diploma entrou em vigor em todo o Estado de São Paulo no dia 11

de julho de 2002.

O parecer oferecido pelo magistrado Marcelo Fortes Barbosa Filho, no Processo CG n.2.863/2001, publicado no *Diário do Estado de São Paulo*, de 11 de julho de 2002, é o que segue.

#### **4 Parecer de Juiz-Auxiliar da CGJSP sugere aplicação da IE 2/2002 do Incra**

Processo CG. n. 2.863/2001 - Capital - Corregedoria - Geral da Justiça  
Exmo. Sr. Corregedor-Geral:

I. Tendo em conta a promulgação da Lei Federal n.10.267/01, que alterou o texto da Lei Federal n.6.015/73 (Lei de Registros Públicos), fornecendo um tratamento específico para os imóveis rurais, em especial quanto ao estabelecimento de regras específicas para o desmembramento, parcelamento ou remembramento e a inclusão de dados constantes do CCIR nas matrículas, foi formado o presente expediente, a partir do qual foi editado o Provimento CG n.39/01 (fls. 23/26), adequando a normatização administrativa atinente à matéria.

#### **4.1 Instrução Especial Incra 2/2002**

II. Em acréscimo, foi expedida a Instrução Especial Incra n.2, em 8 de fevereiro do corrente, aprovada por portaria do Ministro do Desenvolvimento Agrário, com o fito de regulamentar os dispositivos legais acima assinalados. A regulamentação formulada estabeleceu:

a) um roteiro para intercâmbio de informações entre o Incra, os Oficiais de Registro de Imóveis e os Tabeliães de Notas;

b) regras relativas à aplicação da precisão posicional (georreferenciamento).

III. O intercâmbio de informações foi previsto num "roteiro transitório", anexo à instrução baixada, o qual fixou uma periodicidade mensal, desde que ocorram:

a) mudanças na titularidade do domínio, parcelamento, desmembramento, loteamento ou remembramento;

b) retificação de área;

c) instituição de reserva legal e particular do patrimônio natural;

d) outras limitações e restrições de caráter ambiental.

Os dados em apreço devem ser, consumada uma das transformações jurídico-reais enumeradas, remetidos, pelos registradores, ao Órgão de Cadastro da Superintendência Regional (SR) ou às Unidades Municipais de Cadastro habilitadas (quando o imóvel ostentar área igual ou inferior a 4 Módulos Fiscais), localizadas no Estado de São Paulo, a partir da apresentação, pelos interessados, dos formulários DP e FC. O encaminhamento será feito por meio de ofício mensal, remetido por via postal, com aviso de recebimento, relacionando as matrículas objeto de "transação".

Criou-se, paralelamente, o dever dos tabeliães de notas de efetivarem comunicações, com respeito a imóveis rurais com área superficial superior a 100 hectares, quando da lavratura de escrituras públicas, sempre com respeito às hipóteses já enunciadas, remetendo-as sempre por carta com aviso de recebimento. Sobre a matéria referida, restou ter previsto que as Superintendências Regionais do Incra definirão quais UMC's poderão receber comunicações, pelo que

se faz necessário obter tal informação, fornecendo-a aos registradores de imóveis.

IV. No que tange à regulamentação da inclusão de elementos fornecidos pelo georreferenciamento, a instrução se limitou, em seu artigo 2.º, a afirmar que: “a identificação do imóvel rural (...) 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 de 50 cm, ou melhor, reservada ao Incra a faculdade de normatizar critérios para aprimoramento dessa precisão, ou para adequá-la às áreas com particularidades topográficas”. Esse artigo 2.º está ligado, umbilicalmente, ao novo texto do § 3.º do artigo 176 da Lei Federal n.6.015/73 (fls.6), limitando-se, num primeiro momento, sua aplicação às hipóteses de “desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais”.

Restou, agora, fixado um parâmetro específico de precisão para o georreferenciamento (a precisão posicional de, pelo menos, 50 cm., cabendo, aos interessados, fazer acompanhar os requerimentos de memorial técnico descritivo.

## **4.2 Inclusão unilateral de novos dados no Registro e o artigo 213 da LRP**

Independente da imprescindível e imperiosa qualificação registrária e, em especial, da verificação do preenchimento dos requisitos atinentes ao

princípio da especialidade, vedada, por meio do procedimento analisado, a inclusão unilateral de novos dados no fôlio real, o registrador deverá promover o arquivamento do documento apresentado e, quando da abertura das novas matrículas, mencionar, em seu cabeçalho e em separado, todos elementos posicionais disponibilizados. É importante frisar, novamente, que os ditames atinentes ao artigo 213 da Lei 6.015/73 continuam íntegros e que a apuração georreferenciada apresenta um caráter suplementar.

Anoto que a aplicação do novo § 4.º do referido artigo 176 da Lei Federal n.6.015/73 permanece na dependência de regulamentação específica, não tendo sido estabelecido nenhum prazo, conforme o previsto, por meio de ato do Poder Executivo.

## **4.3 Alteração das NSCGJSP**

V. Considerados os Capítulos XIV e XX das Normas de Serviço desta Corregedoria-Geral, faz-se necessária sua adaptação, tal como o previsto no antecedente parecer emitido (fls.16/17). Assim, a normatização administrativa passaria a ostentar a seguinte redação:

Capítulo XIV. Item 30. Os Tabeliães de Notas deverão manter arquivos para: I) Comunicações enviadas ao Incra, relativas à lavratura de escrituras públicas e à alienação do domínio de imóveis rurais com área superior a 100 hectares. Capítulo XX 86.3. A menção do número de inscrição no cadastro do Incra (CCIR) é obrigatória, devendo, em casos de omissão, ser incluída, sempre quando realizado novo assentamento. 125. Os Oficiais de Registro de Imóveis de-

verão arquivar, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas: q) Comunicações enviadas ao Incra, relativas ao desmembramento, parcelamento e remembramento de imóveis rurais. 148.1. Os requerimentos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais serão sempre instruídos com declaração para cadastro de imóvel rural (DP) e folha complementar de declaração para Cadastro de Imóvel Rural (FC), elaborados em formulário padronizado, bem como com 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 de 50 cm, ou melhor, quando não forem fixados critérios específicos pelo Incra.

VI. Isto posto, o parecer, que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de que, diante do texto da Lei Federal n.10.267, de 28 de agosto de 2001, e do advento da Instrução Especial Incra n.2, de 8 de fevereiro de 2002, sejam realizadas as alterações normativas acima consignadas, oficiando-se, também, à Superintendência Regional do Incra, para que reste esclarecido quais as Unidades Municipais de Cadastro (UMC's) habilitadas, no Estado de São Paulo, a receber informações. Encaminho, mui respeitosa-mente, minuta de provimento. Em caso de aprovação, alvitro seja publicado o presente, visando a plena divulgação da orientação adotada.

Sub censura.

São Paulo, 18 de junho de 2002.

*Marcelo Fortes Barbosa Filho*

Juiz Auxiliar da Corregedoria

#### 4.4 Aprovação do Corregedor-Geral

Decisão: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar por seus fundamentos, que adoto. Expeça-se Provimento. Publique-se, inclusive o parecer. São Paulo, 28 de junho de 2002 (a) Luiz Tâmbara – Corregedor-Geral da Justiça.

#### 4.5 Provimento CGJSP n.10/2002, de 3 de julho de 2002 (DOE de 11/7/2002).

Provimento n.10/2002 - Inclui novas alíneas nos itens 30 do Capítulo XIV e 125 do Capítulo XX, altera a redação do subitem 86.3 do Capítulo XX e introduz o subitem 148.1 do Capítulo XX, sempre das Normas de Serviço da Corregedoria - Geral da Justiça.

O Desembargador Luiz Elias Tâmbara, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Considerando o disposto na Lei Federal n.10.267, de 28 de agosto de 2001, e do advento da Instrução Especial Incra n.2, de 8 de fevereiro de 2002;

Considerando o exposto e decidido nos autos do Processo CG n.2863/01,

Resolve:

Art. 1.º - Fica alterada a redação do item 30, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, fazendo-se incluir a alínea "l", nos seguintes termos: 30. Os Tabeliães de Notas deverão manter arquivos para: l) Comunicações enviadas ao Incra, relativas à lavratura de escrituras

públicas alienação do domínio de imóveis rurais com área superior a 100 hectares.

Art. 2.º - Fica alterada a redação do item 125 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, fazendo-se incluir a alínea "q", nos seguintes termos: 125. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão arquivar, separadamente e de forma organizada, em pastas, classificadores ou microfichas: q) Comunicações enviadas ao Incra, relativas ao desmembramento, parcelamento e remembramento de imóveis rurais.

Art. 3.º - Fica alterada a redação do subitem 86.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos seguintes termos: 86.3. A menção do número de inscrição no cadastro do Incra (CCIR) é obrigatória, devendo, em casos de omissão, ser incluída, sempre quando realizado novo assentamento.

Art. 4.º - Fica acrescido ao item 148 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, o subitem 148.1, com a seguinte redação: 148.1. Os requerimentos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais serão sempre instruídos com declaração para cadastro de imóvel rural (DP) e folha complementar de declaração para Cadastro de Imóvel Rural (FC), elaborados em formulário padronizado, bem como com 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, geo-referenciadas ao Sis-

tema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional de 50 cm, ou melhor, quando não forem fixados critérios específicos pelo Incra.

Art. 5.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação. São Paulo, 3 de julho de 2002.

#### 4.6 Provimento CG n.17/2002, de 19 de agosto de 2002 (DOE de 28/8/2002)

Por este diploma normativo, a Eg. Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, atenta ao advento da Portaria MDA n.55, de 1.º de abril de 2002, resolveu suspender a vigência do anterior Provimento CG n.10/2002. Confira a redação:

Processo CG. n.2863/2001 - Capital - Corregedoria-Geral da Justiça  
Decisão: Aprovo o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria e por seus fundamentos, que adoto, suspendo a eficácia do Provimento CG n.10/02. Expeça-se Provimento, conforme a minuta apresentada. Publique-se. São Paulo, 19 de agosto de 2002.

(a) Luiz Tâmbara, Corregedor - Geral da Justiça.

Provimento n.17/2002

O Desembargador Luiz Tâmbara, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, e Considerando o decidido no Processo CG. n.2863/01; Considerando, sobretudo, a edição da Portaria MDA n.55, de 1.º de abril de 2002. Resolve: Art. 1.º - Suspender a vigência do Provimento CG n.10/2002. Art. 2.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação. São Paulo, 19 de agosto de 2002.

#### 4.7 Provimento CG n.39/2001, de 27/12 (DOE de 28/12/2001)

Já anteriormente, em 28 de dezembro de 2001, a mesma Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo baixou o Provimento CG n.39/2001, referido no parecer *supra*, disciplinando os procedimentos de registro, tendo em vista o advento da Lei n.10.267/2001.

Para perfeito conhecimento de todo o decidido no Processo CG n.2.863/2001, publicamos abaixo o referido Provimento:

Provimento CG n.39/2.001 - Confere nova redação aos itens 2 e 48 e introduz o subitem 58.1, todos do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

O Desembargador Luís de Macedo, Corregedor-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Considerando o disposto na Lei Federal n.10.267, de 28 de agosto de 2001;

Considerando o exposto, requerido e decidido nos autos do Processo CG n.2863/01,

Resolve:

Art. 1.º - Alterar a redação dos itens 2 e 48 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria - Geral da Justiça, passando estes a ostentar a seguinte redação: "2. Todos os atos enumerados no item acima são obrigatórios e deverão ser efetuados no cartório da situação do imóvel, salvo as averbações, que serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, e os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão fei-

tos em todas elas, devendo os registros de imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência." 48. A identificação e caracterização do imóvel compreendem: I - se urbano: a) localização e nome do logradouro para o qual faz frente; b) o número, quando se tratar de prédio; ou, sendo terreno, se fica do lado par ou ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima; ou número do lote e da quadra, se houver; c) a designação cadastral, se houver. II - se rural, o código do imóvel e os dados constantes do CCIR, a localização e denominação; III - o distrito em que se situa o imóvel; IV - as confrontações, com menção correta do lado em que se situam, não admitidas expressões genéricas, tais como 'com quem de direito' ou 'com sucessores' de determinadas pessoas; V - a área do imóvel".

Art. 2.º - Acrescer ao item 58 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça o subitem 58.1 com a seguinte redação: "58.1. A abertura de matrícula para registro de terras indígenas demarcadas será promovida pela União Federal, em seu nome, devendo ser realizada simultânea averbação, a requerimento e diante da comprovação no processo demarcatório, da existência de domínio privado nos limites do imóvel".

Art.3.º - Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação. São Paulo, 27 de dezembro de 2001.

#### 5 Parecer do MDA n.16/2002

Ministério do Desenvolvimento Agrário - Consultoria Jurídica  
Divisão de Direito Agrário, Proces-

sos Judiciais e Pesquisas Jurídicas

Parecer/MDA/CONJUR/DAPJP/ECC/N. 16/2002

Ementa: Projeto de Decreto que "Regulamenta a Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e altera dispositivos das Leis ns. 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. Proposta de regulamentação de lei em vigor que, consideradas as observações deste parecer, guardaria adequação com o ordenamento jurídico vigente.

Senhora Chefa de Divisão da DAPJP

#### 5.1 Grupo de Trabalho

1 É submetida à apreciação desta Divisão Agrária, de Procedimentos Judiciais e de Pesquisa, para exame dos aspectos de constitucionalidade, legalidade, conveniência e oportunidade do Projeto de Decreto, que visa à regulamentação da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001, que alterou dispositivos das Leis ns. 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, elaborado pelo Grupo de Trabalho instituído pela Portaria/Incrá/MDA/n. 223, de 8 de fevereiro de 2002 [cfr. Apêndice, item 11.2].

#### 5.2 Tramitação do projeto – pareceres do Incra e Casa Civil

2 O projeto normativo já foi objeto de análise desta Consultoria mediante a Informação/MDA/CJ/DAPJP/n.50/2002, datada de 21 de março do cor-

rente ano, tendo recebido por parte dela conclusão favorável quanto aos aspectos legais e aos princípios gerais de direito atinentes à matéria, razão pela qual foi aprovada com as correções ora propostas.

3. Encaminhado à Subchefia para Assuntos Jurídicos da Casa Civil da Presidência da República, para os fins do artigo 29 do Decreto n.2.954, de 29 de janeiro de 1999, o projeto do decreto recebeu mediante a NOTA, SAJ n.712/02 – FLAF, manifestação “pela devolução da proposta ao Ministério do Desenvolvimento Agrário para que, nos termos do § 2.º do artigo 25 do Decreto n. 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 artigo 1.º do projeto, bem como pela supressão dos §§ 3.º, 4.º e 5.º do seu artigo 9.º, da segunda parte do seu artigo 12 e dos seus artigos 16, 17 e 18, e para que sejam feitas as correções anexas de estilo sugeridas”.

4. Preliminarmente, para uma melhor análise desta Minuta, torna-se imperioso tecermos algumas considerações a respeito das causas, no plano fático, que tornaram imperiosa a publicação deste decreto.

### 5.3 Motivos da edição da Lei n.10.267/2001: o Brasil fantasma

4.1 São exemplos concretos de gritantes escândalos de grilagem de terras que ocorrem em todo o País, e a experiência em trabalhos do Incra evidencia a grande distorção existente entre o que consta dos livros imobiliários dos serviços registrares e a realidade do campo. “Em quase 100% dos

levantamentos de área efetuados pelo Incra, a área registrada difere da área levantada em campo. Trata-se, sem dúvida, de situação esdrúxula atribuindo ao Brasil um território fantasma, existente apenas nas inscrições tabulares dos serviços registrares”. (fls. 623 e 624 do Relatório da CPI do Judiciário).

4.2 Com o nascimento da Lei n.10.267/2001, foram introduzidas profundas modificações no Sistema de Registro de Imóveis, que nos trouxe principalmente duas importantes novidades:

1.º) Identificação de imóveis rurais, obtida com base em 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 fixada pelo Incra.

2.º) Criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, gerenciado pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal.

4.3 Com essas medidas pretende-se fixar a precisão posicional das coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, substituindo dessa forma o sistema anterior, que em virtude de sua imprecisão, como bem destacou a Exposição de Motivos, acarretava, geralmente, sobreposição de áreas. Como também, por outro lado, com a criação do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, pretende-se reunir em uma base comum mínima informações advindas de diversas instituições públicas produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural, principal-

mente o Incra e a Secretaria da Receita Federal, com uma integração mais efetiva com os cartórios de registro de imóveis, de forma que permita um acompanhamento da dinâmica das transformações da estrutura fundiária brasileira.

5. Em síntese, é o relatório. Passemos a análise da propositura, principalmente no que diz respeito às observações levantadas pela Casa Civil da Presidência da República.

### 5.4 Participação do Ministério da Fazenda.

6. Participação do Ministério da Fazenda.

6.1 Segundo o disposto, no artigo 25, §2º do Decreto n. 2.954, de 29 de janeiro de 1999 [Revogado pelo Dec. n.4.176, de 28/3/2002] – que estabelece regras para a redação de atos normativos de competência dos órgãos do Poder Executivo, “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”.

6.2 Cabe esclarecer que a Portaria nº 223, de 27 de setembro de 2001, publicada no Diário Oficial, em 1.º de outubro de 2001 [cfr. *Apêndice*], que instituiu o Grupo de Trabalho com o objetivo de implementar o Cadastro Nacional – CNIR -, estabeleceu em seu artigo 2.º, incisos I ao V, *in verbis*:

“Art. 2.º - Poderão integrar o Grupo de Trabalho representantes dos seguintes órgãos e entidades, por indicação de seus respectivos titulares”:

- I – Secretaria da Receita Federal – SRF;
- II – Serviço do Patrimônio da União;

III – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – Ibama;

IV – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

V – Fundação Nacional do Índio – FUNAI”.

6.3 Tendo a Secretaria da Receita Federal mediante o Ofício/SRF/GAB/n.2425/2001, datado de 18 de outubro de 2001, dirigido ao Presidente do Incra, indicado o Auditor-Fiscal da Receita Federal, Alexandre Guilherme Guimarães de Andrade, em exercício na Coordenação-Geral de Administração Tributária daquela Secretaria.

6.4 Ainda se pode comprovar, pelas Atas das reuniões realizadas pelo Grupo de Trabalho CNIR, a participação da Sra. Creusa Fonseca da Silva e do Sr. Luiz Carlos Araújo, como representantes da SRF/CORAT/COFIC/DICAD, juntamente com demais participantes de outros órgãos da administração Pública Federal.

6.5 Ademais, foi encaminhado anexo ao Ofício SRF/Corat/Cofic n.108, datado de 23 de novembro de 2001, a NOTA SRF/Corat/Dicad n.40, de 21 de novembro de 2001, pelo Coordenador de Integração Fisco-Contribuinte – Substituto do Sr. Eduardo Henrique Freire, Coordenador do Grupo de Trabalho do CNIR, que exprime a opinião daquele Ministério sobre a Minuta da proposta para o decreto que regulamenta a Lei n.10.267, de 31 de agosto de 2001, onde conclui:

“Assim, oferecemos nossa colaboração para a constituição do novo cadastro, mas ao mesmo tempo afirmamos que o CAFIR necessita de independência para atender suas necessi-

dades. Quanto ao fornecimento de informações ao Incra e ao CNIR já existe convênio, formado desde 24 de agosto de 1998, que permite àquela autarquia o acesso às informações do CAFIR e do sistema ITR”.

6.6 Como se pode perceber, houve não apenas a participação do Ministério da Fazenda, por meio da Secretaria da Receita Federal, como também de outros órgãos relacionados com a matéria tratada na elaboração da Minuta do presente Decreto, estando dessa forma atendida a exigência estabelecida no artigo 25, § 2.º do Decreto n.2.954/99.

## **5.5 ITR – hipóteses de extinção ou exclusão do crédito.**

7. Do artigo 1.º.

7.1 Como bem levantada a questão, pelo Parecerista da Casa Civil, torna-se necessária a [retificação] parte final do presente dispositivo, haja vista errônea interpretação que essa redação pode levar, a fim de atribuir tanto ao Incra como à Secretaria da Receita Federal competência para expedir atos normativos que viessem a criar outras hipóteses de extinção ou exclusão do crédito decorrente do ITR.

“Art. 1.º A apresentação do Cadastro de Imóvel Rural – CCIR exigida no artigo 22 e nos seus §§ 1.º e 2.º da Lei n. 4.947, de 6 de abril de 1966, far-se-á sempre acompanhada da prova da quitação do Imposto sobre Propriedade Territorial – ITR -, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de imunidade, isenção, inexigibilidade e dispensa previstos na Lei n.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”.

7.2 Em sendo assim, foi sugerida a seguinte modificação neste artigo, que passaria a apresentar a seguinte redação:

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

7.3 Como uma das características dos decretos é tentar regulamentar a Lei de forma a dar-lhe efetividade e aplicabilidade ao caso concreto, entendido ausente no artigo a previsão dos casos de suspensão do crédito tributário, em que sua exigibilidade fica suspensa.

7.4 Nos termos da artigo 151 do Código Tributário Nacional, suspendem a exigibilidade do crédito tributário: (a) a moratória; (b) o depósito de seu montante integral; (c) as reclamações e os recursos nos termos da lei regulamentadora do processo tributário administrativo; e (d) a concessão da medida liminar em mandado de segurança.

7.5 Entendo que dessa forma, estando suspensa a exigibilidade do tributo, não tem o Poder Público como exigir a apresentação do seu pagamento, enquanto perdurar a suspensão. Também está prevista essa hipótese na parte final do artigo.

## 5.6 Memorial descritivo – averbação, critérios e procedimentos.

8. Dos §§ 3.º, 4.º e 5.º Do artigo 9.º.

8.1 O artigo nono vem disciplinar os critérios para elaboração do memorial descritivo pelo novo sistema de georreferenciamento que servirá para identificar o imóvel rural perante o Registro de Imóveis.

8.2 Dessa forma, foram adotados dois importantes critérios para a ocorrência, nessa primeira fase, para transição do sistema antigo para o novo, haja vista o Incra não dispor de recursos financeiros e humanos para suportar a demanda de requerimento visando a aprovação dos memoriais descritivos.

1.º) a obrigatoriedade de identificação pelo novo sistema quando da efetivação do registro, em qualquer situação de transferência do imóvel rural, quanto nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento dos imóveis;

2.º) a faculdade que é oferecida, mediante requerimento do interessado, de apresentação do memorial descritivo do imóvel pelo novo sistema, por meio de averbação no registro.

8.3 Em sendo assim, não me parece que tenha o decreto nos §§ 3.º, 4.º e 5.º, extrapolado os limites da lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001, ao permitir a possibilidade de interessado proceder à averbação do memorial descritivo pelo novo sistema.

8.4 Segundo os Estatutos da Universidade de Coimbra, de 1772, descobrem-se o sentido e o alcance de uma norma de Direito, com examinar as circunstâncias e os sucessos históricos, que contribuíram para ela, e per-

quirir qual seja o fim do negócio de que se ocupa o texto; põem-se em contribuição, portanto, os dois elementos – a *ocasio legis* e a *ratio juris*. Conclui o repositório de ensinamentos jurídicos: “este é o único modo de acertar com a genuína razão da lei, de cujo descobrimento depende inteiramente a compreensão do verdadeiro espírito dela”.

8.5 A Lei n.10.267/2001, dentre outras inovações, cria um novo sistema de identificação do imóvel rural, mediante a exigência de mapas e memoriais descritivos georreferenciados para compor a matrícula dos imóveis ou para registro de quaisquer atos relativos a imóveis rurais. Ora, para a identificação do imóvel rural, são indispensáveis procedimentos técnicos de medição de terras, que definam com perfeição a situação física dos imóveis em relação a sua área, seu limite, seus confrontantes e sua localização. Para resguardar o Registro Imobiliário de equívocos, necessário se faz conhecer a perfeita identificação do imóvel.

8.6 Existe atualmente uma grande deficiência na descrição desses imóveis que acaba por resultar no surgimento de áreas fictícias ou sobrepostas, decorrente da ausência de parâmetros que determinem a exata localização geográfica do imóvel, bem como a sua real definição.

## 5.7 Averbação da nova descrição – excesso regulamentar?

8.7 Não há como negar que integra o espírito da Lei, objeto de regulamentação desta Minuta de Decreto, a necessidade de implantação desse novo sistema de descrição imobiliária,

não tendo assim o decreto em nenhum momento extrapolado o seu limite regulamentador.

8.8 Ademais, cabe ressaltar que se trata de uma faculdade atribuída ao interessado que queira apresentar novo memorial descritivo de seu imóvel, pelo sistema de georreferenciamento, e não de uma obrigação de fazer, com se pode perceber pela redação do §3.º do artigo 9.º da minuta, *in verbis*:

“§ 3.º 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 § 1.º deste artigo do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso”.

8.9 No que diz respeito a legalidade da averbação desse memorial no Cartório de Registro Público, trata-se do meio legal mais hábil e adequado para o fim que se pretende atingir com a norma. Vejamos:

8.9.1 Como se sabe, ao lado do registro (transcrição e inscrição), tem-se a averbação, necessária para a ressalva de direitos, que se processa na matrícula ou à margem do registro, com o escopo de informar terceiro da existência de determinado fato superveniente, visto ser indicativa de uma modificação posterior ou sucessiva ao registro.

A averbação modifica o registro sem, contudo, alterar a sua essência.

8.9.2 Segundo Maria Helena Diniz,

em sua obra *Sistema de Registro de Imóveis*, 3.ª ed., pp. 48/9, *in verbis*:

“A averbação, consiste no lançamento de todas as ocorrências ou fatos, que, não estando sujeitos ao assento, venham a alterar o domínio, afetando o registro relativamente a perfeita caracterização e identificação do prédio ou do titular da propriedade”.

(*omissis*)

“A Lei n.6.015/73, no artigo 167, II, arrola os casos de averbação. Essa sua relação é meramente enumerativa, não sendo, portanto, taxativa, pois no artigo 246 estatui que, além das hipóteses indicadas no artigo 167, deverão ser averbadas na matrícula as sub-rogações e as outras ocorrências que vierem a alterar o registro”.

(*omissis*)

“A averbação relaciona-se, portanto, com a necessidade de exarar fatos ou atos que, não sendo constitutivos de domínio ou de ônus, sejam atinentes a alterações dos caracteres do imóvel e do titular do direito real, ocorrida após o registro e a matrícula, com o objetivo de assegurar a publicidade daquelas mutações objetivas e subjetivas”.

8.9.3 Vale, ainda, transcrever o comentário de Wilson de Souza Campos Batalha ao artigo 167, inciso II, em seu livro *Comentários à Lei de Registros Públicos* (4.ª ed. p.667):

“1. Objetivo da averbação - Destina-se a averbação, como anotação acessória, a fazer constar instrumentos, circunstâncias ou elementos que elucidem, modifiquem ou restrinjam os registros imobiliários, quer em relação a coisa, quer em relação aos titulares dos direitos”.

8.10 Como se pode perceber a sim-

ples apresentação do memorial descritivo, na hipótese prevista pelo § 3.º da minuta do decreto, realizado mediante novo sistema de georreferenciamento, não traz nenhuma modificação na área. É o mesmo imóvel, apenas descrito, caracterizado, de uma nova forma. Por isso, a simples apresentação desse documento não pode resultar em um novo registro, mas nada mais razoável e adequado do que se proceder à averbação dele, afinal trata-se de um aspecto relacionado com a perfeita caracterização e identificação do imóvel.

## 5.8 Matrícula – cancelamento administrativo.

9. Do artigo 12.

9.1 Acompanho o entendimento do Parecerista da Casa Civil, segundo o qual a restrição quanto 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 decisão judicial proferida, exclusivamente, 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.

9.2 Ressalva essa, aliás, que entendemos absolutamente desnecessária e desarrazoada, haja vista, como sabemos, que a falta de citação de uma das partes da relação processual, assim como a incompetência absoluta, trata-se de vícios que maculam de nulidade todo o processo e, por via de consequência, a sentença dele decorrente. Ora, demonstrada que a lei foi vulnerada ou contrariada, não em detrimento do interesse particular ou

privado do vencido, mas no intuito de preservar a integridade e a inatingibilidade da ordem jurídica, não se pode negar a legitimidade do Corregedor-Geral de Justiça de declarar de ofício esses vícios, com base no artigo 1.º, assim como no artigo 8.ºB da Lei n.6.739, de 5 de dezembro de 1979.

9.3 Com relação à regulamentação do artigo 4.º da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001, principalmente no que se refere inclusão do artigo 8.º B e seu parágrafo na Lei n. 6.739/79, entendendo importante fazer as seguintes considerações, a fim de tentar dirimir algumas contradições aparentemente existentes.

“Art. 8.ºB. Verificado que terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios, até mesmo de decisões judiciais, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado, bem como seus respectivos órgãos e entidade competentes, poderão, à vista de prova de nulidade identificada, requerer ao cancelamento da matrícula e do registro na forma prevista nesta Lei, caso não aplicável o procedimento estabelecido no art. 8.º.

§ 1.º 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”.

9.4 Conforme estabelecido no *caput* do artigo 8.ºB, é atribuída a competência para o cancelamento do registro e da matrícula, mesmo nas causas de interesse da União, ao Corregedor-Geral de Justiça, tendo em seguida o parágrafo determinado



que nas causas de interesse da União o requerimento será dirigido ao Juiz Federal da Seção Judiciária competente, o que retiraria a possibilidade de cancelamento na via administrativa desse Poder Público.

9.5 Entendemos esse parágrafo, que determina a possibilidade de requerimento ao Juiz Federal da Seção Judiciária competente para propositura da ação anulatória do registro ou da matrícula por parte da União, na hipótese de, quando o reconhecimento da nulidade existente no título que originou a matrícula ou o registro, depender da análise de questões complexas tanto de direito, quanto de fato, que impossibilitaria ao Corregedor-Geral detectar de plano a sua existência. Caso contrário se chegaria à conclusão de que a União não teria a oportunidade de oficiar com o Corregedor-Geral para a efetivação do cancelamento, tanto de ofício, quanto por provocação, prevista nos artigos 1.º e 8.ºB da Lei n. 6.739/79, tendo de sempre optar pela via judicial, o que não me parece ser razoável.

9.6 Dessa forma sugerimos as seguintes modificações nos artigos 12 e 13 na minuta do decreto, a fim de atender todas as observações acima mencionadas:

Art. 12. O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do registro, previsto no artigo 8.ºB da Lei n. 6.739, de 5 de dezembro de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os artigos 1.º e 5.º 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 artigo 8.ºA .

Art. 13. Nas causas de interesse da União e de suas autarquias em que o ato registral questionado tenha origem em decisão judicial, o pedido de cancelamento será feito na forma prevista na Lei n. 6.739, de 1979, sendo competente o juiz federal da seção judiciária competente para as causas que demandem o conhecimento de questões complexas de fato ou de direito.

### 5.9 Georreferenciamento, a nova caracterização do imóvel e o artigo 213 da LRP.

10. Do artigo 16.

10.1 Aqui se trata de uma norma que visa possibilitar a transição de um sistema de identificação do imóvel para outro, sem ferir o princípio da especialidade, prevista no § 2.º do artigo 225 da Lei n.6.015/73, quando da primeira apresentação do memorial.

10.2 Como a identificação do imóvel rural, nos casos introduzidos pela Lei n.10.267/1001 e nesse decreto, será obtida por memorial descritivo, elaborado pelo novo sistema de georreferenciamento, vai ocorrer uma modificação na caracterização do imóvel, o que poderia nos levar a infringir as regras contidas no § 2.º do artigo 225 da Lei n.6.015/73, *in verbis*:

“Art. 225 (...)

§ 2.º - Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta no registro anterior”.

10.3 Agora, no que se refere aos §§ 1.º e 2.º do artigo 213 da Lei n.6.015/73, e ao art. 2.º da Lei n.6.739 de 1979, acatamos o entendimento

do Parecerista da Casa Civil, quando declara que “o artigo 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 no registro anterior, além de estar também extrapolando os limites da Lei n.10.267, de 2001, norma que regulamenta, contrária os dispositivos legais que prevêm o referido procedimento (...)”.

10.4 Portanto, se houver mudança das divisas ou diminuição da área dos confrontantes quando da apresentação do memorial pelo novo sistema, não se pode privar os prejudicados do procedimento previsto no artigo 213 da Lei n.6.015/73.

10.5 Assim, sugerimos a seguinte modificação na redação deste artigo:

“Art. 16. Por força das alterações introduzidas pela Lei n.10.267, de 2001, nos arts. 176 e 225 da Lei n.6.015, de 1973, não se aplica a regra do § 2.º do artigo 225 da Lei n.6.015, de 1973, quando da primeira apresentação do memorial previsto no artigo 9.º deste decreto, não sendo considerados irregulares os memoriais descritivos dos imóveis cuja caracterização não coincida com a que consta no registro anterior”.

10.6 Veja bem, trata-se da mesma área, apenas descrita de forma diferente, o que sofre transformação é apenas a maneira de caracterizá-la, e não a sua dimensão que para sofrer alteração tem de ser feita pelos procedimentos legais existentes.

## 5.10 Prazos para cumprimento da lei

11. Do artigo 17.

11.1 O artigo 17 apenas cria a possibilidade de registro acompanhado de memorial descritivo elaborado nos termos deste decreto, ou seja, pelo sistema de georreferenciamento, a os títulos que enumera, mesmo antes à promulgação da Lei n.10.267, de 2001. Aqui também se encontra outro dispositivo que visa possibilitar a transição para o novo sistema de descrição da área do imóvel rural.

11.2 Veja bem, não está se criando uma obrigação, mas apenas uma faculdade que é aberta para os interessados, que assim quiserem proceder. Por isso, respeitando entendimento em contrário, não vislumbro nenhum tipo de irregularidade neste dispositivo.

11.3 Vale ainda ressaltar que os prazos estabelecidos no artigo 10 deste decreto se referem ao período que uma vez ultrapassado tornará obrigatória a identificação da área, pelo novo sistema. Trata-se, apenas, repita-se, de quando será obrigatória a exigência de obediência àquela norma, não impedindo que o interessado, usando da faculdade que lhe é atribuída por este decreto, de proceder à identificação da área, mesmo antes daqueles prazos.

12. Do artigo 18.

12.1 No que se refere ao artigo 18 acato a manifestação exarada pelo Parecerista da Casa Civil, pelo que me manifesto pela sua supressão.

## 5.11 Conclusões

13. Conclusão

13.1 Com substrato nas argumentações acima elencadas, propugnamos pela modificação dos artigos 1.º, 12, 16 e supressão do artigo 18 da minu-

ta e pela submissão ao Grupo de Trabalho da minuta do decreto regulamentador, como também ao Ministério da Fazenda, conforme manifestação da Casa Civil.

*Sub censura.*

Brasília, 11 de junho de 2002.

Dra. Enedina Costa Cardoso

De acordo.

Encaminhem-se os autos à Coordenadoria de Direito Agrário, Processos Judiciais e Pesquisas Jurídicas – CAPJP.

Brasília, 11 de junho de 2002.

*Vânia Lúcia de Alcântara*

Exercendo Assessoria na DAPJP

## 6. Parecer da Subsecretaria de Assuntos Jurídicos da Presidência da República

A Subsecretaria de Assuntos Jurídicos da Presidência da República, contribuindo com os debates e oferecendo sugestões para aperfeiçoamento da proposta de regulamentação, pelo procurador Fernando Luiz Albuquerque Faria, em 15 de julho passado, manifestou-se nos seguintes termos:

“A inclusão da imunidade no artigo 1.º, como um dos casos que ressalva a exigência de prova da quitação do ITR para a apresentação da CCIR, fora muito bem observada. No entanto, quanto à inclusão da isenção e dos casos de suspensão do crédito tributário, entendo que é repetitiva. É que a isenção é um dos casos de exclusão do crédito tributário, e a suspensão do crédito tributário é um dos casos de inexigibilidade e dispensa previstos no artigo 20 da Lei n. 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

Assim, a título de sugestão proponho que a redação do artigo 1.º fique,

mais ou menos da seguinte forma:

‘Art. 1.º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR -, exigida no artigo 22, e nos §§ 1.º e 2.º, da Lei n.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 -, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no art. 20 da Lei n.9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidade, extinção e exclusão do crédito tributário’.

Entendo que os §§ 5.º, 6.º, 7.º e 8.º do artigo 9.º, ao tratarem da averbação de memorial descritivo, referem-se a assunto não disposto na lei objeto da presente regulamentação (Lei n.10.267, de 2001), extrapolando o poder regulamentar do Presidente. E, por isso, deveriam, a nosso ver, ser excluídos.

Em relação ao artigo 13, ele limita a competência dos juízes federais disposta no § 1.º do artigo 8.º B da Lei n.6.739, de 5 de dezembro de 1979 (com a alteração dada pela Lei n.10.267, de 2001). Assim, sua redação deve se ater ao disposto naquele dispositivo legal.

Quanto ao artigo 16, verifica-se que este, ao dispor que ‘os títulos públicos, particulares e judiciais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei n.10.267, de 2001, poderão ser objeto de registro desde que acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto’, extrapola a norma a ser regulamentada ( Lei n.10.267, de 2001 ).

De outro lado, deve-se ressaltar que, se dos títulos públicos e particulares, tratados no artigo 16 decorrer qualquer, transferência do imóvel rural - o que é muito provável -, somente se poderá requerer o acompanhamento de memorial descritivo para registro dos referidos títulos se tiverem transcorridos os prazos previstos no artigo 10 do decreto em exame, em face do que dispõe o § 4.º do artigo 176 da Lei n.6.015, de 1973 (com a redação dada pela Lei n.10.267, de 2001). E se os títulos públicos e particulares, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à Lei n.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 determina os §§ 3.º e 4.º do artigo 176 da Lei n.6.015, de 1973 (com a redação dada pela Lei n.10.267, de 2001).

Assim, conclui-se que o artigo 16 estaria extrapolando a norma regulamentada e em confronto como artigo 10 do projeto, devendo, a nosso ver, ser suprimido.

Feitas as observações, espero que sejam úteis”.

### **7 Procurador do Incra rebate críticas**

No transcurso das discussões, o Dr. Ridalvo Machado de Arruda (Ridalvo@jpa.incra.gov.br), em *e-mail* enviado no dia 18 de julho de 2002, manifestou-se novamente acerca da minuta de decreto da Lei n.10.267/2001.

Referindo-se ao Parecer/MDA/CONJUR/DAPJP/ECC/n.16/2002, da Dra. Enedina Costa Cardoso, registrou que embora o decreto tenha ido além

do que a Lei n.10.267/2001, que no seu artigo 1.º previu a inexigibilidade e dispensa, fez bem acrescentando os casos de imunidade e isenção do ITR, bem como os de extinção, suspensão ou exclusão do crédito tributário, “pois, se assim não o fizesse, os negócios imobiliários envolvendo imóveis rurais ficariam paralisados, tendo em vista a impossibilidade de os proprietários, em alguns casos, apresentarem a comprovação do pagamento do ITR na forma exigida na lei”. Nesse aspecto, concorda com a redação proposta.

### **7.1 Retificação do registro**

A respeito da redação do artigo 16 da minuta, observa:

“A redação anterior, que afastava a aplicação do artigo 2.º da Lei n.6.739/79 e artigo 213 da Lei n.6.015/73 quando da primeira apresentação do memorial descritivo, a meu ver, era mais adequada aos fins do decreto, ou seja, visava facilitar um procedimento de natureza administrativa, no âmbito do Registro de Imóveis, para possibilitar de forma rápida o ingresso dos memoriais georreferenciados no fólio registral, sem a necessidade da intervenção judicial quando atendessem aos requisitos previstos no próprio decreto (art. 9.º).

Em nenhum momento o art. 16 privava ‘os prejudicados do procedimento previsto no artigo 213 da Lei n.6.015/73’ ( v.item 10.4, do Parecer 16/2002 ), pois, não havendo concordância dos confinantes, o pedido seria remetido ao Juiz Corregedor Permanente da comarca. Aliás, é de se ressaltar que o artigo 213 é utilizado pelos interessados em ter a identifica-

ção dos seus imóveis feita de acordo com a nova lei, e não por eventuais prejudicados. A supressão da redação original do artigo 16 criará um impasse nos escritórios imobiliários. É que, de acordo com o artigo 213 da Lei n.6.015/73 (e art. 2.º da Lei n.6.739/79), mormente tratando-se de imóveis rurais, os registradores só poderão efetuar qualquer modificação na matrícula por ordem (despacho) judicial, salvo se se tratar de erro evidente. Principalmente quando houver alteração na área do imóvel, fato que correrá invariavelmente nos levantamentos topográficos que serão efetuados, contrariando, até mesmo, a observação feita no Parecer n.16/2002 de que os memoriais apenas deverão se referir à forma de caracterização da área (!) (item 10.6).

Digo isso por experiência própria, pois os levantamentos efetuados pelo Incra nas áreas dos imóveis visitados *sempre* apontam para uma área divergente da que consta da matrícula e, na maioria das vezes, muito acima dos 'limites preceituados na lei civil'.

Note-se que a apresentação do memorial, acompanhado da anuência dos confinantes, poderia ser enquadrada como erro evidente da área, retificável pelo próprio oficial. Se não houver uma derrogação expressa daqueles artigos, pelo menos quando da primeira apresentação do memorial descritivo, o procedimento a ser adotado pelos oficiais de registro será contraditório com os ditames da lei, gerando confusão nos atos registrares.

Dessa forma, o interessado deverá obrigatoriamente seguir o procedimento estabelecido no artigo 213 da Lei n.6.015/73, tornando, portanto, le-

tras mortas as disposições dos parágrafos do artigo 9.º do decreto. Ou seja, o que deveria ser excepcional (busca ao Judiciário), se tornará regra. E aí as conseqüências são mais ou menos previsíveis: acúmulo de pedidos, poucos juizes para decidir, demora na prestação jurisdicional, prejuízo para os proprietários, estagnação do mercado imobiliário etc.

A meu ver, a supressão do art. 16 em seu texto original causará perplexidade no mundo registral, gerando interpretações variadas sobre o assunto e, o que é pior, dificultando a vida do cidadão. Sim, porque confrontando-se os §§ 3.º, 4.º e 5.º do artigo 9.º do decreto, com o artigo 213 da Lei n.6.015/73 e artigo 2.º da Lei n.6.739/79 (hierarquicamente superiores, portanto), é de se concluir que, havendo alteração na área do imóvel, superior a 1/20 ( § 4.º ), fato que será corriqueiro, o oficial encaminhará sempre o pedido para a via judicial (burocrática, demorada e cara), tendo em vista que aqueles artigos (213 e 2.º), não foram expressamente derogados (como o foram na redação original do decreto).

## **7.2 Nulidade de títulos e cancelamento de matrículas**

Quanto ao artigo 13, deveria ser retirado do texto, pois é obvio que as hipóteses que demandem conhecimento de questões complexas deviam ser apreciadas pelas vias ordinárias. Note-se que a Lei n.6.739/79 prevê a possibilidade de se requerer a Juiz Corregedor a declaração de nulidade a vista de provas de nulidade absoluta dos títulos que deram origem às matrículas ou quando ditas matrículas são feitas em desacor-

do com a Lei n.6.015/73.

E, nessas hipóteses, e somente nessas, de acordo com a redação da Lei n.10.267/2001, é que cabe o pedido de cancelamento; e, quando o pedido for formulado por ente público federal, a competência é da Justiça Federal, conforme disposto no artigo 8.º B, § 1.º.

Não há dúvida.

Não precisa de regulamentação.

Aliás, a redação do art. 13 da minuta do decreto é incompatível com a Lei n.6.739/79, pois, em se tratando de 'questões complexas' de fato ou de direito, insuscetível de tradução em 'prova reconhecível de plano', não se aplica o artigo 1.º da Lei n.6.739 (pedido de cancelamento com base em prova de nulidade absoluta).

É caso mesmo de ação ordinária, e sendo ente federal, a competência para processar e julgar é da Justiça Federal. Aliás, se fosse esta a oportunidade, poderíamos discutir até a constitucionalidade da própria Lei n.10.267/2001, que permitiu aos Juizes Federais atuarem como Corregedores de Justiça ( § 1.º, 8.º B, Lei n.6.739 ), ampliando competência que, numa primeira análise, só poderia ser feito mediante Emenda Constitucional.

## **7.3 Prazo para a aplicação da Lei n.10.267/2001**

Torno a observar, nesta oportunidade, a redação do artigo 10, por mim criticada na Informação/MDA/CJ/DAPJ/ n.50/2002: o § 4.º do artigo 176 da Lei n.6.015/73, com a redação introduzida pela Lei n.10.267/2001, prevê afixação de prazo, pelo Poder Executivo, para que, em qualquer situação de transferência de domínio, to-

dos 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 casos 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 n.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 à tramitação prevista no decreto regulamentador.

Nos casos de transferência por su-

cessão *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.

#### 7.4 Precisão posicional

Finalmente, impende chamar à atenção de que se o Incra não publicar simultaneamente o ato normativo de que trata o artigo 9.º do decreto, para fixar a precisão posicional das coordenadas que comporão o memorial descritivo, mais uma vez o comando da norma prevendo a identificação do imóvel se tornará inútil".

### 8. Procuradora do Incra enfrenta as críticas ao projeto

Senhor Consultor Jurídico,

Sobre os comentários feitos pelo Dr. Fernando Luiz relativamente à última minuta apresentada para fins de regulamentação da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001, em que sugeriu nova redação ao artigo 1.º da minuta do decreto, bem como a exclusão dos §§ 5.º, 6.º, 7.º e 8.º do artigo 9.º, e do artigo 16, entendemos que:

Quando à nova redação a ser dada ao artigo 1.º, nada temos a opor.

#### 8.1 Retificação de registro

No tocante as exclusões dos §§ 5.º a 8.º do artigo 9.º, algumas observações precisam ser feitas. Esses parágrafos referem-se ao procedimento a ser adotado pelo oficial do registro de imóveis, quando o proprietário do imóvel rural solicitar a averbação do memorial descritivo para identificação do imóvel, na for-

ma agora estabelecida na lei.

O objetivo desses parágrafos é facilitar o ingresso do memorial descritivo no Livro de Registro Geral e, via de consequência, implementar a novíssima norma que altera a forma de identificação dos imóveis rurais nas matrículas imobiliárias.

Não extrapolam o poder regulamentador do Presidente, pois o procedimento ali estabelecido nada mais é do que um reflexo do artigo 213 da Lei n.6.015/73, que permite a retificação do registro *ex officio* pelo oficial, *desde que tal retificação não acarrete prejuízo a terceiro*; até se prestam para suprir a lacuna legislativa criada pela própria Lei n.10.267/2001.

Com efeito, certamente os dados contidos nos memoriais descritivos, elaborados de acordo com a nova exigência legal, não se harmonizarão com a descrição do imóvel constante das matrículas, tendo em vista a imperfeição da descrição no Registro imobiliário (violação ao princípio da especialidade). Fato que obrigará o oficial a, invariavelmente, exigir o procedimento judicial para efetuar a retificação do registro (a averbação da nova descrição do imóvel).

Nesse sentido, o Presidente do Instituto do Registro Imobiliário do Brasil - IRIB -, que participou a título de colaborador do presente projeto, fez o seguinte comentário: "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 § 4.º do artigo 176 da LRP exige o levantamento para toda e qualquer 'situação de transfe-

rência de imóvel rural'. Alguém duvida 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".

Com o mesmo posicionamento, o Dr. Rivaldo Machado de Arruda (Procurador Federal - participou como membro do Grupo de Trabalho instituído para fins de regulamentação que ora se discute) entendeu, que "... a apresentação do memorial, acompanhado da anuência dos confinantes, poderia ser enquadrado como erro evidente da área, retificável pelo próprio oficial. Se não houver uma derrogação expressa daqueles artigos (2.º, da Lei n.6.739/79, e 213, da Lei n.6.015/73), pelo menos quando da primeira apresentação do memorial descritivo, o procedimento a ser adotado pelos oficiais do registro será contraditório com os ditames da lei, gerando confusão nos atos registrares. Dessa forma, o interessado deverá obrigatoriamente seguir o procedimento estabelecido no artigo 213 da Lei n.6.015/73, (...). Ou seja, o que deveria ser excepcional (busca ao judiciário) se tornará regra. E aí as consequências são mais ou menos previsíveis: acúmulo de pedidos, poucos juízes para decidir, demora na prestação jurisdicional, prejuízo para os proprietários, estagnação do mercado imobiliário etc."

Por essa razão é que se propôs o decreto a regulamentar o procedimento de averbação do memorial descritivo, afastando-o, num primeiro momento, das demoradas vias judiciais, desde que observadas as cautelas pre-

vistas no § 5.º do seu artigo 9.º.

Por isso, opinamos pela manutenção desses parágrafos.

## **8.2 Aplicação da Lei n.10.267/2001 no tempo**

O artigo 16, por sua vez, prevê situações em que títulos públicos, particulares ou judiciais, relativos a imóveis rurais, foram lavrados, outorgados ou homologados antes da promulgação da Lei n.10.267, e são levados a registro sem a identificação da área feita de acordo com as exigências da nova lei. Obviamente que nessas situações o oficial, para registro do título, exigirá a identificação do imóvel com base em memorial descritivo, conforme determinado na Lei n.10.267. Isso criará uma dificuldade para a parte interessada. A exemplo, imaginemos uma ação de usucapião que tramitou sem que a área usucapida tenha sido identificada na forma exigida pelo § 3.º do artigo 225 da Lei n.6.015/73 (com a nova redação). De posse do mandado de registro, o interessado tentará promover o registro da sentença, mas será indeferido pelo oficial, pois não atende às exigências legais. Assim, o artigo 16 da minuta do decreto procura solucionar esse impasse permitindo o registro de tais títulos, desde que acompanhado do memorial descritivo, o qual poderá ser obtido pelo interessado mesmo após a expedição do título.

A propósito, vale esclarecer que a exigência de memorial descritivo, atrelado aos títulos públicos, particulares e judiciais, não se restringe aos casos de transferência de imóveis, como manifestou o Dr. Fernando Luiz. Mas

abrange também os casos de unificação, parcelamento, demarcação, divisão ou outros que de qualquer forma exija a identificação do imóvel.

Diante dessas razões, pugnamos pela manutenção do artigo 16, sugerindo, apenas, uma pequena alteração no texto para lhe dar maior clareza, conforme se vê a seguir:

"Art. 16 Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei n. 10.267, de 2001, que importem em transferência de domínio, desmembramento e unificação, e que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro desde que acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto".

São essas as considerações que submetemos a V. Sa. juntamente com a apresentação de minuta de decreto com as alterações acima propostas.

Brasília, 25 de julho de 2002.

*Vânia Lúcia de Alcântara*

## **9 Parecer final da Casa Civil e o encaminhamento à Fazenda**

Depois da longa tramitação nas comissões e no Grupo de Trabalho instituído especialmente para elaborar a minuta do decreto regulamentador da Lei n.10.257/2001, o projeto finalmente alcançou a aprovação da Casa Civil, em reunião realizada com os técnicos e procuradores do Incra na Casa Civil da Presidência na última quarta-feira, dia 8 de agosto.

O passo seguinte, dado naquele mesmo dia, foi encaminhar a proposta para análise do Ministério da Fazenda, já que há expressa referência,

no corpo regulamentar, da atuação daquele ministério, pela Receita Federal.

## **10 Apêndice**

### **10.1 Consolidação da minuta do decreto**

Decreto n.º..., de ... de ... de 2002

Regulamenta a Lei n. 10.267, de 28 de agosto de 2001, que acresce e altera dispositivos das Leis ns. 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.

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

Art. 1.º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exigida no artigo 22 e nos seus §§ 1.º e 2.º, da Lei n.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, correspondente aos últimos cinco exercícios, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa de sua comprovação, previstos no artigo 20 da Lei n.9.393, de 19 de dezembro de 1996, bem como os casos de imunidade, extinção e exclusão do crédito tributário.

Art. 2.º 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 - SNCR.

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

§ 2.º Incumbe ao Incra normatizar os critérios e procedimentos referentes à abertura de cadastros das áreas destacadas a qualquer título do patrimônio público fundiário, o qual fica 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. 3.º 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 § 3.º do artigo 225 da Lei n.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. 4.º 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.

§ 1.º 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 por ele expedido.

§ 2.º Acompanhará o informe de que trata o § 1.º uma certidão da matrícula atualizada, abrangendo as modificações mencionadas neste artigo.

Art. 5.º 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 § 1.º do art. 4.º.

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. 6.º As obrigações constantes dos arts. 4.º e 5.º deste Decreto aplicam-se, inclusive, aos imóveis rurais destacados do patrimônio público.

Art. 7.º 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.

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

§ 2.º 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.

§ 3.º 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.

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

n.6.015, de 1973.

§ 7.º 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 desse Cadastro 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. 8.º Os custos financeiros de que tratam o § 3.º do artigo 176 e o § 3.º do artigo 225 da Lei n.6.015, de 1973, compreendem os serviços

imóvel rural, devendo o ato normativo conjunto de que trata o art. 7.º 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.

§ 3.º 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.

§ 4.º A isenção prevista neste regulamento não obsta que o interessado



§ 5.º 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.

§ 6.º 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 §§ 6.º e 7.º do artigo 22 da Lei n.4.947, de 1966, e a alínea "a" do item 3 do artigo 176 da Lei

técnicos necessários à identificação do imóvel, garantida a isenção ao proprietário de imóvel rural cujo somatório das áreas não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 1.º 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 artigo 10.

§ 2.º O Incra proporcionará os meios necessários para a identificação do

promova, às suas expensas, a medição de sua propriedade, desde que atenda aos requisitos técnicos fixados no art. 9.º deste Decreto.

Art. 9.º A identificação do imóvel rural, na forma do § 3.º do artigo 176 e do § 3.º do artigo 225, da Lei n. 6.015, de 1973, será obtida a partir de memorial descritivo elaborado, executado e 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, inclusive em Manual Técnico, expedido pelo Incra.

§ 1.º 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.

§ 2.º A certificação do memorial descritivo pelo Incra não implicará reconhecimento do domínio ou a exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário.

§ 3.º Para os fins e efeitos do § 2.º do art. 225 da Lei n.6.015, de 1973, a primeira apresentação do memorial descritivo segundo os ditames do § 3.º do art. 176 e do § 3.º 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 subseqüentes estar rigorosamente de acordo com o referido § 2.º, 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.

§ 4.º Visando a finalidade do parágrafo anterior, e desde de que mantida a descrição das divisas do imóvel e os direitos de terceiros confrontantes, não serão opostas ao memorial georreferenciado as discrepâncias de área que não excederem

os limites preceituados na legislação vigente.

§ 5.º O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, será averbado no serviço de registro de imóveis competente 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 § 1.º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso.

§ 6.º 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.

§ 7.º Quando a declaração for manifestada mediante escritura pública, constituir-se-á produção antecipada de prova.

§ 8.º Não sendo apresentadas as declarações constantes no § 6.º e a certidão prevista no § 1.º, o oficial encaminhará a documentação ao juiz de direito competente, para que a retificação seja processada nos termos do art. 213 da Lei n.6.015, de 1973.

Art.10 A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3.º e 4.º do art. 176 da Lei n.6.015, de 1973, será exigida, em qualquer situação de transferência, na forma do art. 9.º, somente após transcorridos os seguintes prazos, contados a partir da publicação deste Decreto:

I – noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou su-

perior;

II – um ano, para os imóveis com área de mil a menos de cinco mil hectares;

III – dois anos, para os imóveis com área de quinhentos a menos mil hectares; e

IV – três anos, para os imóveis com área inferior a quinhentos hectares.

§ 1.º Quando se tratar da primeira apresentação do memorial descritivo, aplicar-se-ão as disposições contidas no § 4.º do art. 9.º.

§ 2.º 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. 8.º A da Lei n.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. 8.º A, 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 arts 1.º e 5.º da Lei n.6.739, de 5/12/ 979, fixam para o Corregedor-Geral da Justiça do Estado de localização do imóvel.

Art. 12 O pedido de cancelamento administrativo da matrícula e do re-

gistro, previsto no art. 8.º B da Lei n.6.739, de 1979, não suprime as competências de ofício e por provocação que os arts. 1.º e 5.º 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. 8.º A.

Art. 13 Nas hipóteses que demandem o conhecimento de questões complexas de fato ou de direito, insuscetíveis de tradução em prova reconhecível de plano, cujo ato registral questionado tenha origem em decisão judicial, tratando-se de causas de interesse da União e de suas autarquias, será competente para o pedido de cancelamento de que cuida a Lei n.6.739, de 1979, o juiz federal da seção judiciária a que as leis processuais incumbirem o conhecimento do processo.

Art. 14 O registro retificado ou cancelado na forma dos arts. 8.º A, 8.º B e 8.º C da Lei n. 6.739, de 1979, não poderá ser realizado novamente, exceto se houver expressa autorização do ente público titular do domínio.

Art. 15 O 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 Os títulos públicos, particulares e judiciais, relativos a imóveis rurais, lavrados, outorgados ou homologados anteriormente à promulgação da Lei n.10.267, de 2001, que importem em transferência de domínio, desmembramento, parcelamento ou rememoração de imóveis rurais, e

que exijam a identificação da área, poderão ser objeto de registro, acompanhados de memorial descritivo elaborado nos termos deste Decreto.

Art. 17 Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

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

## **10.2. Portaria MDA n.223, de 27 de setembro de 2001**

Diário Oficial - Seção 2, segunda-feira, 1 de outubro de 2001.

MDA - Gabinete do Ministro

Portaria n. 223, de 27 de setembro de 2001.

O Ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário, no uso das competências que lhe confere o art. 87, parágrafo único, incisos I e II, da Constituição Federal, e tendo em vista a necessidade de propor a regulamentação da Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis 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.

Considerando que o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR -, criado pela referida Lei n.10.267, de 2001, constitui instrumento fundamental de apoio às políticas de desenvolvimento rural e de reforma agrária, bem como de gerenciamento da estrutura fundiária, ambiental, indigenista e fiscal, resolve:

Art. 1.º. Constituir Grupo de Trabalho com o objetivo de implementar o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, integrado pelos servidores pertencentes a este Ministério à sua entidade vinculada:

I - Ministério do Desenvolvimento Agrário:

a) Raulino Aquino de Barros Oliveira, Assessor Especial do Gabinete do Ministro;

b) Tadeu Dewes, Gerente de Projeto da Secretaria da Reforma Agrária - SRA;

c) Joaquim Modesto Pinto Júnior, Advogado da União, chefe da Coordenadoria Agrária de Processos Judiciais e de Pesquisas - CAPJP da Consultoria Jurídica - CONJUR.

II - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária:

a) Eduardo Henrique Freire, Diretor Executivo para a Região Nordeste;

b) Marco Aurélio Pavarino, Coordenador-Geral, da Coordenação-Geral Técnica - SDT;

c) Elizabeth Prescott Ferraz, Estatística, do Gabinete da Presidência;

d) Isabella Maria Lemos, Coordenadora-Geral, da Coordenação-Geral Agrária - PJA;

e) José Maria da Rocha, Superintendente Regional do Incra no Estado do Rio Grande do Norte;

f) Francisco Clesson Dias Monte, Gerente Estratégico, da Superintendência Nacional de Gestão Estratégica - SE; e

g) Marcos de Oliveira, Engenheiro Agrimensor, da Superintendência Nacional de Desenvolvimento Agrário - SD.

Parágrafo único. Integrará o referido Grupo de Trabalho como colaborador, o Sr. Petrus Emile Abi-Abib, Consultor junto a SRA/MDA.

Art. 2.º. Poderão integrar o Grupo de Trabalho, representantes dos seguintes órgãos e entidades, por indicação dos seus respectivos titulares:

- I - Secretaria da Receita Federal - SRF;
- II - Serviço de Patrimônio da União - SPU;
- III - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - Ibama;
- IV - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE; e
- V - Fundação Nacional do Índio - FUNAI.

Parágrafo único. Serão convidados para integrar o Grupo de Trabalho os representantes da Associação Nacional dos Órgãos Estaduais de Terras - ANOTER -, da Associação dos Notários e Registradores - ANOREG -, do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB -, e do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais - INPE.

Art. 3.º A coordenação do referido Grupo de Trabalho será exercida pelo Sr. Eduardo Henrique Freire, Diretor Executivo do Incra para o Nordeste, devendo ser substituído em seus impedimentos legais, temporários e eventuais, pelo Sr. Tadeu Dewes, Gerente de Projeto da Secretaria de Reforma Agrária.

Parágrafo único. O Grupo de Trabalho poderá constituir, por ato do Sr. Presidente do Incra, subgrupos técnicos e jurídicos, bem como propor a contratação de consultoria para o desenvolvimento de ações específicas necessárias ao pleno desempenho das suas atribuições.

Art. 4.º O prazo para o encerramento dos trabalhos de que trata este ato é fixado em até o dia 30 de junho de 2002.

Parágrafo único. O presente Grupo de Trabalho deverá apresentar, no prazo de trinta dias, proposta de regulamentação da citada Lei n.10.267, de 2001.

Art. 5.º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6.º Revogam-se as disposições em contrário, especialmente a Portaria/MDA/n.213, de 12 de setembro de 2001.

*Raul Bellens Jungmann Pinto*

### 10.3 Envio de informações – para onde?

Prezado Dr. Sérgio Jacomino,

Solicito seus valiosos préstimos, possa Vossa Senhoria, comunicar aos Tabelionatos e Serviços Registrados de Imóveis do Estado de São Paulo, que todas as correspondências relativas ao cumprimento do Provimento CG n.10/2002, ou seja, das alterações ou aquisições imobiliárias efetuadas, sejam enviadas para:

Incra /SP  
Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR  
Valquíria Maria Pessôa Rocha  
Rua Dr. Brasília Machado, 203 - 3.º andar  
CEP: 01230-906 - São Paulo - SP

A solicitação decorre do desconhecimento daquelas entidades para onde enviar as correspondências. Para se ter uma idéia, estão enviando para muitos outros lugares, alguns cartórios enviam até para o Gabinete do Ministro, o que tem ocasionado alguns problemas.

Muito obrigada,  
*Valquíria Maria Pessôa Rocha*  
vpessoa@spo.incra.gov.br

### 10.4. Instruções para elaboração de planta e memorial descritivo

Ministério do Desenvolvimento Agrário  
Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária  
Superintendência Regional de São Paulo  
Divisão Técnica

*- Informações Cartográficas que deverão constar na planta e memorial descritivo do imóvel, em conformidade com ABNT, NBR 13133 de 30.06.94 - é necessário consultar ainda Decreto n.89137 de 20.06.84, Instruções Reguladoras das Normas Técnicas da Cartografia Nacional, quanto aos padrões de exatidão, NBR's complementares e; Lei n.10.267 de 28.08.01 que Institui o Sistema Público de Registros de Terras (conforme instruções e Ordem de Serviço/Incra/DC/ no. 02 de 14 de abril de 2000).*

Na Planta:

*Legenda Padrão Contendo:*

1 - Formato de acordo com a Norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), linha de corte com 210 x 297, (vide anexo folha quatro);

*Campo um ( vide anexo folha quatro):*

Cabeçalho descrevendo tipo de levantamento - Planimétrico e ou Planialtimétrico e folha n.

*Campo dois (vide anexo folha três)*

- 1- Nome do Imóvel;
- 2- Transcrições e/ou matrículas;
- 3- Município, Comarca e Estado;
- 4- Área do imóvel e perímetro;
- 5- Data da elaboração dos Trabalhos;
- 6- Escala.

*Campo três (vide anexo folha quatro)*

1- Descrição e somatória das áreas (Reservas Legal, Pres. Permanente, Estradas) etc.;

*Campo quatro (vide anexo folha quatro)*

- 1- Assinatura do Proprietário;
- 2- Assinatura do Resp. Técnico, contendo CREA e *Qualificação Profissional*;

*Campo cinco* (vide anexo folha quatro)

1- Espaço que deverá estar livre para apor carimbos, registros e assinaturas de órgãos oficiais.

#### QUADRO DE CONVENÇÕES:

No quadro das *convenções topográficas e sinais convencionais*, colocados acima da legenda contendo:

1- Norte verdadeiro indicado na parte superior e à direita da planta;

2- Declinação Magnética;

3- Convergência Meridiana - Centro da planta ou área considerada;

4- *Datum* Horizontal e Meridiano Central;

5- Convenções Topográficas;

6- Sinais Convencionais;

7- Situação do Imóvel etc.;

#### PROJEÇÕES ORTOGONAIS CONTENDO:

1- Na elaboração da planta, descrever as coordenadas no Sistema UTM ( Universal Transverso de Mercator ) de todos os vértices do perímetro do imóvel ou quadro discriminando pontos ou marcos com as respectivas coordenadas;

2- O trabalho, PLANTA E MEMORIAL, deverá ser apresentado em duas vias impressas, juntamente com um disquete no formato DGN, DWG ou DXF;

3- Escala da planta deverá ser apresentada em múltiplos de 100; 200; 250 e 500;

4- Quando não for possível descrever os elementos técnicos de cada lado do imóvel, fazê-lo em quadro à parte;

#### NO MEMORIAL DESCRITIVO:

Cabeçalho contendo:

1- Propriedade; Proprietário; Município; Comarca; Área; Perímetro; Transcrição e ou matrícula do imóvel.

Descrição do perímetro contendo:

1- Descrição e localização do ponto inicial, com as respectivas coordenadas, referenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro, no sistema UTM, bem como Meridiano Central e *Datum Horizontal SAD 69 (Oficial – IBGE)* e

2- Descrever as confrontações, conforme desenvolvimento da descrição do perímetro do imóvel, não sendo necessário repetir o confrontante em comum a cada lado de desenvolvimento;

3- A descrição deverá conter *azimutes*, seguido das respectivas *distâncias* e *coordenadas N e E*, no Sistema UTM dos respectivos vértices, separando cada lado descrito por ponto e vírgula ( ; );

4- Ao término da descrição do perímetro, informar a área

em Hectares com 4 casas decimais. Ex. O perímetro acima descrito, encerra uma área de n,nnnn ha.;

5- A descrição do perímetro principal, ou do imóvel propriamente dito, deverá estar em folhas distintas com assinatura somente do técnico responsável, seguida da *qualificação profissional* e *CREA*;

6- A descrição de áreas internas, tais como áreas de preservação permanente, de reserva legal e outras, poderá ser de modo corrente, ou seqüencial com uma única assinatura do responsável técnico no final, assinatura esta, aos moldes do item 5;

#### RELATÓRIO TÉCNICO

1- Relatório Técnico detalhado dos trabalhos executados contendo informações sobre:

Metodologia e ainda:

Objeto: Finalidade; Período de Execução; Localização; Origem (*datum*); Ocupantes Proprietários ; Descrição dos Serviços Executados; Precisoões Obtidas; Quantidades Realizadas ; Relação de Equipamentos; Equipe Técnica e finalmente Documentos Produzidos.

A. R. T. - Anotação de Responsabilidade Técnica.

1- O responsável técnico deverá apresentar a respectiva *A.R.T. no original*, conforme Área ou campo de Atuação, ou seja, no campo 4 item 04, para trabalhos executados por *Engenheiros Agrimensores*; item 06, para trabalhos executados por *Engenheiros Cartógrafos*, ou Engenheiros com formação Acadêmica em *Geodésia*, tudo de acordo com as *atribuições específicas de cada área*;

2- Na *A. R. T.*, campo 17 (modelo novo), deverá descrever todo trabalho inerente àquela anotação, ou seja, o trabalho em si e as peças técnicas elaboradas;

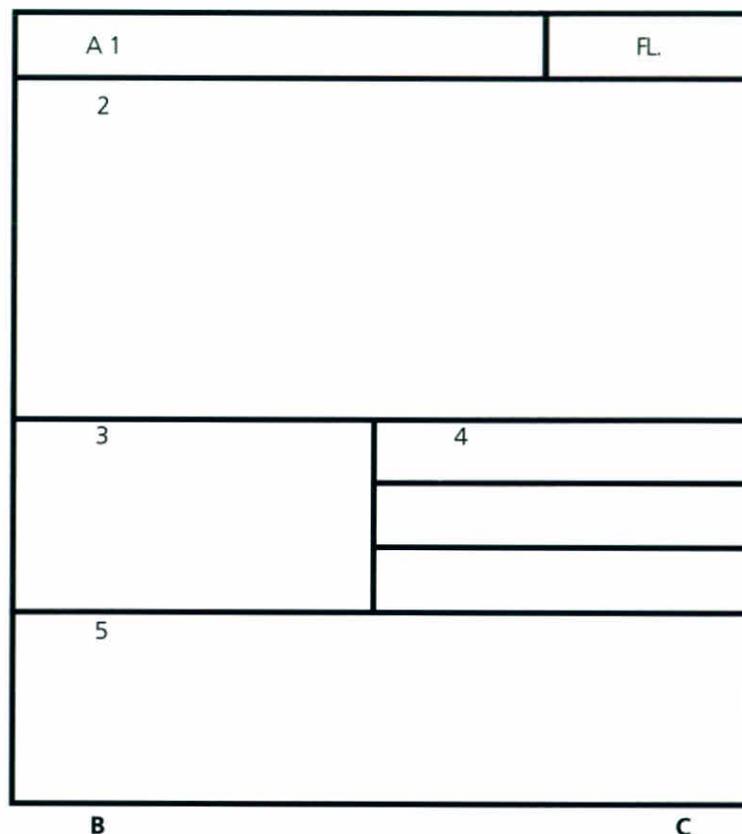
**Obs. importante** : Os serviços/obras devem corresponder às atribuições do profissional responsável, às mesmas que estão anotadas na sua carteira emitida pelo CREA de sua jurisdição, sob pena de nulidade da ART, conforme artigo 9 inciso II, da Resolução n.425/98 do CONFEA.

3- Poderá o *Incra*, a qualquer tempo, promover vistorias e checar tais declarações sobre a veracidade das informações prestadas e do requerido, bem como solicitar ao *CREA*, informação sobre atribuições da área do profissional responsável.

São Paulo, 5 de outubro de 2001.

**Obs.:** As dúvidas referentes à aplicação da presente Instrução poderão ser esclarecidas pelo telefone (11) 3823-8542, com os Engenheiros Agrimensores, Domingos Aparecido Pastre e Roberto Tadeu Teixeira, ou e-mail tadeu@spo. incra .gov.br

ANEXO



Formato ABNT - linha de corte

Medida de A a B = 297 milímetros

Medida de B a C = 210 milímetros

DAP

**11 Irib, MDA e Incra promovem Seminário Internacional sobre Sistema Público de Registro de Terras**

Cientes da importância de assegurar a justa propriedade de terras públicas e privadas, com transparência aos Cartórios de Registro de Imóveis e órgãos do Governo, o Ministério do Desenvolvimento Agrário, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra - e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil estarão realizando nos próximos dias 30 e 31 de outubro, o *Seminário Internacional de*

*Sistema Público de Registro de Terras* no salão nobre da Faculdade de Direito da USP, em São Paulo-SP.

O objetivo do evento é divulgar, aperfeiçoar o conhecimento e avaliar as implicações da Lei n.10.267/2001 e de sua regulamentação. O Seminário Internacional também vai cotejar experiências análogas no exterior e esclarecer melhor a longa trajetória da Lei e de seu decreto regulamentador, em fase de aprovação pelo Executivo Federal.

O programa inclui temas do interesse da comunidade de estudiosos do direito registral e imobiliário, que vão desde

a Evolução Histórica do Sistema Imobiliário no Brasil até as atuais recomendações do Poder Judiciário.

## 11.1 Programa do Seminário Internacional sobre Sistema Público de Registro de Terras

30 de outubro:

17:00 - Recepção e credenciamento

19:00 - Abertura

Mesa: Ministro MDA

Ministro da Fazenda

Diretor da Faculdade de Direito – USP

Secretário de Reforma Agrária do MDA

Presidente do Incra

Desembargador Corregedor-Geral de Justiça de SP

Presidente do Irib

Presidente da Anoreg - BR

20:30 - Coquetel

31 de outubro:

Painel 1 - Coordenação: Dr. Sebastião Azevedo, Presidente do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - Incra.

9:00/10:00 – Evolução Histórica da Regulação do Mercado de Terras no Brasil - Dr. Bastiaan Philip Reydon, Professor Titular da Unicamp.

Painel 2 - Coordenação: Dr. Artur Vidigal de Oliveira,

Consultor Jurídico do MDA.

10:15/10:50 – *Procedimentos operacionais para aplicação da Lei n.10.267/2001* - Dr. Eduardo Henrique Freire, Coordenador do GT/ Portaria MDA n.223/2001.

10:50/11:30 – *Atuação do Incra: SIR/SNCR, Projeto Cadastro/Regularização Fundiária e Esquema Lógico do CNIR* - Dr. Marco Aurélio Pavarino, Coordenador da Coordenação Geral Técnica do Incra.

Painel 3 - Coordenação: Dr. Edson Luiz Vismona, Secretário da Secretaria de Reforma Agrária do MDA.

14:00/15:00 – *Experiência Internacional* - Edgardo Mosqueira Medina, Especialista em Cadastro/ Regularização Fundiária.

15:00/16:30 – *Alterações e Inovações da Lei e a Visão do Irib, Anoreg e Anoter* - Dr. Rivaldo Machado de Arruda, Incra; Dr. Helvécio Duia Castello, Anoreg; Dr. Sérgio Jacomino, Irib; Dr. Benedito Aristides R. Matielo, Anoter.

Painel 4 - Coordenação: Dr. Sérgio Jacomino, Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - Irib.

17:15/18:00 – *A Experiência do Tribunal de Justiça do Amazonas no Combate a Grilagem de Terras* - Desembargadora Marinildes Costeira de Mendonça Lima, Presidente do Tribunal de Justiça do Amazonas e Dr. Abraham Peixoto Campos Filho.

### Lei n.10.267, de 28 de agosto de 2001.

Altera dispositivos das Leis n.4.947, de 6 de abril de 1966, n.5.868, de 12 de dezembro de 1972, n.6.015, de 31 de dezembro de 1973, n.6.739, de 5 de dezembro de 1979, n.9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

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

Art. 1º O art. 22 da Lei n.4.947, de 6 de abril de 1966, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 22.

§ 3º A apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, exigida no *caput* deste artigo e nos §§ 1º e 2º, 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 pre-

vistos no art. 20 da Lei n.9.393, de 19 de dezembro de 1996.

§ 4º Dos títulos de domínio destacados do patrimônio público constará obrigatoriamente o número de inscrição do CCIR, nos termos da regulamentação desta Lei.

§ 5º Nos casos de usucapião, o juiz intimará o Incra do teor da sentença, para fins de cadastramento do imóvel rural.

§ 6º Além dos requisitos previstos no art. 134 do Código Civil e na Lei n.7.433, de 18 de dezembro de 1985, os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR:

I – código do imóvel;

II – nome do detentor;

III – nacionalidade do detentor;

IV – denominação do imóvel;

V – localização do imóvel.

§ 7º Os serviços de registro de imóveis ficam obrigados a encaminhar ao Incra, mensalmente, as modificações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidade, parcelamento, desmembramento, loteamento, remembramento, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental, envolvendo os imóveis rurais, inclusive os destacados do patrimônio público.

§ 8º O Incra encaminhará, mensalmente, aos serviços de registro de imóveis, os códigos dos imóveis rurais de que trata o § 7º, para serem averbados de ofício, nas respectivas matrículas.”(NR)

Art. 2º Os arts. 1º, 2º e 8º da Lei n.5.868, de 12 de dezembro de 1972, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 1º

§ 1º As revisões gerais de cadastros de imóveis a que se refere o § 4º do art. 46 da Lei n.4.504, de 30 de novembro de 1964, serão realizadas em todo o País nos prazos fixados em ato do Poder Executivo, para fins de recadastramento e de aprimoramento do Sistema de Tributação da Terra – STT e do Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR.

§ 2º Fica criado o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais - CNIR, que terá base comum de informações, gerenciada conjuntamente pelo Incra e pela Secretaria da Receita Federal, produzida e compartilhada pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural brasileiro.

§ 3º A base comum do CNIR adotará código único, a ser estabelecido em ato conjunto do Incra e da Secretaria da Receita Federal, para os imó-

veis rurais cadastrados de forma a permitir sua identificação e o compartilhamento das informações entre as instituições participantes.

§ 4º Integrarão o CNIR as bases próprias de informações produzidas e gerenciadas pelas instituições participantes, constituídas por dados específicos de seus interesses, que poderão por elas ser compartilhados, respeitadas as normas regulamentadoras de cada entidade”.(NR)

“Art. 2º

§ 3º Ficam também obrigados todos os proprietários, os titulares de domínio útil ou os possuidores a qualquer título a atualizar a declaração de cadastro sempre que houver alteração nos imóveis rurais, em relação à área ou à titularidade, bem como nos casos de preservação, conservação e proteção de recursos naturais”.

“Art. 8º

§ 3º São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos”.(NR)

Art. 3º Os arts. 169, 176, 225 e 246 da Lei n.6.015, de 31 de dezembro de 1973, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 169.

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.”(NR)

“Art. 176.

§ 1º

II -

3) a identificação do imóvel, que

será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

§ 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea a do item 3 do inciso II do § 1º 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, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

§ 4º 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.”(NR)

“Art. 225

§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos 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, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra, garantida a isenção de custos financeiros aos proprie-

tários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.”(NR)

“Art. 246.

§ 1º As averbações a que se referem os itens 4 e 5 do inciso II do art. 167 serão as feitas a requerimento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento dos interessados, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. A alteração do nome só poderá ser averbada quando devidamente comprovada por certidão do Registro Civil.

§ 2º Tratando-se de terra indígena com demarcação homologada, a União promoverá o registro da área em seu nome.

§ 3º Constatada, durante o processo demarcatório, a existência de domínio privado nos limites da terra indígena, a União requererá ao Oficial de Registro a averbação, na respectiva matrícula, dessa circunstância.

§ 4º As providências a que se referem os §§ 2º e 3º deste artigo deverão ser efetivadas pelo cartório, no prazo de trinta dias, contado a partir do recebimento da solicitação de registro e averbação, sob pena de aplicação de multa diária no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), sem prejuízo da responsabilidade civil e penal do Oficial de Registro.”(NR)

Art. 4º A Lei nº 6.739, de 5 de dezembro de 1979, passa a vigorar acrescida dos seguintes arts. 8ºA, 8ºB e 8ºC:

“Art. 8ºA A União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado poderá promover, via administrativa, a retificação da matrícula, do registro ou da averbação feita em desacordo com o art. 225 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, quando

a alteração da área ou dos limites do imóvel importar em transferência de terras públicas.

§ 1º O Oficial do Registro de Imóveis, no prazo de cinco dias úteis, contado da prenotação do requerimento, procederá à retificação requerida e dela dará ciência ao proprietário, nos cinco dias seguintes à retificação.

§ 2º Recusando-se a efetuar a retificação requerida, o Oficial Registrador suscitará dúvida, obedecidos os procedimentos estabelecidos em lei.

§ 3º Nos processos de interesse da União e de suas autarquias e fundações, a apelação de que trata o art. 202 da Lei n.6.015, de 31 de dezembro de 1973, será julgada pelo Tribunal Regional Federal respectivo.

§ 4º A apelação referida no § 3º poderá ser interposta, também, pelo Ministério Público da União”.

“Art. 8ºB Verificado que terras públicas foram objeto de apropriação indevida por quaisquer meios, inclusive decisões judiciais, a União, o Estado, o Distrito Federal ou o Município prejudicado, bem como seus respectivos órgãos ou entidades competentes, poderão, à vista de prova da nulidade identificada, requerer o cancelamento da matrícula e do registro na forma prevista nesta Lei, caso não aplicável o procedimento estabelecido no art. 8ºA.

§ 1º 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.

§ 2º Caso o Corregedor-Geral de Justiça ou o Juiz Federal não considere suficientes os elementos apresentados com o requerimento, poderá, antes de exarar a decisão, pro-

mover as notificações previstas nos parágrafos do art. 1º desta Lei, observados os procedimentos neles estabelecidos, dos quais dará ciência ao requerente e ao Ministério Público competente.

§ 3º Caberá apelação da decisão proferida:

I – pelo Corregedor-Geral, ao Tribunal de Justiça;

II – pelo Juiz Federal, ao respectivo Tribunal Regional Federal.

§ 4º Não se aplica o disposto no art. 254 da Lei n.6.015, de 31 de dezembro de 1973, a títulos que tiverem matrícula ou registro cancelados na forma deste artigo.”

“Art. 8ºC É de oito anos, contados do trânsito em julgado da decisão, o prazo para ajuizamento de ação rescisória relativa a processos que digam respeito a transferência de terras públicas rurais.”

Art. 5º O art. 16 da Lei n.9.393, de 19 de dezembro de 1996, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 16

§ 3º A Secretaria da Receita Federal, com o apoio do Incra, administrará o CAFIR e colocará as informações nele contidas à disposição daquela Autarquia, para fins de levantamento e pesquisa de dados e de proposição de ações administrativas e judiciais.

§ 4º Às informações a que se refere o § 3º aplica-se o disposto no art. 198 da Lei n.5.172, de 25 de outubro de 1966.”(NR)

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Brasília, 28 de agosto de 2001; 180ª da Independência e 113ª da República.

*Fernando Henrique Cardoso*  
*Raul Belens Jungmann Pinto*

(Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 29/8/2001) ■

## IRIB, Ministério Público do Rio Grande do Sul e Fundação Escola Superior do MP celebram convênio de cooperação técnica.



*(Esq./Dir.): Drs. Anízio Pires Gavião Filho, Diretor da Fundação Escola Superior do Ministério Público; Sérgio Jacomino, Presidente do Irib; Cláudio Barros Silva, Procurador-Geral de Justiça (RS); João Pedro Lamana Paiva, Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (RS); Sérgio Afonso Mânica, Presidente do Sindicato dos Notários e Registradores do Rio Grande do Sul, representando o Colégio Notarial do Brasil - Seção do Rio Grande do Sul.*

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil assinou, no dia 5 de agosto de 2002, novo convênio de cooperação técnica com o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul e a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul, para integração das atividades dos registradores relacionadas às funções do Ministério Público na área de habitação e urbanismo.

A solenidade de assinatura na Procuradoria-Geral de Justiça do Estado do

Rio Grande do Sul, em Porto Alegre, foi prestigiada por Registradores, Notários, Procuradores e Promotores de Justiça.

Um primeiro convênio entre o Irib e o MP/RS já havia sido assinado, em 25 de outubro de 1999, com os mesmos objetivos. A bem-sucedida experiência será repetida agora com o intercâmbio entre as entidades participantes, visando à discussão de questões registrárias das áreas de habitação e urbanismo, assim como à interpretação e aplicação de normas e dispositi-

vos legais relativos às mesmas áreas, principalmente no que se refere ao uso, à ocupação e parcelamento do solo urbano.

Para o aprofundamento dos estudos referidos, o Irib, a Fundação Escola Superior do MP-RS e o Ministério Público-RS deverão promover cursos, palestras, seminários e outros eventos. Os textos e trabalhos produzidos deverão ser publicados e divulgados pelas entidades.

O Dr. Cláudio Barros Silva, Procura-



*Esq./Dir.: Drs. João Figueiredo Ferreira, Presidente do Colégio Notarial do Brasil; Nino José Canani, Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais (Porto Alegre-RS) e Vice-Presidente da Arpen-BR; Carlos Fernando Reis, Presidente do Sindicato dos Registradores do Rio Grande do Sul; Carlos Fernando Westphalen Santos, Registrador de Lajeado-RS e ex-Presidente do Irib; Oly Érico da Costa Fachin, Registrador de Porto Alegre-RS.*

dor-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul falou aos presentes, destacando a importância da parceria com o Irib para a integração do trabalho de ambas as entidades na área habitacional e urbanística, visando favorecer as comunidades mais carentes com esse esforço conjunto no sentido da regularização de imóveis clandestinos ou irregulares existentes nos municípios. Oportunamente, a realização de seminários vai propiciar a discussão da regularização fundiária por esses profissionais do direito.

O Presidente Sérgio Jacomino enfatizou a importância do evento, fazendo referência à coincidência de objetivos que mobilizam ambas instituições já que é o interesse público que avulta nas iniciativas desenvolvidas pelo Ministério e Registro Públicos.

O Presidente do Irib tem defendido a ideia de que somente abrindo-se à sociedade, concretizando convênios de cooperação técnica e científica como o que nessa oportunidade se reitera, é que poderá ser resgatado o sentido de importância social das atividades registrais e ministeriais.

Entre os convidados do MP-RS e do Irib, destacamos as honrosas presenças dos Drs. Cláudio Barros Silva, Procurador-Geral de Justiça; Anízio Pires Gavião Filho, Diretor da Fundação Escola Superior do Ministério Público; Júlia Ilenir Martins, Procuradora de Justiça; Sérgio Jacomino, Presidente do Irib; João Pedro Lamana Paiva, Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil; João Figueiredo Ferreira, Presidente do Colégio Notarial do Brasil; Nino José Canani,

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais (Porto Alegre-RS) e Vice-Presidente da Arpen-Br; Carlos Fernando Reis, Presidente do Sindicato dos Registradores do Rio Grande do Sul; Sérgio Afonso Mânica, Presidente do Sindicato dos Notários e Registradores do Rio Grande do Sul, representando o Colégio Notarial do Brasil - Seção do Rio Grande do Sul; Carlos Fernando Westphalen Santos, Registrador (Lajeado-RS) e ex-Presidente do Irib; Oly Érico da Costa Fachin (Registrador de Porto Alegre-RS) e Júlio César Weschenfelder, Registro Público de Vera Cruz, João César, Presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul; Décio e Paulo Heinrich, Registradores de Santa Cruz e Venâncio Aires, respectivamente.

## Termo de convênio

Estado do Rio Grande do Sul

Ministério Público

Termo de Convênio

*Termo de Convênio de Cooperação Técnica* que, entre si, celebram o *Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul*, a *Fundação Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul* e o *Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, para integração das atividades dos registradores relacionadas às funções do Ministério Público na área de habitação e urbanismo.

O *Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul*, inscrito no CNPJ sob o n.93.802.833/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Andrade Neves n.106, representado pelo Procurador-Geral de Justiça, Dr. Cláudio Barros Silva, a *Fundação Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul*, inscrita no CNPJ sob o n.º 90.090.762/0001-19, com sede nesta Capital, na Rua Coronel Genuíno n.421, 6.º e 7.º andares, representada por seu Diretor, Dr. Anízio Pires

Gavião Filho, e o *Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, inscrito no CNPJ sob o n.44.063.014/0001-20, com sede em São Paulo, na Avenida Paulista n. 2073 – Horsa I – 12.º andar, conjuntos 1201/1202, Cerqueira César, representado pelo seu Presidente, Dr. Sérgio Jacomino, considerando as alterações trazidas pela Lei Federal n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, à Lei Federal n. 6.766/79, que trata do parcelamento do solo urbano, e o advento da Lei Federal n.10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade -, que incidem diretamente na seara registrária; considerando serem convergentes as atividades dos registradores e dos membros do Ministério Público na tutela dos direitos e interesses difusos, coletivos e individuais homogêneos afetos à habitação e ao urbanismo, notadamente ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, firmam as partes o presente Termo de Convênio, assentado nas seguintes cláusulas e condições:

### Cláusula Primeira– Do Objeto:

O objeto do presente Convênio consiste na integração das atividades das partes convenientes, mediante intercâmbio para a discussão de temas, interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais concernentes às questões

registrárias e à área de habitação e urbanismo, notadamente quanto aos assuntos relativos ao uso, à ocupação e ao parcelamento do solo urbano, visando à publicação dos respectivos textos e trabalhos produzidos.

### Cláusula Segunda – Das Atribuições e Obrigações:

**Parágrafo primeiro** – Os atos necessários à efetiva execução do presente Termo de Convênio serão praticados por representantes designados pelos convenientes.

**Parágrafo segundo** – O Ministério Público e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, sempre que oportuno, promoverão, por meio da Fundação Escola Superior do Ministério Público, estudos, cursos, palestras e eventos congêneres visando ao aprofundamento dos estudos relativos aos temas consignados na cláusula primeira.

**Parágrafo terceiro** – O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil remeterá ao Ministério Público, para disponibilização em sua biblioteca e no Centro de Apoio Operacional Cível e de Defesa do Patrimônio Público, bem como à Fundação Escola Superior do Ministério Público, pelo menos 2 (dois) exemplares de suas publicações especializadas (revistas, boletins etc.), com textos produzidos na área de uso, ocupação e parcelamento do solo para fins urbanos, empreendimentos habitacionais e urbanismo

em geral, oferecendo espaço para divulgação, pelo Ministério Público, nas mesmas publicações, de matérias jurídicas de interesse comum, em especial na Revista de Direito Imobiliário produzida pela Editora Revista dos Tribunais.

Parágrafo quarto – O Ministério Público, após prévia concordância dos respectivos autores, remeterá ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, para publicação, os textos e trabalhos produzidos internamente, até mesmo seminários, cursos e eventos assemelhados, no campo de atuação

do Ministério Público nas áreas de habitação e urbanismo.

Parágrafo quinto – O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Ministério Público promoverão a inserção de matérias técnicas e legais, relativas ao objeto do presente Termo de Convênio, em suas respectivas publicações internas.

Parágrafo sexto – O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Ministério Público, visando ao interesse público, promoverão, sempre que possível, a divulgação desse Convênio e das ações dele decorrentes.

### Cláusula Terceira – Das Despesas:

Parágrafo primeiro – As despesas decorrentes da execução do presente Convênio serão suportadas pela parte diretamente relacionada com a realização do serviço ou atividade, exceto as que estão expressas no parágrafo terceiro desta cláusula.

Parágrafo segundo – Não será devida nenhuma re-

muneração, entre as partes convenientes, pela colaboração prestada.

Parágrafo terceiro – As despesas relativas à realização conjunta de cursos, seminários, congressos e eventos congêneres, de interesse das partes convenientes, serão suportadas somente pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

### Cláusula Quarta – Do Prazo:

O presente Convênio vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, podendo ser denunciado por qualquer das partes, mediante comunicação escrita, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias. As partes deverão providenciar, no prazo de 15 (quinze) dias, a contar da assinatura deste, a publicação do

instrumento no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul ou em outro meio de ampla divulgação. Poderá haver prorrogação, por mútuo acordo, por meio de Termo Aditivo, ao qual se aplicam as disposições atinentes à publicidade.

### Cláusula Quinta – Do Foro:

Fica eleito o Foro da Comarca de Porto Alegre como competente para dirimir qualquer questão proveniente deste Convênio, eventualmente não resolvida no âmbito administrativo, renunciando-se a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem de pleno acordo, assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor, forma de data, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Porto Alegre, 5 de agosto de 2002.

*Cláudio Barros Silva,*

Procurador-Geral de Justiça.

*Anízio Pires Gavião Filho,*

Diretor da Fundação Escola Superior do Ministério Público.

*Sérgio Jacomino,*

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Testemunhas:

*Júlia Ilenir Martins,*

Procuradora de Justiça.

*João Pedro Lamana Paiva,*

Vice-Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

# Encontro da Anoreg-PR

discute novo Código Civil aplicado aos serviços notariais e registrais. Pela 1.<sup>a</sup> vez notários, registradores e magistrados reúnem-se para debater o tema.



Esq./Dir.: Professor Rainer Czajkowski, Dr. José Augusto Alves Pinto, Registrador (Araucária-PR) e Diretor do Irib, Dr. Luiz Fernando de Araújo Costa (Presidente do Colégio Registral do Paraná) e Dr. João Carlos Kloster, Registrador (Campos Mourão-PR).

As inovações do Direito de Família e suas repercussões nos registros públicos foram tema de destaque do 2.º *Encontro de Trabalho Notarial e Registral*, realizado pela Anoreg-PR, em Maringá, PR, entre 29 e 31 de agosto. O encontro reuniu 200 notários, registradores e magistrados paranaenses, para deba-

ter as alterações do novo Código Civil Brasileiro, que deve entrar em vigor a partir de 11 de janeiro de 2003.

Especialistas alertam para a existência de tópicos da nova legislação que dão margem a interpretações dúbias, situação que poderá vir a acarretar uma avalanche de processos judiciais nos

tribunais de todo o País. A principal mudança, que repercute diretamente no trabalho dos registradores e notários, está no Regime de Participação nos Aquestos, a nova modalidade de contrato nupcial previsto pelo novo Código Civil.

Ao falar sobre as *Mudanças no di-*



reito de família e suas implicações para o registro público, o professor Rainer Czajkowski, doutor em Direito Social e diretor da Faculdades Integradas Curitiba, salientou que, com o novo regime, não se poderá falar em meação de herança e sim em “créditos em face dos aquestos”.

O magistrado Munir Karan, do Tribunal de Alçada do Paraná, manifestou preocupação quanto às interpretações jurídicas do novo regime de contrato nupcial e como isso poderá refletir no dia-a-dia dos tabelionatos. “Notários e registradores precisarão estar atentos às diferentes formas de interpretações para poder imprimir segurança aos documentos públicos e evitar, assim, que os tribunais fiquem abarrotados de processos”, avaliou.

O encontro discutiu ainda questões da esfera da responsabilidade objetiva e subjetiva dos notários e registradores e de Direito Ambiental (reserva

legal e preservação permanente). Palestra sobre Direito Real Imobiliário enfocou os temas Multipropriedade e Condomínio Especial previsto na Lei n.4.591/64.

Registradores imobiliários presentes em Maringá discutiram a implementação de uma cooperativa que está desenvolvendo um sistema informatizado específico para registros de imóveis no Paraná. O objetivo é padronizar os serviços a um custo que possa ser absorvido até mesmo pelos pequenos cartórios.

“Desenvolvemos um sistema capaz de interligar e compartilhar as informações dos livros obrigatórios, proporcionando segurança e eficiência ao registrador e ao público”, disse João Carlos Kloster, registrador imobiliário de Campo Mourão, PR, e idealizador do programa.

### **Experiência inédita**

O encontro realizado em Maringá

reuniu pela primeira vez notários, registradores e magistrados para discutir temas de interesse mútuo pertinentes às inovações do novo código. “É uma iniciativa inédita que permitiu trocar informações, diagnosticar problemas comuns e formas de resolvê-los”, destacou o vice-presidente do Irib, no Paraná, José Augusto Alves Pinto.

Na avaliação de Alves Pinto, as discussões conjuntas são o caminho mais curto para dirimir as divergências de interpretação que surgirão com o advento do novo código civil. “Trata-se de um fato novo para todos, daí a necessidade de entendimento mútuo diante de novas situações criadas pelas mudanças na legislação”.

Para o magistrado Munir Karan, o novo Código Civil traz profundas inovações conceituais e estruturais, que interessam tanto aos juízes de Direito quanto aos notários e registradores. “Afinal, são categorias do mesmo ramo”, ressalta. ■

# Código de Processo Civil

Entram em vigor as alterações no Código de Processo Civil. Execução provisória e tutela antecipada estão entre as mais importantes.

A Lei n.10.444, que altera o Código de Processo Civil, entrou em vigor em 8 de agosto de 2002. A execução provisória e tutela antecipada estão entre as alterações mais importantes. Confira o inteiro teor:

## Lei n.10.444, de 7 de maio de 2002

Altera a Lei n.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. 1.º Os artigos da Lei n. 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil, a seguir mencionados, passam a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 273

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

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

§ 7.º Se o autor, a título de antecipação de tutela, requerer 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.

§ 3.º 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

§ 5.º 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.

§ 6.º 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, restitu-

indo-se as partes ao estado anterior;

IV - eventuais prejuízos serão liquidados no mesmo processo.

§ 1.º 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.

§ 2.º A caução pode ser dispensada nos casos de crédito de natureza alimentar, até o limite de 60 (sessenta) vezes o salário mínimo, quando o exeqüente 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.

§ 2.º 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 exeqüenda 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 obri-

gação, 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 exeqüente 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

§ 4.º A penhora de bens imóveis realizar-se-á mediante auto ou termo de penhora, cabendo ao exeqüente, 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.

§ 5.º Nos casos do § 4.º, 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. 2.º A Lei n.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.

§ 1.º 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.

§ 2.º 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.

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

Art. 3.º A Seção III do Capítulo V do Título VIII do Livro I da Lei n.5.869, de 11 de janeiro de 1973, passa a denominar-se "Da Audiência Preliminar".

Art. 4.º 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. 5.º Esta Lei entra em vigor 3 (três) meses após a data de sua publicação. Brasília, 7 de maio de 2002; 181.º da Independência e 114.º da República. ■

*Fernando Henrique Cardoso  
Miguel Reale Júnior*

# MATRÍCULA

Trabalho originalmente apresentado no XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo IRIB em Blumenau-SC, em 1993 e reapresentado pelo autor nos Encontros de Natal, em 2002.

*Gilberto Valente da Silva*



## Conceito

Quando o legislador brasileiro resolveu modificar o sistema de registro imobiliário até então em vigor, optou pelo regime já existente em outros países, entre os quais a Argentina e a Espanha, tendo introduzido a matrícula como suporte para todos os atos registrários, em sentido amplo, que devessem ser praticados em relação a um imóvel.

Os vários doutrinadores que escrevem no País a respeito da matrícula procuraram, cada um segundo seu ponto de vista, conceituá-la, de forma que transmitissem aos estudiosos do registro a exata noção do que ela representa.

Assim, encontramos em Edson Josué Campos de Oliveira o seguinte conceito:

“A matrícula é um ato cadastral, é a forma pela qual se caracteriza e se individualiza um imóvel e se lhe confere um número de ordem pelo qual será prontamente identificado. A matrícula vem a ser, também, um lançamento de transporte do imóvel, do sistema antigo de registro para o novo. Por isso, é ato da economia interna da serventia, praticado de ofício, obrigatoriamente, e não depende de nenhum requerimento” (*Registro Imobiliário*, Ed. Rev. dos Tribunais, São Paulo, 1976, pp. 34/5).

Walter Ceneviva doutrina que:

“A matrícula é o núcleo do novo registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral. Cada imóvel (parágrafo único, I) indica a individualidade rigorosa da unidade predial. Na sistemática da lei, cada imóvel é interpretado em senti-

do estrito, indicando prédio matriculado, estremando-o de dúvida dos vizinhos. Tratando-se de imóveis autônomos, mesmo negociados em um só título, cada um terá matrícula individual. Traço assinalador da matrícula é o de referir-se exclusivamente ao imóvel, exigindo perfeita caracterização deste, distinguindo-o dos demais. Permite que prédios, lotes ou áreas contíguas, se assim o requerer o titular, sejam unificados sob matrícula única, formando um só todo, distinto das unidades que o compuseram, individuado na área maior, provocando o cancelamento das matrículas de cada uma das partes originais. Ou, ao contrário, pode ensejar desmembramento, limitado, no caso de áreas rurais, pelas restrições modulares da legislação agrária. O aspecto individuador da matrícula se reforça com o adjetivo ‘própria’. Cada e própria são palavras nucleares para o intérprete, compatíveis com a anotação sistemática dos arts. 195, 227 e 236” (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, São Paulo, 1986, 5.ª ed., p. 385).

Afrânio de Carvalho refere:

“...termo ‘matrícula’, insignia honorífica da primeira inscrição do imóvel...” (*Registro de Imóveis*, Forense, Rio, 1976, 1.ª ed., pág. 109).

José Mário Junqueira de Azevedo traz sobre a matéria:

“A matrícula tem por objetivo cadastrar e individualizar o imóvel e não a pessoa interessada, embora da matrícula deva constar o nome desta, com os qualificativos acima indicados. Procedese à matrícula uma só vez e as subseqüentes alienações serão objeto de registro. Deve a matrícula ser efetuada no primeiro assentamento, lavrado na vigência da lei atual, com os

elementos constantes do título apresentado e do registro anterior (art. 228). Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, será aberta a matrícula com elementos constantes do título e certidão atualizada do registro anterior (art. 229)” (*Do Registro de Imóveis*, Saraiva, São Paulo, 1976, p. 54).

Para Nicolau Balbino Filho:

“...Matrícula é a especialização, a individualização definitiva que se pretende assegurar ao imóvel. Isto teoricamente, porque se o imóvel for suscetível de desmembramento, a matrícula perderá o caráter de definitiva” (*Registro de Imóveis*, Atlas, São Paulo, 1976, 3.ª ed., p. 6).

Elvino Silva Filho, em palestra proferida em simpósio internacional, no dia 2 de dezembro de 1981, em Buenos Aires, Argentina, e publicada, assim se expressou:

“La matrícula del inmueble se constituye por su descripción, características y confrontaciones, de la manera más perfecta y actualizada posible, y es realizada con los datos constantes del título presentado para ser registrado, y con los datos constantes del registro anterior, lanzado en los libros existentes en nombre del vendedor o del propietario que constituye el derecho real” (*Presente e Futuro dos Registros de Imóveis no Brasil*, ed. part., p. 4).

Merece destaque o conceito da matrícula ministrado por Jether Sottano, ilustre oficial do 6.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, em palestra que fez:

“Matrícula é o ato cadastral necessário e imprescindível, que dá origem à individualidade imóvel na nova sistemática estabelecida pela Lei n.6.015,

de 31 de dezembro de 1973, modificada pela Lei n.6.216, de 30 de junho de 1975, e que independe do ato imediato que determinou sua abertura”.

A matrícula não é ato de registro, no sentido de que ela, pura e simplesmente, não cria, não modifica, não extingue direitos. Ela é ato de registro no sentido lato, porque só existe dentro do sistema registrário.

Devemos explicar a aparente contradição acima. Assim, em sentido amplo, a matrícula é ato registrário, porque praticada nos cartórios de registro imobiliário e só neles. Inexiste nos demais registros públicos, ao menos com essa denominação e com as características específicas. Não é ato registrário se entendermos que, de acordo com a legislação civil ordinária, atos de registro são a transcrição, a inscrição e a averbação.

### Princípios da matrícula e o erro evidente

Abrir-se a matrícula de um imóvel, para os brasileiros, ou a *inmatriculación* para os argentinos e espanhóis, é no sistema do “fólio real”, possibilitar que um imóvel figure no registro imobiliário no sistema introduzido com a Lei de Registros Públicos. Assim dizemos porque encontramos inúmeros casos em que o imóvel, por qualquer forma, figurava nos livros registrários e, por uma série de circunstâncias, não pode ser matriculado na vigência da lei atual, como veremos mais adiante.

Alguns princípios são básicos em relação à matrícula e o primeiro deles é o da unitariedade, segundo o qual a cada imóvel deve corresponder uma única e exclusiva matrícula e, como corolário, que uma matrícula não pode

abrigar mais de um imóvel ou se referir a mais de um.

No início da vigência da lei, por equivocada interpretação, muitos cartórios, ao abrirem a matrícula, nela fizeram inserir dois, três e muitos mais imóveis, tantos quantos figurassem na transcrição, por não terem, então, assimilado a profunda alteração que foi introduzida na sistemática registrária.

Assim, se João da Silva tivesse, pela transcrição n.34.567 do livro 3AB, adquirido três imóveis, na sistemática do Regulamento dos Registros Públicos, em sendo a transcrição do título e não do imóvel, ela encerrava o ato de transmissão dos três imóveis. A descrição inserida na coluna “Características e Confrontações do Imóvel” foi, assim, por equívoco, transportada para a “matrícula” aberta, que passou a conter os três imóveis, ainda que o ato registrário gerador de sua abertura dissesse respeito apenas a um deles.

Claro que a essa altura, mais de dez anos decorridos da vigência da Lei n.6.015/73, esse erro se torna menos encontrado. Cumpre, portanto, corrigir as falhas cometidas, e a indagação feita é no sentido de, detectada a falha, como saná-la.

Tenho entendido que a matrícula deve ser encerrada, mediante um ato de averbação, abrindo-se tantas matrículas quantos sejam os imóveis que a primitiva abrigava, transportando-se para cada uma delas todos os atos que, em relação a esse imóvel, tivessem sido praticados na matrícula primitiva. A averbação, evidentemente, ao mesmo tempo que noticia o encerramento, deve fazer referência aos números das matrículas abertas, para permitir a continuidade e assegurar que, nas

buscas efetuadas, seja localizada prontamente a nova matrícula.

Como se tratou de erro evidente, cometido pelo oficial, abrindo matrícula que encerra mais de um imóvel, o fundamento legal para a correção sugerida está no art. 213 da Lei de Registros Públicos.

O cuidado que deve ter o oficial, posteriormente, é para não exigir das partes que rerratifiquem escrituras para indicar o número da nova matrícula, quando, no título, vier feita referência à matrícula encerrada. O erro cometido e sua posterior correção não podem gerar maiores obstáculos aos usuários, que nenhuma participação tiveram no equívoco e não podem, portanto, ser penalizados por ele.

Outro erro bastante comum foi lançar-se, na abertura da matrícula, como proprietário (art. 176, parágrafo único, inc. II, n. 4), o nome de quem estava adquirindo o imóvel e cujo registro do título aquisitivo foi o fato gerador da abertura da matrícula.

O proprietário, ou o(s) nome(s) do(s) proprietário(s) a ser lançado na matrícula, ao ensejo de sua abertura, é aquele que figurava como adquirente na transcrição. Se João da Silva era o adquirente, pela transcrição n.34.567 do Livro 3AB, é ele que deve figurar como proprietário na matrícula aberta, ainda que, tendo falecido, ela esteja sendo aberta para registrar a transmissão operada no seu inventário. Em regra, o espólio não é o proprietário, salvo quando ele figura nessa condição no título aquisitivo.

O número do registro anterior deve ser indicado na abertura da matrícula, com remissão ao livro em que praticado e, em especial, se esse registro for de outra circunscrição ou de outra

comarca, não pode faltar essa referência, para que o princípio da continuidade registrária seja integralmente atendido.

Sempre sugeri que, em se tratando de imóvel loteado, isto é, lote de um loteamento inscrito ou registrado, o número da inscrição ou do registro do loteamento também fosse lançado na matrícula como complementação do "registro anterior", de forma que possibilitasse a quem a examinasse, de pronto, *ictu oculi*, que ela se referia a um lote de um loteamento perfeitamente regular.

Agora, com a equiparação registrária do desmembramento ao loteamento, deve-se, também, referir o número do registro do primeiro, ao lado da indicação da transcrição aquisitiva, ou do número de registro na matrícula.

### **A indispensável qualificação registrária**

Um dos sérios defeitos do sistema registrário era não exigir que, nos atos de registro, as pessoas fossem qualificadas. Não se encontram, nas transcrições, os nomes das esposas (ou dos maridos) que figuram como adquirentes, credores etc., o que leva à necessidade de, ao se abrir uma matrícula, averbar-se não o casamento, mas, comprovado este, inserir-se o nome do cônjuge, para que, na seqüência, o primeiro registro possa se afinar, integralmente, com o registro anterior, a matrícula e o aperfeiçoamento que se faz ao se averbarem os dados complementares de perfeita qualificação e identificação do proprietário.

É indispensável averbar-se, portanto, o nome da mulher do proprietário,

quando omitido nos registros anteriores, para tanto exigindo-se certidão de casamento. Essa prática, que muitas vezes não encontra a compreensão das partes, dos advogados e até de juizes, é absolutamente indispensável, para perfeita regularidade dos registros e para a necessária segurança e certeza que eles devem refletir.

Já se apurou, ao fazer-se esse tipo de exigência, que um homem, casado ao tempo da aquisição com uma mulher (ou vice-versa), se apresentava transmitindo ou onerando acompanhado da segunda mulher (ou do segundo marido), não tendo sido feito o inventário do primeiro cônjuge, violentando, muitas vezes, até direitos de filhos.

Essa salutar providência, de se exigir a averbação do nome da esposa (ou do marido) quando omitido na transcrição, resultou da posição assumida, em São Paulo, pelo Dr. José Simão, ilustre oficial do 3.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

A princípio incompreendida a sua exigência, hoje está consagrada na orientação da 1.ª Vara de Registros Públicos, e da E. Corregedoria-Geral da Justiça e do E. Conselho Superior da Magistratura.

Veja que não se trata de exigir a averbação do casamento, uma vez que no registro anterior o proprietário já figurava como casado (e não teria sentido duvidar-se do próprio registro ou não aceitá-lo), mas de se exigir complementação, com a indicação do nome da mulher (ou do marido), para que, nos termos do art. 146 da Lei de Registros Públicos, possa e deva o cartório solicitar a apresentação do documento hábil, no caso a certidão de casamento.

Tem sido comum que, feita a exigência para registro de títulos expedidos em inventários (formais de partilha, cartas de adjudicação, folhas de pagamento), advogados insistam em que, se as declarações do inventariante no processo de inventário forem aceitas e devam ser tidas como verdadeiras, não é preciso que a prova seja feita perante o oficial de Registro de Imóveis.

Nada menos exato, contudo. No âmbito do inventário há dispositivo expresso num sentido; no campo registrário, há outro. São campos distintos, cada qual regido por leis específicas, com princípios diversos, que não podem ser postergados, especialmente no âmbito registrário, em que a segurança se erige em expoente não no interesse ou na defesa do cartório ou do oficial, mas do povo, destinatário e usuário.

### **Importante: número do cadastro.**

Outro elemento importante da matrícula é o número do cadastro. Diz a lei que esse dado deve ser lançado na matrícula, "se houver".

Quanto aos imóveis rurais, é evidente que existe, pois sem o Certificado de Cadastro do Incra a escritura não pode ser lavrada, sob pena de nulidade. Quanto aos imóveis urbanos, neste Brasil imenso, em muitos municípios não foi feito o cadastramento, daí o teor do dispositivo.

A expressão "se houver", portanto, deve ser bem compreendida e não pode gerar polêmica. No imóvel rural, quando se trata de desmembramento, isto é, quando a matrícula aberta se refere a uma parte de imóvel maior, o número de cadastro a ser lançado é

aquele da área maior, circunstância que deverá ser mencionada.

Posteriormente, quando o imóvel matriculado já tiver o seu cadastro, deverá ser feita a averbação para indicar o número cadastral específico do imóvel.

O mesmo deve ser dito do imóvel urbano, pois, em regra, nos casos de loteamento ou desmembramento, somente no ano seguinte é que as prefeituras municipais fazem o lançamento específico ou “desdobrado”.

Esse número de cadastro tem real importância. Em São Paulo, além dos indicadores real e pessoal, organizados por ficha, hoje é obrigatória a organização de um indicador cadastral. Deve-se a iniciativa à visão do oficial do 8.º Cartório de Registro de Imóveis, estudioso, conhecedor e atuante, Ulysses da Silva, que introduziu o sistema (como outras inovações que poucos conhecem) desde o início da vigência da Lei de Registros Públicos.

Na ficha, classificada pela ordem cadastral (dos imóveis urbanos), se faz uma única referência: ao número da matrícula do imóvel.

Como a apresentação do aviso-recebido do imposto municipal (territorial-predial) é obrigatória (ao menos em São Paulo), desde logo se verifica esse fichário, o que possibilita saber se o imóvel já está matriculado.

Estando e conferindo a referência feita no título com esse número de matrícula, não há maiores problemas. Mas, muitas vezes, por circunstâncias várias, as partes se utilizam de um número de cadastro (ou apresentam aviso-recebido) que não corresponde ao imóvel referido no título. Pode, assim, o oficial, exercer um controle novo, diferente, que confere mais segurança aos atos que pratica.

Não se argumente que com a medida se cria mais uma obrigação, mais um fichário, mais um trabalho para a serventia. Nada deve ser erigido ou oposto à maior segurança do sistema registrário, em que o oficial é o instrumento de que o Poder Público se utiliza e no qual confia, esperando sua colaboração para aperfeiçoá-lo, atualizá-lo e torná-lo cada vez mais eficiente e seguro.

Voltando ao cadastro do imóvel rural, como elemento integrante da matrícula, algumas questões podem surgir.

O Incra centraliza o controle dos imóveis rurais, cadastrando tudo quanto lhe é apresentado, sem cogitar da fusão de posse com domínio, já que não se estruturou, quer legal, quer administrativamente, para fazer distinções.

Assim, alguém tem cadastro do Incra relativo a 56,4 ha. Mas seu título de domínio é de 23,5 ha, isso porque foram cadastrados posse e domínio. Pretende vender parte do imóvel com 15 ha, o que seria possível pelo cadastro, sendo o módulo de 15 ha, mas impossível perante o registro, em que só dispõe de 23,5 ha e o remanescente ficaria inferior ao módulo, o que é vedado.

Vê-se, pelo exemplo real citado, o quanto é deficiente o sistema cadastral do Incra. Por que, estão, não se fazer, no Incra, um cadastro para posse e outro para domínio, este, sim, afinado com o registro imobiliário?

Repita-se, aqui, o que foi dito anteriormente, quanto ao conflito entre os títulos judiciais e o registro: cada qual no seu campo, até o dia em que o legislador tiver – o que não podemos esperar sequer para nossos netos – o bom senso de fazer leis que conheçam essa diversidade, afinando o Có-

digo de Processo Civil com a Lei de Registros Públicos e o cadastro do Incra com o registro.

### **Abertura de matrícula: descrição imperfeita e ônus incidentes sobre o imóvel.**

Todos sabemos que no sistema do antigo Regulamento dos Registros Públicos, embora o art. 285 desse diploma exigisse a perfeita descrição dos imóveis, com características, confrontações, área, medidas etc., todos os cartórios do país, sem exceção, complacentes com títulos em que havia vulneração da exigência legal, transcreveram e inscreveram documentos públicos, particulares e judiciais com precários elementos de caracterização e individualização dos imóveis.

Tais falhas se refletem agora, no momento em que, com o sistema de matrícula, a perfeita individuação do imóvel ganhou especial realce. Cuidase, portanto, de saber se é possível abrir-se matrícula quando, na transcrição, a descrição do imóvel seja precária e deficiente, de molde que não permita sua individuação e que ele, assim, se distinga dos demais.

A resposta há de ser afirmativa, não, evidentemente, por questões jurídicas, mas por imposição social.

Com efeito, juridicamente era de se esperar que, em cada caso em que a omissão ocorresse, previamente se retificasse a transcrição para, só então, permitir a abertura da matrícula.

O procedimento retificatório estabelecido na Lei de Registros Públicos, em seu artigo 213, parágrafo 2º, exigindo sempre a intervenção judicial, com citação dos alienantes e confrontantes, onera sobremodo as partes, entrava o



Judiciário e é demorado.

De custo social não condizente com a pobreza do país, tal sistema está a merecer total modificação, quer para simplificá-lo, quer para agilizá-lo, quer para torná-lo acessível a todos.

Assim, respeitado o princípio segundo o qual não são irregulares os títulos em que os imóveis venham descritos como se encontram nas transcrições (Lei de Registros Públicos, art. 225, § 2.º), pode-se abrir, o que de fato vem ocorrendo, matrículas de imóveis em que a descrição destes é omissa, lacunosa, imperfeita e não leva a nada.

Outro importante princípio na abertura da matrícula é o que impõe que para ela sejam transportados todos os ônus incidentes sobre o imóvel, constantes de todos os livros de registro. Assim, as hipotecas, os compromissos, as servidões são, por averbação, transportados para a matrícula no exato momento de sua abertura, para que esta espelhe a realidade registrária desde o início e não omita fatos jurídicos que afetam o imóvel matriculado.

### **Quando pode ser aberta a matrícula**

Questionou-se, no início da vigência da lei, sobre a possibilidade de abertura de matrícula ou para simples

averbação, ou, ainda, para que nenhum ato registrário, em sentido amplo, fosse praticado.

A dúvida surgiu diante do que prescreveu o art. 228 da atual Lei de Registros Públicos, que dá a entender que a matrícula só pode ser aberta, exclusivamente, quando tiver de ser praticado um ato de registro.

Sempre sustentamos, até mesmo em decisões, em primeiro lugar, que o princípio não comportava interpretação rígida; em segundo lugar que o ideal seria a imediata matrícula de todos os imóveis de uma circunscrição imobiliária; em terceiro lugar, que, não conferindo, esse ato de abertura de matrícula, a ninguém, mais direitos do que já detinha, não modificando, não alterando nem extinguindo direitos, nada impedia que se abrisse matrícula, quer quando nenhum ato de registro devesse ser praticado, quer para uma simples averbação.

Se tivesse havido condições materiais para se matricular todos os imóveis, evidentemente que os serviços seriam agilizados, pois, quando da apresentação de títulos, não haveria necessidade de prévia abertura de matrícula para, em seguida, ser praticado o ato que ensejou sua abertura.

Mas como em muitos Estados há

custas e emolumentos que são devidos pela abertura de matrícula, considerando ainda que não havia “necessidade” de assim se proceder, a realidade é que poucos cartórios agiram dessa forma.

De tudo resta, portanto, a afirmação de que a matrícula pode ser aberta de ofício, a requerimento do interessado, quer para simples averbação, quer para que o imóvel, desde logo, ganhe seu lugar no cartório, dentro do novo sistema, mesmo que nada, nenhum registro nela seja feito.

### **Três problemas para a abertura de matrícula**

Tratemos agora de enfrentar três dos mais sérios problemas criados com o “fólio real” para a abertura de matrículas. O primeiro deles parcialmente superável; o segundo só superável com algumas acomodações e bom senso; e o terceiro intransponível.

#### Caso 1:

No primeiro caso, deparamos com a necessidade de abertura de matrícula do remanescente de um imóvel, que tinha uma descrição na transcrição, descrição essa que não se afina mais com a realidade, em função de um ou de mais desmembramentos.

É evidente que pode ser aberta a

matrícula do remanescente, cuja descrição incumbe às partes, ficando para o oficial a responsabilidade de conferi-la com os demais elementos constantes do registro.

Se a descrição que lhe vem ofertada no título ou em requerimento apartado puder ser aceita porque ele tem elementos de conferência e pode afirmar se ela é adequada aos dados de que dispõe, deve-se abrir a matrícula.

Se, entretanto, a descrição do remanescente apresentada ao cartório não permitir conferência ou, para ser mais precisa, não apresentar pontos de coincidência com a descrição da transcrição, deve ser recusada a abertura da matrícula, o que exigirá que o interessado promova o procedimento retificatório, para dar a exata descrição e permitir a abertura da matrícula.

Ganha, pois, relevo, a função do oficial registrador na qualificação do título apresentado, e é exatamente aí que se apura e revela o cuidado e a dedicação, a cautela e o zelo com que desempenha suas atividades.

#### Caso 2:

Na segunda hipótese, cuidamos dos casos em que o título apresentado a registro diz respeito à transcrição, uma parte ideal que se transmite ou onera, a qualquer título, sendo indispensável a abertura da matrícula para ingresso do instrumento que suporta o negócio jurídico.

Nesses casos, deve o oficial matricular o imóvel, isto é, descrevê-lo, tal como ele vem descrito na transcrição. Indicará como proprietário não só aquele que está transmitindo, com o respectivo registro aquisitivo, mas todos os demais titulares de domínio sobre o imóvel, com todos os números de transcrições dos respectivos títulos. Errado, portanto, que se abra a

matrícula consignando, como tem sido muito comum, “uma parte ideal de 16 ha no imóvel rural denominado Fazenda Santo Antônio...” (segue-se a descrição do todo). A matrícula é sempre do imóvel e não de parte dele, quer seja parte certa e determinada, quer seja parte ideal.

Assim, abre-se a matrícula descrevendo-se o imóvel. Indicam-se todos os proprietários, com os respectivos percentuais de domínio sobre o imóvel. No local destinado à indicação do registro anterior, devem ser anotados todos os números de transcrições de todos os condôminos.

Na prática, o que muitas vezes ocorre é a impossibilidade de se recompor todo o quadro condominial, de tal forma que, descrito o imóvel, sejam indicados todos os nomes de todos os condôminos e todos os títulos aquisitivos.

A pesquisa, nesse caso, deve se estender a todos os livros do cartório e, se necessário, remontar aos registros feitos em todas as circunscrições imobiliárias anteriores.

Admitamos que, na prática, em determinada hipótese, mesmo após acurado exame nos livros do cartório e exaustiva pesquisa nas circunscrições anteriores, não se logre descobrir o registro de um percentual, por exemplo, de 3% do imóvel, sendo, portanto, desconhecido quem é o titular dele.

Estamos diante de um imóvel perfeitamente caracterizado, com sua descrição absolutamente em ordem. Mas para a abertura da matrícula devem ser indicados todos os proprietários (condôminos) e respectivos números de transcrições aquisitivas. Não dispomos desse dado, como vimos, relativamente a 3%. Não sabemos o número do registro nem quantas pessoas

detêm esse percentual.

Admitamos, também, que o titular possa ser até conhecido, que seu título de aquisição seja um formal de partilha anterior a 1916, portanto, não sujeito a registro por se tratar de título anterior ao Código Civil. Ele não está obrigado a exibi-lo, não está obrigado a registrá-lo, nem a indicar onde tramitou o inventário em que foi expedido, para que se extraia uma segunda via.

Se levarmos a interpretação da lei a extremos, a matrícula não poderá ser aberta, conhecido ou não o proprietário ou proprietários faltantes, por faltarem os dados relativos a um percentual de domínio.

Sempre entendemos que a matrícula poderia ser aberta, descrito o imóvel, indicados os condôminos com registros encontrados, que seriam referidos pelos nomes e pelos números respectivos e se lançaria uma observação na matrícula ou, ainda, uma averbação, para consignar que não foi possível encontrar-se, nos registros anteriores, os nomes dos demais comunheiros e respectivos registros.

Quando aparecesse o título desses desconhecidos, seria feita nova averbação e completada a matrícula; se não aparecesse a matrícula nessa parte, ficaria incompleta, mas não se impediria os demais – que não tiveram participação na omissão, quer dos cartórios, quer dos seus condôminos – de ter seus títulos registrados e de transmitir ou onerar suas partes ideais.

A matrícula ficaria, por exemplo, assim:

Matrícula n.º ... Um imóvel rural denominado Fazenda Santa Helena, com 567 ha, no Município de Brejo das Almas, desta Comarca, com fren-

te para a Estrada municipal que liga o Município à sede da Comarca, confrontando com Aderbal de Oliveira Souza, Jafet J. Abdalla e Maria Antonieta Ponz e o córrego do Espreado.

Proprietários: Antonio de Oliveira, brasileiro, maior, pecuarista, solteiro, RG n.3.456.765, CPF n.098.890.054-00, residente à Rua 12 de Outubro, n.3, Apucarana-PR (34%); João Pedro Lavra, brasileiro, maior, comerciante, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei n.6.515/77, com Ana de Oliveira Lavra, ele com RG n.4.567.678, ela com RG n.6.567.988, ambos inscritos no CPF sob n.46.545.555-98, residentes à Rua Lavrador, n.134, em Dourados-MS (13%); Mário da Silva, brasileiro, maior, vendedor ambulante, solteiro, RG n.456.566, CPF n.454.234.433-22, residente à Rua 7 de Setembro, n.34, em São José dos Pinhais-PR (39%).

Observação:

Não foram encontrados nos registros anteriores os nomes dos demais condôminos.

Cadastro n.0374302943007-Incra.

Registro anterior: Transcrição n. 34.564, do livro 3-a, da Comarca A (1.º); Transcrição n.3.22, do Livro 3-A, deste Cartório (2.º); Transcrição n.12.222, do Livro 3-B, da Comarca B. Observação: não foram encontrados os registros relativos às demais partes ideais que compõem a totalidade do condomínio.

R.1/M... Por escritura pública de venda e compra de 25 de julho de 1987, do Cartório de Notas de Minuano-PR, Livro 13, fls. 94, o condômino Antônio Oliveira vendeu sua parte ideal de 34% do imóvel matriculado a Senhor Abravanel, brasileiro, maior, radialista, RG n.16.666.777, casado com Deusá de Oliveira, brasileira, do lar, RG

n.1.989.098, com CPF comum n.190.098.999-67, casamento celebrado no regime de comunhão de bens em 14 de novembro de 1985, conforme pacto antenupcial registrado sob o n.3.455, no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, por Cz\$ 1.000.000,00 (hum milhão de cruzados). Eu, .....Laranjeira de Souza Brito, escrevente autorizado, datilografei. Eu, .....Engrácia de Mello, Oficiala Substituta, o conferi, subscrevi e assino em 25 de julho de 1987.

Pode-se facilmente verificar que a matrícula está correta, contendo todos os elementos que a lei determina, omitindo, apenas, os nomes dos condôminos desconhecidos e seus respectivos números de transcrições aquisitivas. Não se erige o registro, portanto, em dique contra a livre transmissão da propriedade, respeitado o direito que os condôminos adquiriram com os seus respectivos registros e, ao interessado, usuário, dá, de pronto, um visual de que ela não pode referir os nomes dos demais condôminos. É o retrato fiel da realidade brasileira, com transporte, para o presente registrário, das falhas passadas. Não é ficção, não engana, não ilude. Reflete certeza.

Não é essa, entretanto, a orientação que se impôs aos registradores paulistas. Entendendo que a matrícula *só pode ser aberta* com todos os nomes de todos os condôminos, o E. Conselho Superior da Magistratura tem desagasalhado recursos que lhe são endereçados, postulando abertura de matrículas idênticas à do modelo para propiciar a seqüência registrária.

No exemplo figurado mencionamos três condôminos conhecidos e um

percentual de domínio sem registro e sem indicação dos nomes respectivos.

Mas encontramos muitos casos em que a propriedade está pulverizada, na mão de dezenas ou até uma centena de proprietários, impedindo-se, com essa orientação, que mesmo entre condôminos haja transmissão, de forma que, pouco a pouco, vá diminuindo os condôminos. Impede-se a abertura de matrícula, impedem-se os registros de transmissões, de ônus, e o registro passa a não refletir a realidade, em respeito a uma orientação que se nos afigura legalista e formal ao extremo.

Caso 3:

Por derradeiro, tratemos do último caso figurado em que a abertura da matrícula é impossível. Figuremos uma propriedade dividida entre seis ou oito condôminos. Um ou mais de um deles transmitiu, com anuência dos demais, partes certas e determinadas, operando-se uma divisão parcial e a extinção parcial do condomínio. Outro dos condôminos, sem anuência dos demais, alienou também, como parte certa, sua parte ideal, descrevendo a parte transmitida. Todas as transmissões foram registradas.

É evidente que, nesses casos, não se tem mais a descrição do imóvel a ser matriculado, porque ele foi decomposto, desfigurado pelas alienações parciais, umas corretamente registradas (transcritas) porque a transmissão de um comunheiro, de parte certa, contou com a anuência dos demais, mas outras equivocadamente registradas (transcritas) porque o condômino não pode, sem anuência dos demais consenhores, alienar parte certa da coisa comum indivisa.

Não há descrição que se afine com a realidade do imóvel para se abrir a

matrícula. Não há mais o todo, para ser matriculado. Não há elementos para conferir a descrição eventualmente apresentada pelas partes com o que seria o remanescente.

Em tais casos, por absoluta impossibilidade de se abrir matrícula, porque não se tem a descrição do imóvel, somente o recurso às vias judiciais possibilitará, em procedimento retificatório, apurar-se a exata descrição do remanescente.

### Matrícula e divisão

A divisão, como sabido, é uma das formas de se extinguir o condomínio, que pode deixar de existir de várias outras formas. No procedimento da divisão, que tanto pode ser judicial como amigável, este instrumentado através de escritura pública, o resultado final é a existência ou o nascimento de imóveis distintos correspondentes às partes em que foi decomposto o primitivo todo. Não se haverá de indagar aqui, por incabível neste trabalho, quanto ao conceito de divisão, sua natureza jurídica etc., senão que nos interessa apenas saber qual o procedimento registrário para que se resolva a forma de proceder quando ocorre a operação de divisão.

Abre-se a matrícula, descrevendo-se a parte, isto é, o quinhão, uma das porções em que foi decomposto o todo, lançando-se o nome de todos os condôminos, isto é, os nomes daqueles que eram os titulares de domínio do todo dividido, indicando-se ainda o número do registro anterior, que tanto pode ser o número do registro na matrícula (e nunca apenas o número da matrícula), como o número da transcrição.

O registro da escritura pública de divisão ou da folha de pagamento ex-

traída no processo de divisão ou, ainda, da carta de sentença que ali tenha sido expedida, é feito como R.I. Por escritura pública lavrada em tal data, em tal cartório, livro tal, fls. tal, o imóvel da matrícula foi *atribuído* a fulano de tal, já qualificado.

Com grande frequência, encontram-se matrículas em que, registrada a divisão, não se utilizam os cartórios da expressão *atribuído*, mas corriqueiramente se escreve *que ficou pertencendo*, expressão totalmente inadequada e cuja utilização nunca deverá ocorrer.

Uma questão que, nos primórdios da vigência da atual Lei de Registros Públicos, suscitou algumas dúvidas foi saber se, operada a divisão e apresentada a cartório a escritura pública ou o título judicial, era obrigatório o registro, claro que com a prévia abertura de matrícula de todos os quinhões, de todos os pagamentos ou, melhor dizendo, de todas as atribuições. Isto porque, no velho Regulamento dos Registros Públicos, o que se transcrevia ou se inscrevia eram os títulos, por inteiro, vedado que fossem parcialmente registrados, salvo quando, à evidência, contivesse ele imóveis situados em circunscrições imobiliárias distintas. Tanto que o nome do ato praticado no registro era transcrição das transmissões, isto é, cópia do título, ainda que resumidamente. Sustentava-se, portanto, que num mesmo ato se transcreviam todos os pagamentos.

No sistema cadastral introduzido com a matrícula, entretanto, matriculam-se os quinhões ou os imóveis em que é dividido o todo, o que pode ocorrer individualmente, isto é, à medida em que os ex-comunheiros forem apresentando os seus títulos ao cartório de registro de imóveis. Isto significa que cada um dos comunheiros tem o

poder de solicitar o registro exclusivamente do seu título, na matrícula do imóvel que lhe foi atribuído. Nem pode o oficial exigir do condômino que este seja compelido ao pagamento do registro de todos os quinhões, o que muitas vezes até seria impossível, dada a existência de disputas longevas no procedimento divisório judicial. A lei atual, portanto, veio facilitar a situação, pois cada um registra apenas o seu pagamento, ainda que, facultativamente e sem qualquer ônus para as partes, possa o oficial desde logo matricular todos os quinhões, por comodidade e para abreviar o futuro registro dos demais quinhões.

Em procedimento administrativo da Comarca de São João da Boa Vista, entretanto, o Corregedor-Geral da Justiça, acolheu parecer de um Juiz Auxiliar que pontificou: “dado o sistema cadastral introduzido pela nova Lei de Registros Públicos, não é mais possível registrar-se exclusivamente um quinhão em processo divisório, amigável ou contencioso, devendo ser registrados todos os quinhões simultaneamente”.

Verifica-se mediante tais afirmações que, lamentavelmente, a técnica registrária nem sempre é bem compreendida, ou apreendida, por aqueles que militam na área.

Não é demais recordar que no registro da divisão pode ser (e é conveniente que seja) indicado o valor de cada quinhão, assim como, em caso de torna ou reposição, fazer-se remissão à sua ocorrência e ao fato de ter sido recolhido o imposto correspondente.

Dado que a Constituição Federal atribuiu aos municípios o imposto de transmissão *inter vivos* nos atos onerosos e aos Estados Membros aquele decorrente das transmissões gratuitas

ou *mortis causa*, é de se indagar a quem deve ser recolhido o imposto em casos de torna ou reposição.

Sabido que a divisão é meramente declaratória e não atributiva do domínio, a eventual torna ou reposição não decorre de ato propriamente negocial, no sentido de que as partes tencionem transmitir domínio e recebam numerário em troca, mas a vontade dos condôminos está voltada para a extinção do condomínio e, muitas vezes, se torna impossível dividir o todo de forma igualitária, exigindo-se a reposição. Mas, havendo o pagamento em dinheiro, parece inarredável que se deva recolher o imposto para o município.

### **Matrícula e tombamento**

O instituto do tombamento, embora vetusto no Direito, somente mais recentemente passou a acessar o registro imobiliário, quando se percebeu a necessidade de ser dada a mais ampla publicidade ao ato administrativo que o gera para evitar que incautos viessem a adquirir o imóvel tombado e, visando à sua demolição para um empreendimento imobiliário, repentinamente se vissem informados da impossibilidade de efetuar a demolição. O ato administrativo do tombamento é registrado no Livro 3 por inteiro, isto é, transcrito literalmente nesse livro, mas o que garante a publicidade é a sua averbação na matrícula, fazendo-se remissão ao registro que foi praticado no Livro 3.

### **Matrícula e seqüência numérica dos atos nela praticados**

O artigo 232 da Lei de Registros Públicos estabelece que todos os atos praticados nas matrículas são nume-

rados seqüencialmente, quer sejam de registro, quer de averbação, de tal forma que se iniciam os atos com o n. 1 e se vai ao infinito, pouco importando qual a sua natureza, isto é, se registro ou averbação. Nos primeiros dias da vigência da lei, houve certa dificuldade para se entender que o legislador quis apenas estabelecer a seqüência numérica, distinguindo-se os atos pela letra maiúscula "A" ou pela letra maiúscula "R", mas atualmente, já decorridos quase dezoito anos da vigência do novo texto, a matéria não comporta mais dúvida nem ensejaria referências, o que se faz apenas à guisa de rememorar os primórdios do novo sistema.

### **Restauração de matrícula extraviada ou destruída por agente mecânico**

Acredita-se que em todos os cartórios do país já tenha ocorrido o extravio ou a destruição total ou parcial de matrícula, o que só não deve ter ocorrido nas serventias que ainda se utilizam dos velhos livros ou dos livros de folhas soltas. Como a grande maioria, felizmente, se utiliza do sistema de fichas, sabe-se que o extravio ou a destruição são possíveis, de tal forma que há de se criar um sistema seguro para a restauração.

Num primeiro passo temos de nos reportar ao microfilme, que, sem dúvida, ainda é o meio mais seguro de reprodução, ainda que, como se verificará em outro tópico, já se cogite da utilização dos discos ópticos. Não basta, entretanto, a cada ato de registro ou averbação, que a matrícula seja microfilmada novamente com todos os documentos que geraram o ato ou atos nela lançados. É indispensável que se possa, através de um processo seguro,

eficiente e rápido se atingir o microfilme, se localizar os rolos em que estão os documentos e a reprodução da matrícula que se pretende restaurar.

Antes do início da vigência da lei, em seminário realizado na Capital de São Paulo, sugerimos que, num caderno com folhas numeradas de 1 ao infinito, ao lado do número, que corresponderia ao da matrícula, fossem anotadas as datas em que ela fora movimentada. Extraviada, bastaria verificar nesse livro as datas das movimentações para localizar os rolos de microfilme e, no último, ter-se-ia a matrícula extraviada, bastando, pois, reproduzi-la. Reproduzir-se-á a matrícula, copiando-se todos os atos praticados, surgindo, entretanto uma indagação. Quem assina os atos reproduzidos? E se o escrevente já deixou a serventia? E se faleceu? E se o antigo oficial, embora aposentado, não mantém um bom relacionamento com o novo titular, como proceder?

Nas oportunidades em que consultado para a solução de problemas dessa espécie, sempre orientei os cartórios no sentido de que a restauração se faça pelo titular, cabendo a este subcrever todos os atos restaurados e, o que me parece mais importante, que seja lavrada ou lançada uma averbação consignando-se que naquela data, valendo-se o cartório de microfilme ou de outros elementos (cópia reprográfica arquivada), diante do extravio ou destruição total ou parcial da matrícula original, foi ela restaurada.

Parece desnecessária essa averbação, mas ela, em primeiro lugar, é importante porque reflete a realidade, em segundo lugar, porque já ocorreu de ter sido restaurada uma matrícula, assinados todos os atos pelo oficial atual, enquanto os anteriores, lançados na que

se extraviou, foram formalizados por vários escreventes. Um escrevente, que estava em disputa relativa a salários com o titular, denunciou a falsificação dessa matrícula à Corregedoria-Geral da Justiça, gerando procedimento administrativo para apurar eventual responsabilidade do titular do cartório, o que não teria ocorrido se tivesse sido feita a averbação relativa à restauração operada.

Não deve ocorrer o extravio nem a destruição eventual de matrícula, mas o ser humano é falível e, em consequência, esses fatos ocorrem. Não há juiz corregedor que não compreenda o problema e certamente ninguém pretenderá punir um oficial que restaurou uma matrícula, valendo-se dos dados de um sistema de segurança que tenha adotado e que, exatamente nessas oportunidades, se revela eficiente.

A adoção do livro para o registro da movimentação das matrículas pode parecer a idéia de *mais um livro*. Entretanto, sem esse livro, somente a busca em todos os livros de protocolo já encerrados e em andamento, desde a abertura da matrícula (cuja data se saberá pela consulta à data da matrícula de número imediatamente anterior) até a data atual, dia a dia, protocolização a protocolização, para se apurar essa movimentação. Desconheço as serventias que se tenham valido desse sistema, mas posso afirmar com segurança que no 14.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo o processo foi adotado e já prestou serviços revelando-se eficiente, como poderá comprovar seu ilustre titular Virgínio Pinzan.

### Matrícula inexistente

Não é incomum que os escreventes ou auxiliares, no momento de

efetuar a numeração das matrículas, eventualmente pulem um número. Se o fato é percebido no mesmo dia, será sempre possível abrir-se a matrícula com o número que foi pulado, mas se ele só é verificado no dia posterior ou muito tempo depois, como proceder? A solução encontrada é inserir-se uma ficha em branco, de matrícula, com o número omitido, sem a prática de nenhum outro ato que não uma averbação que o oficial fará consignando que, por erro evidente (art. 213, parágrafo 1.º da Lei de Registros Públicos), deixou de ser aberta a matrícula com aquele número, inexistindo imóvel matriculado. A colocação da ficha em branco com a averbação será a todo o tempo o comprovante da inexistência da matrícula e nunca se terá a idéia de um extravio.

Admitamos, para argumentar, que não se tenha omitido apenas um número, mas por erro de numeração tenha o cartório “pulado” muitos números. Assim a última matrícula tinha o n.8.059 e se saltou para 9.060. O fato só vem a ser percebido alguns dias depois. O procedimento adotado será o mesmo antes indicado. Evidentemente, não serão inseridas 999 fichas todas elas com a averbação relativa à inexistência do número, mas apenas uma matrícula em que será feita uma única averbação dando publicidade ao erro.

### Matrícula e forma de se praticar os atos

Após a abertura da matrícula cumpre, como regra, a prática de um ato de registro ou de averbação. A lei não estabeleceu formas rígidas para a escrituração dos atos de registro ou de averbação, cabendo, portanto, ao oficial, escolher a redação que dará aos

atos que pratica. A esse propósito, trabalho singelo mas muito oportuno foi apresentado por Peri Carlos Pael Lopes no 11.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado pelo Irib em Campo Grande-MT, em 1993 (1), quando chamou a atenção dos registradores para a necessidade de esses atos serem praticados com estrita observância do vernáculo, ponderando ainda que a escrituração deve ser simples e objetiva. Recomenda-se o exame desse trabalho, pois sem dúvida a linguagem é o instrumento de trabalho dos registradores.

Dispõe o art. 231 da Lei de Registros Públicos que os registros (incluindo-se as averbações) devem ser feitos em *forma narrativa*, evitando que se pratique os atos com os destaques “transmitente” a “adquirente”, “forma do título”, “data do título” etc.

Não é demais recordar que os atos lançados nas matrículas não o são, nem podem ser, por meio de certidão, pois na matrícula não se certifica, mas se registra ou se averba. Indevido, portanto, que se proceda, ao averbar uma construção, com os seguintes termos: certifico e dou fé que no imóvel desta matrícula foi edificada uma casa que tomou o n.156, tendo sido apresentado o “habite-se” expedido pela Prefeitura Municipal e o CND do INSS n.789876 que ficou arquivado no cartório.

Conforme está expresso no art. 231 da Lei de Registros Públicos, narra-se o ato, isto é, em se tratando de negócio jurídico (venda e compra, dação em pagamento, doação, indicando-se o título que o origina, a sua procedência, notarial, judicial, particular etc.), a data em que foi formalizado, o valor, quando existente, e o nome; enfim, a

qualificação completa das partes. Nesse passo, considerando as transmissões, os que alienam, transmitem já estão previamente qualificados ou na abertura da matrícula ou no ato do registro do seu título aquisitivo, de tal sorte que é perfeitamente válido consignar: os proprietários acima qualificados..... o imóvel para (nome do adquirente e sua qualificação).

### Cancelamento de matrícula

A matrícula, a rigor, só pode ser cancelada em virtude de decisão judicial transitada em julgado, à vista de mandado que expressamente o determine, tendo em vista o que dispõe o art. 250, I, da Lei de Registros Públicos, em harmonia, ainda, com o que preceitua o art. 259 do mesmo diploma. Em muitos julgados, os juízes, por inadvertência, ao determinar o cancelamento de ato de registro, determinam, também, o cancelamento da matrícula. Há necessidade de distinção a respeito, pois o ato de se abrir a matrícula não dá nem retira direitos, não os modifica, não os extingue. Se a nulidade é do registro, este apenas deve ser cancelado; se é da averbação, apenas ela deve ser cancelada, não sendo necessário nem prudente que se cancele a matrícula, especialmente considerando que no Livro 3 (transcrição das transmissões) já foi feita remissão à sua abertura, remissão que, se cancelada a matrícula, deverá também ser cancelada. E se o cancelamento foi conseqüente de decisão que reconheceu a nulidade do ato praticado, qual a razão de se cancelar o ato meramente cadastral da matrícula, se posteriormente podem se seguir atos válidos? Diferentemente se procede quando a sentença entende que aquela matrícula é nula, não deveria ter sido

aberta, porque, por exemplo, se referia a uma parte ideal do imóvel, e este não pode ter sua matrícula aberta à falta da localização de todos os condôminos e da indicação dos respectivos registros de aquisição.

Determinar apenas o cancelamento dos atos invalidados pela sentença transitada em julgado é o correto, reservando-se o cancelamento da matrícula apenas quando a decisão se refere ao ato de matricular propriamente dito.

A propósito, na Lei de Registros Públicos, no art. 233, II e III, o legislador cometeu grave erro técnico, pois em tais casos o que se deve fazer é *encerrar* a matrícula e não cancelá-la, pois o cancelamento traz consigo a idéia de invalidade.

Poucos são os tratadistas que apontam essa falha do legislador. Mas na prática a teoria é outra e, em São Paulo, desde o início da vigência da Lei de Registros Públicos, foram os registradores orientados para, nos casos previstos no art. 233, II e III citados, fazer a averbação do *encerramento da matrícula* ou simplesmente, ao final do ato praticado e que gera esse encerramento, declará-lo.

### Duplicidade de matrícula do mesmo imóvel

Pode ocorrer que, por inadvertência, existam no cartório duas matrículas do mesmo imóvel – o que acontece, por exemplo, quando se abre uma matrícula para registrar uma penhora, e o encarregado de fazer a averbação ou remissão, indicando na transcrição que o imóvel foi matriculado, deixa de fazê-lo. Posteriormente, é apresentado um título para registro e se abre nova matrícula do mesmo imóvel, efetuando-se o registro. Em outros casos,

comuns em lotes de loteamentos, abre-se a matrícula e registra-se um compromisso. Posteriormente, é apresentada uma escritura de venda e abre-se nova matrícula, registrando-se o novo título. Temos, diante do quadro descrito, portanto, duas situações diferentes, que cabe distinguir para os efeitos práticos da correção do erro.

Num primeiro caso temos duas matrículas do mesmo imóvel, devendo ser encerrada uma delas, mediante de ato de averbação. Nesta oportunidade, sempre entendi que se encerra a matrícula de número mais alto ou a que foi aberta posteriormente, pois esta sim decorreu do erro. Transportam-se os atos que nesta tenham sido praticados para a primeira, de número mais baixo, o que constará da averbação e do encerramento. Esta pode ser assim redigida: *Procede-se a esta averbação para consignar que, tendo sido, em ... de ... de 19 ... aberta sob o n. ... a matrícula deste imóvel, a abertura da presente matrícula decorreu de erro evidente, nos termos do art. 213, parágrafo 1.º da Lei de Registros Públicos e, tendo sido, nesta data, transportados para a mesma (Matrícula n. -...) os atos acima praticados, averba-se o encerramento desta.*

Entretanto, a outra hipótese, o que se tem é duplicidade de matrículas, mas com a existência de direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel. O oficial não pode, de ofício, cancelar quaisquer dos atos praticados, dado que os poderes que a lei lhe confere não se estendem a tanto. Deverá, obrigatoriamente, comunicar os fatos ao Juízo Corregedor-Permanente, para as providências cabíveis.

Em São Paulo, por meio da Portaria Conjunta n.1/88, das Varas de Registros Públicos, foi determinado que,



concomitantemente à comunicação, o oficial efetue averbação bloqueando as duas matrículas, o que tornará pública a existência dos direitos reais contraditórios, ao menos até que haja provimento jurisdicional a respeito.

### Matrícula e bloqueio

É sabido que os atos de registro, como os demais atos administrativos, exige que o agente seja capaz ou competente, que o ato seja lícito e o objeto não seja defeso em lei. Assim, quando, eventualmente, o registro (transcrição, inscrição ou averbação) é feito em circunscrição imobiliária incompetente, ele é nulo, não podendo, portanto, produzir efeitos. Se o imóvel não se localiza naquela circunscrição imobiliária ou comarca, ali não podem ser praticados os atos de registro que lhe digam respeito. Entretanto, muitas vezes em decorrência de dúvidas sobre a exata divisa de dois municípios ou circunscrição imobiliária dentro de uma mesma comarca, se inscreveu ou transcreveu título relacionado com imóvel subordinado a outra circunscrição. A declaração de nulidade desse registro, pela incompetência do oficial (em ambos os sentidos) prejudicaria o adquirente ou, melhor situando, o titular do direito transcrito ou inscrito, que deverá levar o título ao registro competente, revalidando-o ou ob-

tendo novo registro, arcando com os custos (custas e emolumentos) devidos por esse novo ato.

Visando evitar esses prejuízos para os interessados, que nenhuma intervenção tiveram na prática do registro em circunscrição incompetente, o então Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos entendeu melhor e mais conveniente que se averbasse o bloqueio ou trancamento do ato em questão, expedindo-se certidão a respeito, juntamente com a certidão de propriedade, de forma a permitir a continuidade dos atos registrários na circunscrição competente. Essa averbação, que declara a manutenção do ato de registro apenas para continuidade, foi chamada inicialmente de trancamento e, mais modernamente, de bloqueio. Não tem ela previsão legal, senão que fruto do bom senso do magistrado, ensejando que ela se faça, também, quando houver direitos reais contraditórios sobre o mesmo imóvel, para a necessária publicidade. Essa averbação, portanto, não será encontrada entre os doutrinadores, mas, sem dúvida, tem prestado relevantes serviços e concorrido para que haja maior segurança, além de alertar terceiros de boa-fé que pretendam negociar com os titulares dos direitos que estejam em contradição.

### Matrícula de imóvel situado em duas ou mais circunscrições imobiliárias

Quando um imóvel fisicamente se situa em área dividida entre duas circunscrições imobiliárias distintas, da mesma ou de comarcas diferentes, diz o art. 169 da Lei de Registros Públicos que ele será matriculado em ambas (ou em três, se assim ocorrer). Entretanto, embora o texto da lei seja claro (confira-se o art. 169, II), considerando que no capítulo destinado à matrícula a lei omite preceito relacionado com essa possibilidade, alguns têm entendido que em cada circunscrição se abre matrícula *da parte do imóvel que se situa na circunscrição*. Essa interpretação se afigura totalmente equivocada, especialmente considerando o princípio de que a cada imóvel deve corresponder uma única matrícula e, assim, não se pode, conjugando o art. 169, II com o art. 176, I e II, n.3, matricular *parte* do imóvel, desfigurando-o no registro quando, juridicamente, ele é um só. A matrícula, portanto, conterá a descrição do imóvel, por inteiro, em cada uma das circunscrições imobiliárias. Todos os atos relacionados com esse imóvel, quer de registro, quer de averbação, deverão ser levados aos dois cartórios e lançados nas duas matrículas, que, entretanto, são do mesmo imóvel.

## Matrícula de imóvel precariamente descrito

O art. 176 da Lei de Registros Públicos estabelece os requisitos para a matrícula, entre os quais, no n.º 3 do inciso II, consta a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural ou logradouro, e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver. (2)

Resulta, portanto, indisputável que o legislador, a exemplo do que já se fazia ao tempo do revogado Regulamento dos Registros Públicos, pretendeu que a descrição do imóvel seja o mais detalhada possível. Entretanto, ainda que aquele Regulamento contivesse dispositivo idêntico, não se pode perder de vista que com o sistema agora implantado se tornou muito mais importante a descrição do imóvel. Como proceder, entretanto, se a descrição constante de transcrições antigas se apresentam precárias no que diz respeito à identificação do imóvel?

Na verdade, tais descrições, encontradas aos milhares em qualquer serventia das antigas, foram fruto da omissão de tabeliães, escreventes, oficiais e juizes, que as permitiram, fizeram ou toleraram. Estabelece o art. 252 da Lei de Registros Públicos que o registro, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos. De tal sorte que exigir prévia retificação da transcrição como condição para matricular o imóvel e prosseguir nos registros dos títulos com ele relacionados é, antes de mais nada, negar eficácia ou efeitos a um registro, contra a expressa referência da lei. Por outro lado, deve-se considerar o alto custo social das retificações, dada a necessidade, para acerto das

descrições e para a inclusão de medidas perimetrais e área dos imóveis, exige-se a intervenção judicial, nos termos do art. 213, parágrafo 1.º da lei, o que leva à contratação de advogado, ao pagamento das custas do processo, despesas com oficial de justiça, cartas precatórias e, em grande parte dos casos, com peritos e toda a sua equipe (topógrafos, desenhistas etc). Assim, se a transcrição, em que o imóvel está precariamente descrito tem validade, pode e deve ser aberta a matrícula com essa descrição falha, em atenção ao que preceitua o citado art. 252. Não se aplique, entretanto, a mesma conclusão quando o que se pretende é abrir matrícula de *parte* de um imóvel que está precariamente descrito, pois, em tal hipótese, exige-se a prévia retificação da transcrição para se apurar a descrição correta do todo, satisfazer o requisito da especialidade objetiva de forma que permita o desmembramento. Este só é possível quando conhecida a descrição do todo e de forma que permita o enquadramento da parte que se pretende seccionar. A propósito, não se pode esquecer o trabalho *Do controle da disponibilidade na segregação imobiliária* (RDI 22/54) que o eminente Magistrado Dr. Ricardo Henry Marques Dip apresentou no XIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib, em Foz do Iguaçu-PR, em 1987. Nesse estudo o juiz paulista esclarece detalhadamente quais as razões da exigência da perfeita caracterização do imóvel para possibilitar a retirada, a segregação ou o desmembramento.

Válida a transcrição, a matrícula deve ser aberta mesmo com descrição precária do imóvel transcrito, pois entendimento diverso seria negar eficácia à transcrição, contrariando a lei (art. 252 citado).

## Matrícula do todo com averbação de desmembramentos parciais feitos anteriormente

No início da vigência da Lei de Registros Públicos, foi muito comum a apresentação ao registro de títulos relacionados com remanescentes de imóveis, em virtude de sucessivos desmembramentos sofridos pelo imóvel originalmente transcrito. A ausência da descrição desse remanescente, quer no título, quer nos livros registrários, levou muitos registradores a abrir matrícula do imóvel como constava na transcrição primitiva e, logo em seguida, a praticar uma ou mais averbações, relatando que, por força de tais transcrições, remanescesse parte do imóvel. Evidentemente, quando aberta matrícula em tais condições, ela se referia a um imóvel *não mais existente* e que, em conseqüência, não poderia mais ser matriculado. Entretanto, já tive oportunidade de dialogar com oficiais que assim procederam e sustentam a regularidade de sua atuação e, para maior espanto, até mesmo juizes afeitos à área sustentaram essa possibilidade. O que se matricula é o imóvel, afirmação cansativamente repetida. Se o primitivo imóvel não mais existe, porque desfigurado por vários parcelamentos, ou até mesmo por um só desmembramento irregular, que a matrícula o retrate como estava descrito na transcrição e antes da segregação. Decididamente, a parte (do primitivo imóvel) que se matricula não pode ter a mesma descrição do todo.

Essa prática foi, também, adotada para os casos em que havia extinção parcial de condomínio, com um dos condôminos alienando, *com a anuência dos demais*, sua parte ideal, mas caracterizada, localizada no espa-

ço. Abriam-se matrículas, descrevendo-se o todo e averbando-se que, pela transcrição n. tal ou pela matrícula n. tal, uma parte do todo já fora transmitida a terceiro. Procedimento irregular, igualmente, que deve ser evitado.

### Matrícula e remanescente

Nos primeiros tempos da vigência da lei, os estudos que fizemos com vários oficiais de Registro de Imóveis, entre os quais o Mestre Elvino Silva Filho, este aventou a conveniência de se exigir, quando ocorressem desmembramentos, que, nos títulos transmissivos de partes do todo, viesse a descrição do remanescente para que essa descrição fosse averbada na matrícula, permitindo, assim, seguro controle da disponibilidade. Assim acolhida a sugestão, transformou-se ela em um dos artigos dos provimentos que fizemos baixar para orientação quando do início da vigência da lei. Entretanto, a prática mostrou a inadequação do que se pretendia. Em primeiro lugar, a averbação da descrição do remanescente do imóvel matriculado após um desmembramento a nada levava e contrariava a lei, uma vez que o remanescente deveria merecer outra matrícula, já que de outro imóvel se tratava. Em segundo lugar, admita-se que o titular do remanescente alienasse mais uma porção e que o adquirente não apresentasse seu título ao registro, sobrevivendo um terceiro título em que o proprietário descreveria um remanescente inexistente no registro, sem condição de o cartório efetuar qualquer conferência ou verificação da adequação da descrição. Assim, nessa parte, o provimento foi revogado, mas muitos dos que conheciam o primeiro provimento não tiveram conhecimento de sua alteração e continuaram a exigir, sempre, das partes, a

descrição do remanescente.

### Matrícula e servidão

A servidão pressupõe a existência de dois imóveis, de proprietários distintos. É direito real na coisa alheia. A servidão é predial, de forma que sempre temos um prédio (imóvel) serviente e um ou mais que são dominantes. A servidão é, portanto, *registrada* na matrícula do imóvel serviente, sendo *averbada* na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(eis) dominantes. Tratando-se de uma servidão de passagem, por exemplo, que atinja parte certa e determinada do imóvel, matriculada, essa parte onerada deve ser descrita no registro da servidão, sendo irregular a abertura de matrícula para essa parte, já que se trata de ônus e não de desmembramento. Se são vários os imóveis dominantes, a averbação a respeito do registro da servidão será feita em todos eles e na do prédio serviente, quando do registro da servidão, será feita referência a todas as matrículas de todos os prédios dominantes. Admite-se que, sendo um dos imóveis dominantes ainda objeto de transcrição, a averbação da sua situação de dominante seja feita à margem da transcrição, não se podendo impor a abertura da matrícula, ainda que desejável.

### Matrícula e desapropriação

Sabe-se que a desapropriação é forma originária de aquisição da propriedade. Pode ser amigável, caso em que se formaliza, se instrumentaliza, por meio de escritura pública, ou judicial, quando se apresenta ao registrador a carta respectiva, de desapropriação, muitas vezes rotulada como carta de adjudicação. Nunca, entretanto, mandado, que mandado não é instrumento hábil a instrumentalizar a transmis-

são do domínio. Quando o legislador quis que o mandado fosse o título, assim determinou expressamente, como na usucapião.

Dada a sua natureza jurídica, a originalidade da aquisição, em que não se exige a vinculação ao antigo proprietário, nem que haja relação entre o antigo titular de domínio e o poder público expropriante, para o registro da desapropriação, amigável ou judicial, abre-se a matrícula, descrevendo-se o imóvel desapropriado. Indica-se o nome do proprietário dele, assim como o registro de seu título aquisitivo, se for possível fazê-lo. Com efeito, em muitos casos o cartório não consegue esses elementos, quer porque a carta é omissa, quer porque não obtém sucesso nas buscas que necessariamente efetua.

Muitas vezes se indaga como proceder se o imóvel desapropriado tem maior área do que aquele transcrito ou registrado em nome do particular atingido pela expropriação. Nada impede o registro da carta de desapropriação, matriculando-se o imóvel desapropriado. Na transcrição faz-se averbação a respeito, e o mesmo se procede se parte do todo desapropriado (pois essa se refere a uma área maior) estiver matriculada. Não tem incidência, para o registro da desapropriação, o art. 225, parágrafo 2º da Lei de Registros Públicos, tendo em vista a natureza jurídica de tal aquisição. (3)

O que o cartório deve sempre fazer é segura pesquisa, para verificar a existência de registro daquele imóvel expropriado, para as averbações de controle.

Outra cautela que devem as serventias adotar é o maior cuidado quando se tratar de desapropriação não do domínio, mas de servidão. Em tais casos o registro se faz na matricu-

la do imóvel em que se encarta a servidão desapropriada, sendo equívoco freqüente abrir-se matrícula da faixa que suporta a servidão. Apurado que assim se agiu, por equívoco, cabe ao oficial corrigir o erro, dando aquela matrícula como aberta irregularmente e transportando para ela o registro da desapropriação da servidão.

Questão que ganha relevo e deve ser anotada é o fato de, eventualmente, numa mesma carta de desapropriação, ou de adjudicação, se publicizar que o Poder Público desapropriou mais de um imóvel. Em tais casos, presente ainda o princípio da unitariedade da matrícula, devem ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis desapropriados. Nem por ser forma originária de aquisição da propriedade pelo órgão expropriante, nem por ser um único título, havendo mais de um imóvel devem ser abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis.

Caberá sempre ao cartório verificar, em casos de desapropriação parcial, a existência de remanescente, para a correspondente averbação na transcrição ou matrícula da parte desapropriada, para efetuar a averbação a respeito. O ideal seria, como certa feita propusemos, que em todas as desapropriações parciais, ao menos de imóveis urbanos, em havendo remanescente, fosse ele descrito e caracterizado na carta para evitar que o cidadão, que perdeu parte de sua propriedade, fique anos aguardando a justa indenização e ainda deva ir a juízo para, mediante o procedimento de retificação, apurar o remanescente e poder vê-lo matriculado. O perito do juízo, em tais averbações, sempre terá condição de descrever o remanescente, o que evitaria esses procedimentos, demorados e custosos.

## Retificação de matrícula

A cada imóvel corresponde uma matrícula. Eventuais deficiências de sua descrição ou a necessidade de correção, amparada no art. 213, parágrafo 2.º, da Lei de Registros Públicos, uma vez deferida pelo juiz e transitada em julgado a sentença, acessa o registro mediante *mandado* (e nunca ofício). As retificações são averbadas. Na matrícula, em regra, se praticam outras averbações retificatórias, cabendo, portanto, distinguir aquelas que atingem a descrição do imóvel das outras, que ou dizem respeito às pessoas (qualificação, nome, estado civil) ou a outros atos registrados (transcritos ou inscritos). Assim, ou temos retificação da própria matrícula ou dos atos de registro (em sentido amplo) nelas praticados. Tais retificações, bem como as demais, podem ser feitas pelo próprio oficial, quando, *verbi gratia*, o erro foi evidente ou em cumprimento a mandado judicial ou, ainda, quando a requerimento da parte, instruído de documento hábil. Tais modificações são introduzidas por meio de averbações, que são, como sabemos, anotações complementares, esclarecedoras, de atos de registro em sentido estrito (transcrição ou inscrição). Averba-se a modificação, indicando-se em que ela se fundamenta, se em requerimento da parte, instruído de que documento, se de ofício ou, por fim, se em cumprimento a mandado, hipótese em que se deve indicar a data da sentença, o juízo que a proferiu, a sua data e a circunstância de ter transitado em julgado.

O juízo competente para as retificações é o da situação do imóvel, ainda que ele não esteja ainda transcrito nem matriculado na atual circunscrição imobiliária. Em tais casos, deferida a retificação, o juízo expede mandado

ao oficial da circunscrição onde está o registro (ou a matrícula), retificando que, para cumpri-lo, deve solicitar o *cumpra-se* do juiz de sua comarca, aplicado, por analogia, o art. 109, parágrafo 5.º da Lei de Registros Públicos.

Admita-se, para argumentar, que o oficial receba mandado expedido por juízo absolutamente incompetente, determinando a retificação de um imóvel. Como deve proceder? Por exemplo, em um processo de inventário, o juízo de família expede o mandado determinando retificação de registro. Em tais casos, a meu aviso, o oficial deve prenotar o mandado e devolvê-lo ao juízo que o expediu, informando-o da impossibilidade do cumprimento por se tratar de ordem emanada de juízo incompetente. Veja-se que nesse procedimento deve o oficial atuar com bastante cautela, para, eventualmente, não deixar de atender a um mandado que apenas aparentemente tenha sido expedido por autoridade judiciária incompetente. Muitas vezes, o juízo é competente, mas a retificação foi determinada em procedimento inadequado, o que deve, também, levar à recusa do cumprimento do mandado.

## Matrícula de imóvel rural inferior ao módulo - fração mínima de parcelamento

Sabemos que, em princípio, não deveria existir matrícula de imóvel inferior ao módulo, fração mínima de parcelamento de imóvel rural. Entretanto, na prática, a teoria é outra e podemos alinhar alguns exemplos em que não pode o oficial deixar de abrir matrículas nessas condições, a saber:

a) imóvel que antes da vigência do Estatuto da Terra já existia como unidade imobiliária distinta;

b) imóvel doado ou destinado a equipamento público ou comunitário,

cujo desmembramento, por importar violação do módulo, foi, entretanto, autorizado pelo Incra;

c) imóvel nascido de um ato de império do Poder Público que, desapropriando parte de um imóvel rural para, *verbi gratia*, abrir uma rodovia, deixa, de um dos lados dessa estrada, uma pequena porção que, por sua área, é inferior à fração mínima de parcelamento. O que o legislador vedou foi a geração, por ato voluntário da parte, de imóveis rurais inferiores ao módulo, mas, no caso, a existência de um imóvel em tais condições decorreu de ato de império;

d) imóvel que foi alienado por escritura pública antes do advento do Estatuto da Terra, sem ter sido o título levado a registro, mas que o Incra autoriza a transmissão, reconhecendo a validade do ato jurídico formalizado por escritura pública anterior.

### Matrícula e Indicador Real

Todos os imóveis matriculados devem constar, obrigatoriamente, do Indicador Real, e este, como se sabe, poderá ser escriturado nos livros, em livro de folha solta ou, ainda, pelo sistema de fichas, sendo este último o sistema mais utilizado no país. A indicação real é estática, tendo em vista que uma vez feita, nela não se faz nenhuma alteração, nem mesmo para indicar as mutações subjetivas ocorridas no imóvel. Apenas quando haja alteração do nome da via pública se abre nova indicação nesse livro, com remissões recíprocas.

Baseado nessas circunstâncias, antes do início da vigência da lei ora em vigor, Francisco Casemiro Martins Ferraz, de saudosa memória, em seu *Livro do Registro de Imóveis pelo Sistema de Fichas* orientava que o Indicador Real poderia ser escriturado, me-

diante o arquivamento, no fichário a esse fim destinado, de uma cópia da matrícula, já que esta continha a descrição integral do imóvel e o número da matrícula. Desconheço se esse sistema, por ele idealizado, funcionou na prática e se foi mantido por seu sucessor. O que importa realçar, no caso, é a necessidade de que todas as alterações na matrícula, que importem em modificação do imóvel a que ela se refira, devem ter reflexos no Indicador Real, para que este se mantenha atualizado e perfeito, possibilitando segurança nas buscas efetuadas. Sabe-se da grande dificuldade na elaboração da indicação real de imóveis rurais e, mais recentemente, fomos assaltados por uma curiosa questão. Em determinada Comarca do Estado de São Paulo, o juiz, ao efetuar a correição, instado pelo novo titular do cartório, entendeu totalmente equivocada a escrituração do Indicador Real, especialmente considerando que grande parte dos imóveis rurais estavam classificados em fichas, na letra "I". Instaurou (com outros motivos) processo administrativo contra o antigo oficial e, ao defendê-lo, indaguei dele a respeito. A informação, singela, em princípio chocou, mas, diante da realidade, vi que nenhuma irregularidade ocorria.

Com efeito, as indicações reais de imóveis rurais eram feitas por meio dos nomes das fazendas, dos sítios e classificadas na ordem alfabética dos nomes dados aleatoriamente por seus titulares. Entretanto, em vários casos, os imóveis rurais estavam sem denominação, e em suas descrições não havia elementos, acidentes geográficos, rios, estradas, que permitissem sua utilização para a elaboração da indicação. Estas se limitavam à singela descrição, com dados retirados e copiados das

matrículas. Como classificar tais fichas? Evidentemente que deveria o oficial encontrar um critério, e o encontrado foi classificar todas as fichas dos imóveis rurais em tais condições na letra "I", como poderia ter adotado qualquer outro critério.

Gostaria de saber que forma utilizar para a classificação em tais hipóteses.

### Tipos de matrícula

Ninguém desconhece que a Lei de Registros Públicos trouxe enorme avanço ao criar a matrícula, o fólio real como base do sistema registrário introduzido no país a partir de 1976. Entretanto, não ficou o legislador apenas nesse detalhe, senão que, pela primeira vez tivemos no país uma lei inteligente, reconhecendo as diferenças regionais existentes e, no caso, distinguindo as grandes serventias das pequenas. Possibilitou o legislador que continuassem os oficiais a se valer dos pesados livrões, antes destinados às transcrições e inscrições, para neles serem lançadas as matrículas. Paralelamente, possibilitou a utilização dos livros em folhas soltas, a serem escrituradas mecanicamente com o emprego da máquina de datilografia e, foi mais longe, permitindo no registro imobiliário, e só nele, que os registros dos livros 2 e 3 fossem feitos em fichas.

Essa última inovação teve o condão de permitir que, nas serventias de médio e grande portes, vários escreventes, ao mesmo tempo, trabalhem em matrículas. O grande Mestre Afrânio de Carvalho sempre foi um crítico dessa forma de se praticar os atos, temeroso de que o extravio, por ato de funcionários, dolosa ou culposamente ocorrido, se visse facilitado. O atual Ministro do Supremo Tribunal Federal, que ao tempo da elaboração da

Lei de Registros Públicos era Procurador-Geral da República, manifestou sua grande preocupação ao tempo do início da vigência da lei quando, presente ao Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Araxá, proferiu palestra a respeito do assunto (4). Tivemos oportunidade de, nessa ocasião, trocar idéias a respeito, quando tive a felicidade de informá-lo de que as preocupações a respeito não se haviam concretizado, dado que os oficiais sempre encontraram a forma mais segura para a conservação de tais fólhos.

Sabidamente, o legislador não impôs modelos rígidos para a instrumentalização das matrículas, dando liberdade ao registrador, do que decorre encontrarmos vários tipos de matrículas, isto é, vários formatos, tamanhos distintos, como também diferenças na forma de escrituração.

### **Matrícula e a enfiteuse - domínio útil e domínio direto**

O instituto da enfiteuse, embora criticado por todos os civilistas, tendo sido proposta, até mesmo, a sua extinção no anteprojeto do Código Civil, ainda tem, no país inteiro, larga aplicação e são incontáveis os cartórios que têm sido vistos a braços com ele.

Aqui não consideraremos a natureza jurídica da enfiteuse, forma de constituição, extinção etc., bastando, para os fins a que se destina este trabalho, que ele seja considerado um direito real na coisa alheia.

Como tal, aberta a matrícula, seriam para ela transportados, por averbação, o nome e a qualificação do titular do domínio útil, com a indicação do seu registro no antigo Livro 4, prosseguindo-se na prática dos atos

que se seguissem. Entretanto, o que é muito comum é a falta de atos de registro relacionados com a enfiteuse, o que gera omissões a permitir esse transporte. Na prática, muitas vezes, nas transcrições estava consignado que se tratava de terreno ou de imóvel foreiro, sem qualquer outra indicação e sem qualquer registro da enfiteuse no Livro 4 e, em muitas oportunidades, tivemos ensejo de verificar que nem mesmo havia condições de apurar quem seria o titular do domínio direto.

Tem ocorrido, com freqüência, que igrejas postulem dos juízos corregedores-permanentes a inserção, nos registros, de que são as titulares do domínio direto, muitas vezes sem indicar e sem possibilitar a localização, pelos cartórios, do registro de seus títulos de aquisição. Em procedimento dessa espécie, em São Paulo, a Corregedoria-Geral da Justiça determinou que o cartório efetuasse as pesquisas para a verificação da correção dessa afirmação e só lançasse nas matrículas a referência ao fato de se tratar de terreno foreiro quando e se fosse apurada a ocorrência com absoluta segurança.

Dada a redação do art. 230 da Lei de Registros Públicos, a existência de elementos registrários seguros a respeito da enfiteuse deverá levar a que seja feito o transporte, por averbação, de sua existência.

A importância da verificação e do transporte está na segurança e na certeza de que o registro deve espelhar, cuidando sempre o oficial de verificar o pagamento do laudêmio nas transmissões do domínio útil. A propósito, vale lembrar que eventual resgate do aforamento será feito por averbação

na matrícula.

Em encontros regionais do Irib tem sido farto o “pinga-fogo” em indagações relacionadas não propriamente à enfiteuse, mas quanto a um procedimento lamentavelmente adotado, em larga escala, no país, especialmente nos Estados do norte, mediante o qual determinada pessoa, não detendo o domínio, mas apenas posse de um terreno, faça a sua “entrega” à Prefeitura Municipal para que esta conceda as cartas de aforamento de lotes, buscando-se, com essa prática totalmente irregular, conferir domínio a terceiros, originando-se a concessão de quem, igualmente, nunca foi proprietário e a pedido daquele que, por sua vez, era mero possessor. A orientação dada tem sido no sentido de que esta prática é totalmente irregular e que os registradores não devem aceitá-la.

### **Matrícula e transação**

Afirma-se com grande freqüência que a enumeração dos atos passíveis de registro elencados no art. 167, I, da Lei de Registros Públicos é exaustiva, um *numerus clausus*, devendo, em conseqüência, ser recusados títulos cuja nomenclatura não esteja ali elencado. Entretanto, em muitas ações movimentadas em juízo, as partes fazem composições a que se dá o nome de transação, com arrimo no art. 1.025, do Código Civil, de forma a que, nos próprios autos, um imóvel se transfere, do proprietário para a outra parte na ação. Em conseqüência, homologada a transação, recolhido o imposto de transmissão, o juízo expede um documento, em regra, carta de sentença, para possibilitar o registro daquela transmissão. Já se viu contestada a possibilidade de registro sob o

fundamento de que a transação não está prevista no art. 167, I, da lei citada, o que constitui equívoco a ser evitado, especialmente considerando o que preceitua o art. 221, nº IV dessa lei. Apenas cabe ao oficial verificar a regularidade formal do instrumento público judicial que lhe é exibido, assim como o recolhimento do imposto incidente sobre a transmissão.

### Matrícula e loteamento

Sabemos que ao tempo do Decreto-lei n.58/37, que disciplinava o parcelamento dos imóveis urbanos e rurais, o loteamento era inscrito no Livro 8, chamado de registro auxiliar, porque complementava os demais livros. Na vigência da atual Lei de Registros Públicos, entretanto, o loteamento, após a tramitação do processo, depois da publicação dos editais e decorrido o prazo legal sem impugnação, deve ser registrado na matrícula do imóvel loteado. O ato de registro não oferece maiores dificuldades, cuidando o oficial, entretanto, para que dele não conste uma série de dados sem necessidade, nem sejam omitidos dados essenciais. A mim sempre pareceu que basta referir o nome do loteamento, a aprovação pela Prefeitura Municipal, o número de quadras e de lotes (total), assim como fazer referência ao total de metros quadrados destinados; – a) abertura de vias públicas; b) áreas institucionais; c) áreas verdes. Alerto, ainda, que nos termos do art. 18, V, da Lei n.6.766/79, necessariamente o loteador deve executar as obras de infra-estrutura exigidas pela legislação municipal. Se as executou anteriormente ao registro, a circunstância deve constar do corpo do registro do loteamento; se não as executou, necessariamente deve oferecer garantia

da sua execução. Mesmo que essa garantia seja objeto de registro apartado (hipoteca de lotes, hipoteca de outro imóvel que não o loteado etc.), esse elemento não pode ser omitido por ocasião desse registro. É muito conveniente que, ao ser registrado um loteamento, o cartório elabore uma ficha auxiliar de controle dos lotes que venham a ser definitivamente transmitidos ou compromissados à venda ou à cessão. Como tais instrumentos, de venda definitiva, de promessa de venda, de cessão ou promessa de cessão, fatalmente serão registrados na matrícula do lote que objetivarem, a ficha auxiliar indicará o número da matrícula que corresponder ao lote, permitindo que a uma simples vista d'olhos nessa ficha se tenha um quadro completo da situação do loteamento.

Não é vedado que, desde o registro do loteamento, o oficial abra as matrículas de todos os lotes, o que fará com que a ficha auxiliar referida seja, de pronto, preenchida. Algumas vezes se levantam contra essa prática, sob a fundamentação de que o loteador poderá desistir do loteamento ou que este pode sofrer modificações. Ora, se assim ocorrer, as matrículas serão encerradas, sem maiores problemas.

### Matrícula de lote em que haja restrições impostas pelo Poder Público ou pelo próprio loteador

Em trabalho apresentado no XVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib em Gramado-RS, em 1989 (5), versando sobre as restrições impostas nos loteamentos, quer pelos inúmeros órgãos estatais que interferem no processo de sua aprovação, quer as que

venham a ser adotadas pelo loteador, constantes do memorial descritivo e do contrato-padrão ou apenas de um destes, sustentamos que, para a mais ampla publicidade e para que o registro cumpra as suas finalidades, entre as quais se encontra a de dar ao usuário a segurança quanto à propriedade e quanto ao seu exercício, logo após a abertura da matrícula do lote de loteamento em que existam tais restrições, por averbação, devem elas ser lançadas resumidamente, com remissão ao que consta do memorial e do contrato padrão. Embora nossa posição tenha sido contraditada por estudiosos da matéria, cujos fundamentos impressionam à primeira vista, não nos convencemos do desacerto do ponto de vista que sempre sustentamos. Assim, tão logo registrado o loteamento, e se abertas as matrículas de todos os lotes ou quando estas venham a ser inauguradas, deve ser feita a averbação remissiva a tais restrições.

### Matrícula e destaque do ato praticado

Muitos cartórios, para possibilitar uma verificação mais clara às pessoas que examinam as matrículas, têm destacado a natureza do ato que estão averbando ou registrando, antes de iniciar o registro feito em forma narrativa. Assim, ao averbar uma construção destacam *Averbação de construção*, ao registrar uma venda e compra destacam *Venda e compra* e assim sucessivamente. Considerando a flexibilidade que a lei conferiu ao registrador e atentando-se para o fato de que tal destaque não cria nenhum problema, nada impede que seja feito, facilitando a vida dos usuários e, porque não dizer, dos próprios funcionários da serventia.

## Matrícula e certidões que dela se expõem

Quando as matrículas são elaboradas em livros de folhas soltas ou em fichas, sem dúvida simplifica-se o trabalho do cartório por ocasião da expedição de certidões. Em trabalho notável citado acima (6), o Juiz Ricardo Dip tratou, com a proficiência já de todos conhecida, da expedição de certidões de matrícula, com a utilização dos processos reprográficos, demonstrando que deve o oficial sempre optar pela adoção de tal sistema. Mas a referência que pretendemos fazer - e é esta, exclusivamente, a razão de um tópico destinado às certidões -, está na posição que, pensamos e sempre sustentamos, deve o oficial adotar quando expede certidões das matrículas por esse procedimento. Financeiras, bancos, advogados mal informados e muitas outras pessoas não se contentam com a certidão expedida pelos cartórios, em forma reprográfica, exigindo e pugnando que as serventias façam datilografar certidão complementar, no corpo da cópia reprográfica, atestando a inexistência de ônus ou certificando que a hipoteca reproduzida está inscrita em primeiro grau e sem concorrência. Não deve o oficial ceder a tais pressões, a esse tipo de exigência, em primeiro lugar porque ele é quem expede a certidão e assume toda a responsabilidade por ela; em segundo lugar, porque a existência de ônus estaria consignada, obrigatoriamente na matrícula ao teor do que prescreve o art. 230 da Lei de Registros Públicos e, em terceiro lugar, porque o grau da hipoteca quem dá é o registro feito na matrícula. Sabe-se das dificuldades enfrentadas pelos registradores, especialmente diante do poder econômico. Entretanto, o oficial não dita ao

banco a forma pela qual pretende seja expedido o extrato de sua conta corrente, não ordena nada às financeiras e não podem terceiros, alheios aos serviços por ele executados, ditar normas procedimentais.

## Matrícula e usufruto legal

O artigo 1.611, parágrafo 1.º, do Código Civil, confere o usufruto legal ao cônjuge nas condições ali estabelecidas. Questionou-se a respeito do registro desse usufruto, e o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu que ele não deveria ser objeto de registro. Para tanto o v. acórdão se escorou no art. 167, n. I, 7, da Lei de Registros Públicos decidindo-se que, originando-se tal usufruto do direito de família, não ingressaria no registro. A posição não mereceu os aplausos dos estudiosos do registro imobiliário e, a respeito, o *Boletim do Irib* publicou trabalho crítico muito bem elaborado por Jether Sottano e Elvino Silva Filho (7), assumindo posição doutrinariamente oposta, apoiada na tese segundo a qual esse usufruto não decorre do direito de família, pois é cediço que os pais detêm o usufruto sobre os bens dos filhos, aqui sim se cuidando do direito de família, a que o legislador vedou registro, conforme o art. 167, I, 7 já citado, mas, repita-se, tratava-se de usufruto constituído, em cumprimento ao Código Civil, calcado, entretanto, no direito de sucessão. Estamos, nesse passo, com os registradores citados, parecendo-nos que à matéria foi dada interpretação que mais visava evitar os ganhos das serventias. Ainda assim, na orientação dada aos cartórios, em especial no Estado de São Paulo, que devem obediência ao acórdão citado, sugerimos que, mesmo que não seja feito

um registro apartado e exclusivo para o usufruto assim constituído, no corpo do registro do formal de partilha, da carta de adjudicação, fosse feita expressa referência ao usufruto legal, pois se se perdia em emolumentos, não se negava em publicidade, em benefício dos usuários.

## Matrícula - sua abertura na nova Circunscrição Imobiliária

Quando, por alteração legislativa, é criada uma circunscrição imobiliária ou transferida a competência registrária de uma para outra já existente, os usuários enfrentam uma série de problemas, especialmente quando ocorre mera redivisão de competência dentro da mesma comarca. Aos interessados cabe, a cada registro que postulam, a apresentação de certidão de propriedade ao novo cartório, com a afirmação ou a negativa de ônus para que, ao ser aberta a matrícula na nova circunscrição, possa ser cumprido o que preceitua o art. 230 da Lei de Registros Públicos.

Em tais casos, a anterior circunscrição, em regra, não recebe informação relativa à abertura da matrícula no cartório agora competente. Desconheço se a prática existe em outros Estados da Federação, mas no Mato Grosso do Sul, em tais hipóteses, o novo cartório comunica o anterior a respeito, possibilitando amplo conhecimento à antiga serventia. A prática me pareceu de grande valia e contribui para o aprimoramento dos serviços, sem se perder de vista que muito contribui para aumentar a segurança.

Tenho sido consultado, muitas vezes, a respeito de pendengas que surgem entre o novo titular de um cartório desmembrado e o antigo. Não fossem vários fatores que sempre colaboram para que esse relacionamento



não seja de bom nível, em muitos casos a volúpia financeira dita procedimentos que, lamentavelmente, só prejudicam a classe dos registradores, contribuindo com os detratores. Isso ocorre quando o oficial da nova circunscrição se recusa a abrir matrícula para fazer uma simples averbação de casamento, ainda que, em seguida, vá registrar um título qualquer, obrigando que o interessado, já de posse da certidão de propriedade, retorne à antiga comarca, solicite a averbação, depois retorne a ela para receber a certidão desse ato e aditamento (ou a expedição de nova certidão) e, finalmente, consiga o registro pretendido. Ora, desde logo a abertura da matrícula do imóvel na nova circunscrição é perfeitamente válida, mesmo que nenhum ato se deva praticar. Por que, portanto, a pretexto de um formalismo anacrônico e obsoleto, compêlir-se o usuário a pelo menos duas viagens ao antigo cartório?

Em outras oportunidades é o oficial do antigo cartório que se recusa a praticar um ato de averbação, sob a alegação de que a competência já não existe. Esses são alguns poucos exemplos que podemos recolher de dezenas de situações que lamentavelmente têm sido criadas por alguns que se esquecem de que desempenham uma

função eminentemente pública e de que devem exigir o cumprimento das leis, mas que, acima desta, está o senso de justiça, o bom senso, a situação de pobreza de nosso povo. Mediante essa colocação, pretendo alertar os oficiais para procedimentos desse tipo, que só servem aos que ainda buscam a estatização de seus serviços.

### Matrícula e tecnologia

O mundo moderno coloca hoje à disposição de todos nós vários instrumentos de aperfeiçoamento, quaisquer que sejam as atividades que desempenhemos. Não podemos mais, no que diz respeito aos cartórios de Registro de Imóveis, permitir continue válida a afirmação de que as grandes revoluções que atingiram as serventias foram a máquina de escrever e a reprografia. A microfilmagem, seguro meio de documentação, ainda engatinha no ramo cartorário, e o processamento de dados, a duras penas, se vai introduzindo, mercê do pioneirismo de uns poucos. Claro que muitos cartórios se têm valido dessa tecnologia moderna para a instrumentação dos seus atos, para a segurança dos seus registros, para a garantia da permanência dos seus arquivos. Entretanto, se fizermos uma pesquisa entre os registradores, certa-

mente verificaremos que ainda estamos na idade da pedra lascada, por todas as formas de documentação e arquivamento de documentos. A existência deste item no presente trabalho pretende chamar atenção e motivar os registradores brasileiros para que, cada um dentro de suas possibilidades financeiras, modernizem os seus serviços, assim como exaltar as atividades daqueles que já estão largamente avançados nessa modernização, cuidando e estudando a utilização dos discos ópticos para a preservação das matrículas e da sua própria instrumentação; já estão aplicando os *scanners* na captura de imagens, na elaboração dos indicadores pessoal e real; enfim, estão investindo, experimentando, aparando arestas, contornando dificuldades. É evidente que me faltam conhecimentos técnicos específicos para lhes transmitir essas experiências que tenho acompanhado de perto e aplaudido, pois elas significam o rompimento com uma tradição secular, segundo a qual o cartório é um amontoado de papéis, uma seqüência de carimbos inúteis, um privilégio concedido a uns poucos, transmitido por herança. Vamos todos nos unir nessa luta pelo aperfeiçoamento e pela modernização. E, para não correr o risco da omissão, homenageio todos es-

ses pioneiros na pessoa de Maria Helena Leonel Gandolfo, que, como era de se esperar, encontra-se entre eles e pode ser chamada de pioneira entre os pioneiros.

### **Matrícula e renúncia da propriedade**

Recentemente, em São Paulo, um cidadão pretendeu renunciar à propriedade de um imóvel, sob a alegação de que tinha, há muitos anos, adquirido um lote, que vinha pagando o imposto territorial urbano sobre ele incidente e que não conseguia localizá-lo. Não deixava de pagar os impostos para não ser executado, ficando seu nome marcado como devedor na distribuição de ações, mas que não mais concordava com a situação. Apresentou requerimento nesse sentido ao oficial do Cartório de Registro de Imóveis e, na oportunidade, foi questionado se o ato a ser praticado seria de registro ou de averbação. Prontamente, chegou-se à conclusão de que a renúncia, não importando em transmissão do imóvel para ninguém, deveria ser averbada, uma vez que os registros são reservados para os atos de transmissão do domínio ou para a geração de direito real. Por ser uma situação inusitada, ocorrida em apenas duas oportunidades nos últimos trinta anos, entendi que devia mencioná-la neste trabalho, à guisa de curiosidade e porque outros poderão enfrentar problema semelhante. Não se deve, entretanto, confundir essa renúncia, que é pura e simples, com outro tipo de renúncia, largamente utilizada pelo marido ou pela mulher que renuncia à sua meação em determinado imóvel em favor do outro côn-

juge, para possibilitar que, sobre esse imóvel, que fica no domínio exclusivo daquele em favor de quem se opera a renúncia, se sub-roguem cláusulas. Aqui temos a chamada renúncia translativa, que é tributável e deve ser registrada.

### **Matrícula e legitimidade para requerer a sua abertura**

Dissemos inicialmente que a matrícula é ato de registro em sentido amplo porque praticada nos cartórios de Registro de Imóveis, mas que por ela não se transferem, não se modificam, não se alteram, não se extinguem direitos. Desta forma, entendemos sempre e assim decidimos que pode o oficial de ofício descerrar ou abrir matrículas, o que até seria ideal, pois se atuando espontaneamente e se valendo, muitas vezes, da ociosidade decorrente da crise que atinge o ramo imobiliário, poderia, sempre num tempo mais curto, chegar mais rápido ao objetivo de todos, isto é, de que todos os imóveis de sua circunscrição estejam matriculados. Assim, considerando que se trata de ato meramente administrativo, da economia interna da serventia, não vejo por que se possa recusar a abertura de matrícula – salvo casos excepcionais que só confirmarão a regra – a requerimento de qualquer pessoa que demonstre interesse e arque com as despesas correspondentes.

### **Matrícula e averbação de construção**

Desde o VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib, em Araxá-MG, em 1979, muita polêmica tem surgido sobre quem pode requerer a averbação rela-

tiva a uma construção introduzida em um imóvel. Há, de ambos os lados das duas correntes que se digladiam, respeitáveis e fundamentados argumentos. Tenho para mim, entretanto, que a questão não está bem focada. A averbação, como se sabe, é uma anotação, uma complementação do registro a que se refere, não ocorrendo, pela sua prática, a geração, a extinção, a modificação de direitos. Claro que não estamos falando das averbações que podem ser chamadas de impróprias, como as de compromissos de venda e compra de lotes ou unidades autônomas de edifícios em condomínio, quando o loteamento ou a incorporação se tiver formalizado antes da Lei de Registros Públicos, ou daquelas averbações feitas para satisfazer o poder econômico (cisão, incorporação etc.). Assim, se Tício requer a averbação, na transcrição ou matrícula de imóvel de que Túlio é proprietário, nem por ter feito o pedido passa a ter direito real. Eventuais direitos pessoais deverão ser postulados nas vias próprias, e, se documentos válidos são apresentados para essa averbação, ela deve ser feita.

Tenho sempre insistido em que o alvará de construção, ou o “habite-se”, ou a certidão de construção própria, qualquer que seja o nome que a Prefeitura dê ao documento que expede para comprovar a conclusão de edificação, *pouco importa o nome que nele figure*, pois o que interessa e o que vai ser averbada é a construção.

Pelos mesmos motivos, o CND da obra, da construção, pode estar em nome de qualquer pessoa, tanto que o construtor e o empreiteiro são responsáveis solidários pelo pagamen-

to dos tributos correspondentes a esse fato gerador, e o CND pode estar em seu nome.

Quero cuidar agora de uma situação que não é inusitada, tendo sido por mim enfrentada enquanto Juiz de Direito e na qual me vi, recentemente, envolvido. Suscitada dúvida por um dos cartórios da Capital de São Paulo sobre o registro de um contrato de locação com cláusula de vigência (locação comercial), o oficial se recusava ao registro tendo em vista que exigia a averbação da construção locada. Essa construção se estendera sobre dois terrenos distintos, de proprietários diferentes. Ambos os proprietários eram locadores de “parte da construção” e do respectivo terreno. Entendia o suscitante ser indispensável a unificação dos dois terrenos, exigindo que os dois titulares permutassem partes ideais de sua propriedade para permitir a unificação dos imóveis, com abertura de matrícula única, para a averbação da construção e posterior registro da locação. Julguei a dúvida improcedente por entender que se a

Prefeitura Municipal havia aprovado a edificação sobre dois terrenos distintos, de proprietários diferentes, a averbação dessa construção poderia, perfeitamente, ser feita em ambas as matrículas. Na verdade, cada um dos proprietários estava locando parte da construção e o terreno, não se podendo restringir o direito de cada um deles e, em especial, o do locatário, que pretendia registrar a locação para ver garantidos os direitos que, em decorrência, a lei lhe assegurava.

Mais recentemente, vi-me a braços com situação semelhante. Determinada empresa, proprietária de quatro imóveis, objetos de matrículas distintas, aprovou, na Prefeitura Municipal, reforma do prédio existente sobre os quatro terrenos. Após a conclusão dessa reforma, pretendeu averbá-la nas quatro matrículas dos imóveis de sua propriedade. O cartório recusou as averbações postuladas, pretendendo fossem unificados os imóveis, com abertura de matrícula única. A unificação não era juridicamente possível, tendo em vista que um dos imóveis

estava descrito sem uma das linhas perimetrais. Em São Paulo, é defesa a unificação em tais condições, exigindo-se o procedimento retificatório previsto no art. 213, parágrafo 2.º, da Lei de Registros Públicos. Por outro lado, a somatória das áreas dos imóveis excedia dez mil metros quadrados. Se forem unificados, para, posteriormente, serem desmembrados pela legislação municipal, o proprietário deve destinar 20% de área verde para o Poder Público (pasmem) e assim a unificação, juridicamente impossível, era totalmente inconveniente (8).

Dirigimos petição ao Juízo da 1.ª Vara de Registros Públicos, e este, por seu titular, proferiu decisão determinando que se fizesse, em cada uma das quatro matrículas, averbação relativa à construção que abrangia o imóvel daquela matrícula e os imóveis das demais matrículas.

Blumenau, setembro de 1993.

Natal, junho de 2002. ■

**Gilberto Valente da Silva**  
é Assessor Jurídico do Irib.

## Notas

(1) Cfr. RDI 35-36, jan./dez./95, p. 40. (NE).

(2) Cfr. Nova redação do art. 176 pela redação que lhe foi dada pela Lei 10.267/2001 (NE).

(3) Cfr. Ap. Civ. 83.034-0/2, Junqueirópolis, DOE de 14/5/2002, Rel. Des. Luís de Macedo em que se faz distinções importantes entre desapropriação judicial e extrajudicial, com reflexos registrários (NE).

(4) O Ministro referido é José Carlos Moreira Alves, que no dia 13 de outubro de 1979, proferiu palestra sobre a Matrícula no VI Encontro dos Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil. Cfr. *Boletim do Irib* n. 29, out./1979 (NE).

(5) Trabalho publicado na íntegra na RDI 26-7, jul./dez/1990 (NE).

(6) RDI 22/54, jul./dez/1988 (NE).

(7) O trabalho ao qual estará se referindo o A. é *O usufruto registrável e o não registrável – direito de família/publicado no Boletim do Irib* n. 119, Abril/1987, de autoria de Jether Sottano e Maria Rosa Sottano C. dos Santos. A decisão a que se refere é indicada no artigo de autoria de Ademar Fioranelli (*O direito real de usufruto*)/publicado na RDI 21/44 – decisão do magistrado Aroldo Mendes Viotti, Processo 66/86, 1.ª Vara de Registros Públicos de SP em dúvida suscitada pelo 9.º Registro de Imóveis da Capital (NE).

(8) Cfr. Ap. Civ. 34.485-0/6, São Paulo, DOE de 3/2/1997, Rel. Des. Márcio Martins Bonilha in RDI 41, mai./ago. 1997 e outras na mesma edição (NE).

# Informações disponíveis na Internet

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

## Agosto

### **Irib e Ministério Público do Rio Grande do Sul celebram convênio de cooperação técnica.**

O Irib e o Ministério Público do Rio Grande do Sul assinaram, nesta última segunda-feira (5/8), novo convênio de cooperação técnica, juntamente com a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul. O novo convênio servirá para a integração das atividades dos registradores relacionadas às funções do Ministério Público na área de habitação e urbanismo. Confira. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 527, 20/8/2002. Veja reportagem nesta edição, p.54).

## Julho

### **Irib e Anoreg-BR aprovam Cédula de Crédito Imobiliário.**

A Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização - encaminhou ao Irib minuta da cartula de uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), criada pela Medida Provisória n.2.223/01. Como essas Cédulas vão circular também pelos registros imobiliários, o Irib abriu uma audiência pública, submetendo a minuta da Cédula à apreciação dos Registradores Prediais. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 515, 18/7/2002).

### **Aprovada lei de remoção por concurso de títulos.**

A Lei 10.506, de 9 de julho de 2002, que altera o art. 16 da Lei n.8.935/94 e que regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, foi sancionada pelo Presidente Fernando Henrique Cardoso. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 513, 11/7/2002).

### **CEF já opera novas regras para financiamento com recurso do FGTS.**

O Conselho Curador do Fundo de Garantia determinou que as agências da Caixa Econômica Federal operem com

novas regras nas linhas de financiamento de imóveis. Agora, as famílias com renda de até R\$ 4.500,00 podem utilizar os recursos do FGTS para adquirir imóveis novos. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 511, 3/7/2002).

## Junho

### **Jaime Araripe é reeleito presidente da Arpen-BR.**

Em reunião realizada na sede da Arpen, em São Paulo, Jaime Araripe foi reeleito presidente da Arpen-BR por unanimidade de votos. Sérgio Jacomino, Presidente do Irib, manifestou seu apoio à chapa encabeçada pelo colega cearense e falou da importância da comunicação entre as várias especialidades dos serviços notariais e registrares brasileiros. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 499, 20/6/2002).

### **Novo Código Civil. Deputado pede alteração de 150 artigos.**

O deputado Ricardo Fiúza (PPB-PE) apresentou projeto de lei à Câmara dos Deputados que prevê a alteração de mais de 150 artigos do texto da Lei n.10.406/02, que institui o novo Código Civil. Segundo o deputado, é preciso fazer complementações de dispositivos que não puderam ser feitas diante dos impedimentos regimentais. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 504, 27/6/2002).

### **Novo Código Civil. Idoso poderá registrar seu imóvel mais barato.**

Aprovado pela Comissão de Seguridade Social e Família substitutivo ao Projeto de Lei n.5681/01, que estabelece concessão de desconto de 50% para os maiores de 60 anos registrarem e escriturarem seu imóvel. ([www.trib.org.br](http://www.trib.org.br) – *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP*, BE 506, 28/6/2002). ■

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

## SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL

### **Aldeamento indígena – inexistência. Memorial descritivo – registro inválido.**

Decisão. O Tribunal, por unanimidade, resolvendo questão de ordem, não conheceu da impetração, ante a decadência. Ausentes, justificadamente, neste julgamento, os Senhores Ministros Néri da Silveira e Nelson Jobim. Presidiu o julgamento, sem voto, o Senhor Ministro Marco Aurélio. Plenário, 17/10/2001.

Ementa. Mandado de segurança. Questão de ordem. O

Visando esta segurança à declaração de invalidade do decreto de homologação, do Exmo. Sr. Presidente da República, sob os fundamentos da inobservância da ampla defesa e da inexistência em qualquer tempo de aldeamento indígena na área, daí decorrendo, em consequência, a invalidade do registro do memorial descritivo da demarcação no cartório de registro de imóveis, é da publicação do referido decreto, que é o título causal desse registro, que flui o prazo de decadência para a impetração deste mandado de segurança contra a referida autoridade.

Questão de ordem que se resolve pelo não-conhecimento deste mandado de segurança por intempestividade de sua impetração.

Relator: Min. Moreira Alves (Mandado de Segurança n.23.449-1/MT; DJU, 14/12/2001; p. 29).

### **Desapropriação para fins de reforma agrária. Vistoria. Notificação.**

Decisão. O Tribunal deferiu o mandado de segurança. Votou o Presidente. Decisão unânime. Ausentes, justificadamente, o Senhor Ministro Marco Aurélio, Presidente, e, neste julgamento, o Senhor Ministro Nelson Jobim. Presidiu o julgamento o Senhor Ministro Ilmar Galvão, Vice-Presidente no exercício da Presidência. Plenário, 04/10/2001.

Ementa. 1. Mandado de segurança. Decretos do Presidente da República declaratórios de interesse social para Reforma Agrária. 2. Alegação de nulidade dos atos preparatórios que ensejaram os decretos impugnados. Falta de indicação na notificação da data de início da vistoria. Ausência de notificação para que os impetrantes impugnassem as alterações cadastrais realizadas de ofício. 3. Ausência de prévia notificação da Federação da Agricultura do Estado do Acre, quanto à vistoria. 4. Vistoria realizada com notificação prévia irregular. Não é possível dar à notificação prévia a natureza, que pretende reconhecer o Incra, de simples comunicação de que servidores da Autarquia inspecionarão o imóvel. 5. Precedente do STF no MS 22.164-0. 6. Mandado de segurança deferido para anular os decretos da autoridade impetrada datados de 15/12/1999, que consideraram de interesse social para Reforma Agrária, os imóveis denominados "Fazendas Planalto I e II", "Fazenda Campo Alegre", "Fazendas Castanhal e Espigão", "Fazenda Promissão I, II e III", todos localizados no Município de Capixaba, Estado do Acre, e integrantes do denominado "Seringal Nova Amélia" de propriedade dos impetrantes.

Relator: Min. Néri da Silveira (Mandado de Segurança n.23.675-2/AC; DJU, 14/12/2001; p. 29).

### **Usucapião. Interesse da União. Competência da Justiça Federal.**

Decisão. A decisão do eminente Des. Wilson Guarany, Vice-Presidente do Eg. Tribunal de Justiça de Santa Catarina, dá exata notícia da matéria em debate.

"Trata-se de recurso extraordinário, fundamentado na alínea 'a' do permissivo constitucional, de acórdão da Primeira Câmara Civil, cuja ementa tem o seguinte teor:

'Usucapião. Intervenção da União Federal. Alegação de

ser a área de fronteira e, portanto, de propriedade da União. Art. 20, VII, da Constituição federal. Interesse manifestado sem prova suficiente para deslocar a competência. Recurso desprovido.

Para que haja o deslocamento da competência para a Justiça Federal, em se tratando de usucapião de um lote urbano, mister que a União comprove efetivo interesse jurídico na causa, assumindo a posição de autora, ré, assistente ou oponente, não bastando a simples e genérica intervenção.

Quem alega ser dono está obrigado a provar o que alega. Isto é o que manda os princípios ordenadores do direito e a tal não pode escapar o poder público. A possibilidade de ser a União proprietária da área usucapienda não basta para o deslocamento da competência porque, se o autor tem de comprovar o que alega, outra não poderia ser a regra para quem contesta o direito requerido'.

A União Federal indica como violado o disposto no artigo 109, inciso I, da Constituição Federal.

Os recorridos, devidamente intimados, não se manifestaram sobre o recurso, tendo o Ministério Público Estadual opinado pela sua admissão.

De fato, restou configurada violação à norma constitucional, que prevê a competência da Justiça Federal para processar e julgar as causas em que a União for interessada na

condição de autora, ré, assistente ou oponente.

Somente a Justiça Federal tem competência para decidir sobre o interesse ou não da União no feito.

Aplicável ao caso em tela o enunciado da súmula 150 do Superior Tribunal de Justiça:

'Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas autarquias ou empresas públicas'.

Presentes os pressupostos, dou seguimento ao recurso extraordinário.

Subam os autos ao colendo Supremo Tribunal Federal."

Decido. O recurso é de ser conhecido e provido. É que à Justiça Federal compete decidir o incidente - o pedido de intervenção da União - à luz do disposto no art. 125, I, da Constituição pretérita, ou art. 109, I, da Constituição vigente. É o que está assentado na jurisprudência da Casa. Menciono, *inter plures*, os RREE. 144.880-DF, 198.746-SC, 202.930-SC e 203.088-SC. (DJ, de 02/3/2001, 11/4/1997, 14/3/1997 e 13/3/1998, respectivamente).

Assim posta a questão, forte no disposto no art. 557, § 10-A, do CPC, redação da Lei n.9.756/98, conheço do recurso e dou-lhe provimento.

Brasília 30/8/2001. Relator: Min. Carlos Velloso (Recurso Extraordinário n.256.437-1/SC; DJU, 14/11/2001; p. 52).

## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### **Penhora – parte ideal. Bem de família. Hipoteca não formalizada por escritura pública.**

I.L. e sua mulher S.M.R.L. requerem medida cautelar, com pedido de liminar, pleiteando a atribuição de efeito suspensivo a recurso especial interposto contra acórdão que lhes foi desfavorável, proferido pela 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, no Agravo de Instrumento n. 70002853158.

Indicam que, à execução que lhes move C.A.M., opuseram embargos nos quais aduziram que a hipoteca do bem imóvel que restou penhorado é nula, haja vista que não concretizada por meio de escritura pública, e que, sendo nula a hipoteca, também nula é a penhora realizada sobre o bem. Julgados improcedentes os embargos, apelaram, concluindo o acórdão ser inválida a hipoteca realizada por ins-

trumento particular. Porém foi considerada subsistente a penhora.

Salientam que, prosseguindo a execução, o exeqüente, ora requerido, apresentou o cálculo de liquidação, postulando a venda judicial do bem penhorado, quando, então, argüiram a impenhorabilidade do bem, à luz da Lei n.8.009/90. Suspensas as praças, o exeqüente alegou coisa julgada formal e material.

Expõem que ficou decidido pela possibilidade da penhora de um dos pavimentos de sua residência e que, em face de embargos declaratórios por eles opostos, o magistrado, acolhendo-os, decidiu que "É inviável a penhora de um dos pavimentos da casa de alvenaria, a menos que a parte interessada comprove que consubstancia economia privativa e distinta do restante". Expõem que o exeqüente interpôs

agravo de instrumento provido pela Câmara, que assim entendeu:

“Quando estabelecidos os termos da confissão de dívida os devedores deram em garantia o imóvel objeto da hipoteca. Essa foi declarada sem valor em face da exigência de escritura pública para contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis (art. 134, inc. II, do CC.). No entanto foi mantida a penhora. Ante a alegação de impenhorabilidade feita agora pelos devedores é preciso contrapor a cláusula sexta do contrato firmado. Isso faz parte do pacto. Provavelmente o credor tenha feito o negócio com os demandados pela segurança da garantia. Não pode agora, por razões de formalidade, ficar sem nenhuma segurança no crédito constituído. Assim que não reconheço como válida a alegação amparada na Lei n.8.009/90 feita pelos executados”.

Contra esse julgado interpuseram o recurso especial.

Com a cautelar, argumentam que “Trata-se de imóvel único dos ora autores-recorrentes e que se destina à residência dos mesmos, constituindo-se como bem de família, absolutamente impenhorável” e que esse “será levado a hasta pública nos próximos dias, causando-lhes lesão grave de difícil reparação”.

É o relatório.

Em circunstâncias especiais, esta Corte tem admitido a atribuição de efeito suspensivo a recurso especial, por meio de cautelar. A medida, porém, revestindo-se de caráter flagrantemente excepcional, exige reste efetivamente configurada a presença, concomitante, dos pressupostos que lhe são inerentes: *fumus boni iuris* e *periculum in mora*. Contudo, na questão posta em exame, esse atendimento não resta aparente, de forma a conduzir à concessão pretendida.

Em princípio, verifica-se que, embora tenham os requerentes feito juntada de cópia da petição recursal, não consta dos autos cópia do julgado recorrido e tampouco da respectiva certidão de intimação, inviabilizando, destarte, o exercício de juízo superficial de admissibilidade da insurgência.

Mas, ainda que fossem considerados suficientes os fundamentos contidos nas peças que instruem os autos, não se depara, de forma satisfatória, com a aparente plausibilidade do direito alegado. Pelo que noticiam, foi decidido pela possibilidade da penhora de um dos pavimentos do imóvel. A esse respeito, tem-se que possível se faz a incidência, tendo em conta as circunstâncias e peculiaridades de cada caso, como já decidido por esta Corte no REsp n.326.171 e

no AGREsp n.264.578. Ter-se-ia, portanto, que viável o exame somente quando da análise do recurso, não se extraindo, para atendimento ao pressuposto dessa medida, a probabilidade necessária à concessão pleiteada.

Noutro aspecto, a análise poderia esbarrar em óbice previsto no enunciado 5 da Súmula desta Corte, haja vista que, pela transcrição dos requerentes, o julgado, para a conclusão, fundamentou-se em interpretação de cláusula do contrato firmado entre as partes.

No que concerne ao *periculum in mora*, limitaram-se a alegar que o imóvel penhorado “será levado à hasta pública nos próximos dias”, sem, contudo, nenhuma demonstração a respeito.

Por conseguinte, em face das razões expostas, indefiro a cautelar e declaro extinto o processo.

Brasília, 11/12/2001. Relator: Min. Castro Filho (Medida Cautelar n.4.455/RS; DJU, 18/12/2001; p. 126).

### **Penhora. Parte ideal do marido. Bem de família. Defesa do imóvel inteiro pela mulher.**

#### **Legitimidade.**

Processual civil. Ilegitimidade ativa. Instrução insuficiente do processo. Ausência de prequestionamento. Súmulas 211, 7 e 83 do STJ.

I - Ausência de prequestionamento do artigo 333, do CPC, atraindo a incidência da Súmula n.211/STJ.

II - Adotar entendimento diverso do aresto recorrido quanto à validade da certidão de registro do imóvel é inviável nesta instância, à luz da Súmula n.7/STJ.

III - Não se conhece de recurso especial quando a decisão recorrida está em harmonia com o entendimento firmado neste Tribunal (Súmula n.83/STJ).

IV - Agravo de instrumento desprovido.

Decisão. R.L.J. opôs embargos de terceiro visando a desconstituição de penhora sobre bem imóvel efetivada nos autos da ação de execução que move Eldorado Exportação e Serviços Ltda.

A r. sentença rejeitou as preliminares suscitadas e julgou procedentes os embargos, desconstituindo a penhora e condenando a embargada ao pagamento dos ônus da sucumbência.

A Colenda 2.ª Câmara Cível Isolada do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso de apelação da embargada, em acórdão assim ementado:

“Apelação cível. Embargos de terceiros. Inviável a insis-

tência do apelante quanto a inépcia da inicial e deficiência de instrução, como também quanto a ausência de outorga uxória, eis que o autor apelado atuou em defesa do patrimônio, e sendo insustentáveis os fundamentos do apelante quanto a desconstituição da comprovação de propriedade, *ex vi* do art. 859 do Código Civil e art. 252 da Lei n.6.015/73, nega-se provimento ao recurso. Recurso improvido”.

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados.

Ainda inconformada, interpôs a embargada recurso especial, com fundamento nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional. Sustenta violação aos artigos 10, § 1.º, I, 282, VI, 283, 333 e 396 do Código de Processo Civil, bem como dissenso pretoriano. Questiona a ilegitimidade ativa por falta de outorga uxória e a inépcia da petição inicial por insuficiência na sua instrução.

Não prospera, contudo, a irrisignação.

Primeiramente, o artigo 333 do Código de Processo Civil não foi ventilado no acórdão recorrido, a despeito da oposição dos declaratórios. Incide, no caso, a Súmula 211 desta Corte.

Com relação aos artigos 282, VI, 283 e 396 do mesmo diploma legal, o acórdão recorrido concluiu como válida a certidão de registro no cartório imobiliário. Desta forma, a adoção de entendimento diverso por este Tribunal envolveria, necessariamente, reexame de provas, o que é vedado à luz da Súmula n.7/STJ.

Finalmente, quanto aos artigos 10, § 1.º, I, do CPC e 235, II, do CC e ao aresto paradigma colacionado, o entendimento desta Corte já se firmou no mesmo sentido do acórdão recorrido, conforme se pode verificar no REsp 151281, publicado em 1/3/1999, *verbis*:

“Processual civil. Embargos de terceiro. Bem de família. Penhora apenas sobre a metade ideal do marido. Irrelevância. Legitimidade da mulher para a defesa do bem como um todo. Art. 1.º, Lei n.8.009/90. Doutrina. Recurso provido.

I- A mulher possui legitimidade para manejar embargos de terceiro visando à desconstituição da penhora realizada sobre a metade pertencente ao marido, ao fundamento de tratar-se de bem de família, ainda que a meação tenha sido resguardada no ato de constrição.

II- Segundo boa doutrina, a legitimidade ativa, na hipótese, não decorre da titularidade (ou da co-titularidade) dos direitos sobre o bem, mas sim da condição de possuidor (ou co-possuidor) que o familiar detenha e do interesse de sal-

vaguardar a habitação da família diante da omissão ou da ausência do titular do bem”.

Incide, neste ponto, o verbete da Súmula n.83 do STJ.

Ademais, não restou configurado o dissídio, eis que desatendidos os comandos do artigo 255 e parágrafos do RISTJ. Como cediço, a simples transcrição de ementas não caracteriza a divergência.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília, 31/10/2001. Relator: Min. Antônio de Pádua Ribeiro, (Agravo de Instrumento n.344.724/PA; DJU 16/11/2001; p. 386).

### **Condomínio. Vagas de garagem. Permuta realizada por condômino. Viabilidade.**

Ementa. Recurso especial. Condomínio. Vagas de garagem. Permuta. Aplicação das Súmulas ns. 7 e 211 desta Corte. Aplicação do CPC, art. 541, parágrafo único.

Agravo de instrumento desprovido.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra decisão denegatória de processamento de recurso especial, fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional, em que se alega violação aos artigos 163, I, da Lei n.6.015/73; 134, II, e 159 do Código Civil; 22 e 24 da Lei n.4.591/64, bem como dissenso pretoriano.

O acórdão recorrido encontra-se assim ementado:

“Condomínio. Vagas de garagem. Permuta realizada por condômino. Viabilidade”.

“Não havendo impedimento na convenção condominial ou no regimento interno pode o condômino, titular de duas unidades e das respectivas vagas de garagem, realizar a permuta dessas vagas”.

Não prospera, contudo, a irrisignação.

Os dispositivos legais apontados como ofendidos não foram ventilados no acórdão recorrido a despeito da oposição dos embargos declaratórios. Ausente o prequestionamento, incide a Súmula n.211 deste Tribunal.

De outra parte, a conclusão do aresto hostilizado foi fundada nas provas dos autos, e a adoção de entendimento diverso por esta Corte requer seu reexame, o que é vedado a teor da Súmula n.7/STJ.

Por fim, o dissídio não restou comprovado eis que desatendidos os comandos do artigo 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Ademais, os arestos paradigmas colacionados e o acórdão recorrido não encontram similitude

de bases fáticas capaz de gerar decisões conflitantes.

Posto isto, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 17/10/2001. Relator: Min. Antônio de Pádua Ribeiro, (Agravado de Instrumento n.406.394/SP; DJU, 9/11/2001; p. 518).

### **Execução - Fraude não caracterizada. Alienação não ocorreu no curso da ação.**

Ementa. Processual civil. Recurso especial. Embargos de terceiro. Alegação de ocorrência de fraude à execução. Reexame de provas vedado. Enunciado n.07/STJ.

Agravo de instrumento desprovido.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 69-72. que negou seguimento a recurso especial fundado nas letras "a" e "c" do permissivo constitucional, em que se alega ofensa aos artigos 130, 330, 331 e 332 do Código de Processo Civil, invocando-se, ainda, divergência jurisprudencial.

O acórdão recorrido tem a seguinte ementa:

"Embargos de terceiro. Fraude à execução. Fraude contra credores. Promessa de compra e venda. Registro. Direitos obrigacionais.

Não existe fraude de execução na iminência do processo. Antes de ser instaurada a execução a fraude é apenas contra credores. A fraude contra credores, por sua vez, para ser admitida, depende de prova. Não sendo apresentados indícios de fraude, diante da documentação apresentada, não há que ser acolhida tal pretensão.

A ausência do registro da promessa de compra e venda celebrada não impede possam ser protegidos os direitos obrigacionais do promitente-comprador através de embargos de terceiro".

O recurso especial é inviável.

Inegável que a pretensão da recorrente de ver caracterizada a fraude, que teria sido praticada com a participação dos recorridos, demanda a reapreciação das provas que o Tribunal *a quo* já examinou e considerou suficientes dizendo o seguinte: "Afasta-se, desde já, a possibilidade de ter ocorrido, nos presentes autos, fraude à execução, posto que a alienação dos bens não ocorreu no curso da ação movida pela apelante em face do devedor P.J.S., conforme amplamente demonstrado diante da documentação acostada".

Posto isso, à vista do enunciado n. 07 desta Corte, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília, 25/10/2001. Relator: Min. Antônio de Pádua Ribeiro, (Agravado de Instrumento n° 408.317/MG; DJU, 9/11/2001; p. 522).

### **Penhora. Mulher casada. Imóvel residencial. Impenhorabilidade.**

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto de decisão que inadmitiu recurso especial, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, manejado contra v. aresto assim ementado:

"Embargos de terceiro. Mulher casada. Impenhorabilidade do imóvel residencial. Possibilidade de sua arguição pelo cônjuge do executado. Necessidade de preservação do único imóvel que sirva de moradia ao executado nos termos da Lei n.8.009/90. Afastamento da alegação do vencimento da matéria relativa à constrição. Recurso improvido".

Sustenta o recorrente violação da Lei n.8.009/90, bem como dissídio jurisprudencial.

Não prospera o inconformismo.

A mera alegação genérica de afronta à lei federal não é suficiente para o processamento deste apelo nobre, devendo a impugnação vir especificada.

A solução do litígio, ademais, decorreu da convicção formada pelo V. acórdão recorrido em face dos elementos fáticos existentes nos autos. Rever a decisão recorrida importaria necessariamente no reexame de provas, o que é defeso nesta fase recursal (Súmula n.7-STJ).

Tocante ao dissenso interpretativo, não foram observadas as exigências previstas nos arts. 541, parágrafo único, do CPC e 255, § 2.º, do RISTJ, porquanto o recorrente não logrou êxito na demonstração da divergência, deixando de mencionar as circunstâncias que identifiquem ou assemelhem os casos confrontados, e nem poderia ser de outra forma, pois trata-se de hipóteses fáticas diversas.

Ante o exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 9/10/2001. Relator: Min. Barros Monteiro, (Agravado de Instrumento n° 02.592/SP; DJU, 9/11/2001; p. 544).

### **Penhora. Execução. Título extrajudicial. Bem de família. Impenhorabilidade.**

Trata-se de agravo de instrumento manifestado por Nossa Caixa - Nosso Banco S/A contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alega negativa de vigência aos arts. 1.º da Lei n.8.009/90, 20 e seus parágrafos, 21, 22, 23,

26, 29, 31 e 535 do CPC, assim como dissídio jurisprudencial, em questão sumariada nesta ementa:

“Execução por título extrajudicial. Embargos. Alegação de bem de família. Único bem imóvel de propriedade do embargante. Prova testemunhal satisfatória. Lei Federal n.8.00990, artigo 1.º, *caput*. Recurso da embargada não provido.

Honorários advocatícios. Embargos à execução. São devidos honorários advocatícios em sentença que julgou procedentes embargos à execução. Artigo 20 e parágrafo 4.º do Código de Processo Civil. Recurso do embargante provido”.

Dispõe o acórdão embargado, *verbis*:

“No caso, o julgado concluiu por negar provimento ao recurso da ora embargante, considerando que o ora embargado provou satisfatoriamente que o bem penhorado é bem de família e assim, impenhorável, a teor do artigo 1.º *caput* da Lei n.8.009/90, ficando claro para a Turma Julgadora, e assim está consignado, que é o único imóvel existente em nome do ora embargado, conforme documento de folhas 28/29 do Registro de Imóveis de Presidente Bernardes”.

Acresce, ainda, que outros esclarecimentos foram prestados, mas de forma contrária às expectativas do agravante. Demais disso, a matéria depende de reexame de provas, o que não enseja recurso especial, em face dos termos da Súmula n.7 desta Corte. Quanto ao dissídio, aplica-se, no caso, a Súmula n.291 do STF.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 05/10/2001. Ministro Aldir Passarinho Júnior, Relator (Agravo de Instrumento n.312.733/SP; DJU, 7/11/2001; p. 355).

### **Penhora. Execução fiscal. Cédula de crédito industrial. Preferência do crédito tributário.**

Cuida-se de recurso especial interposto pelo Banco do Brasil S/A, com fulcro no art. 105, inc. III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra v. acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, assim ementado, *verbis*:

“Execução Fiscal. Penhora. Cédula de crédito industrial. A impenhorabilidade dos bens hipotecados pela cédula de crédito industrial prevista no Decreto-lei n.413/69 não impede a penhora do bem em razão de créditos tributários da Fazenda. Precedente do STJ. Preliminar rejeitada. Recurso a que se nega provimento”.

Sustenta o recorrente, em suas razões, que, em assim decidindo, o v. acórdão vergastado contrariou o art. 57 do Decreto-lei n. 413/69, na medida em que a exceção da impenhorabilidade dos bens gravados por hipoteca em cédula de crédito industrial não pode ceder em face de qualquer outra regra.

Relatados, decido.

Tenho que o apelo do recorrente não merece guarida, haja vista a jurisprudência desta Colenda Corte ser iterativa no mesmo sentido do entendimento do Tribunal *a quo*, como se verifica dos seguintes precedentes *verbis*:

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

1. Divergência entre decisões do mesmo Tribunal não viabiliza o recurso especial (Súmula n.13/STJ).

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

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

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

5. Recurso especial não conhecido” Relator: Min. Francisco Peçanha Martins, (REsp n.155.774/PE, DJ, de 8/5/2000, p. 00079).

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

1- Há de ser confirmada decisão que negou seguimento a recurso especial sob o fundamento de que “os bens gravados com hipoteca oriunda de cédulas de crédito industrial podem ser penhorados para satisfazer débito fiscal, ora por não ser absoluta a impenhorabilidade ditada pelo art. 57, do Decreto-lei n.413/69, seja pela preferência outorgada aos créditos tributários” Relator: Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira (REsp 88.777/SP, DJU, 15/3/1999, 4.ª Turma, unânime).

2 - Agravo regimental improvido.”

(AgRg REsp n.222.145/SP, Relator: Min. José Delgado, DJ, 2/5/2000, p. 00105).

### **União estável. Partilha. Meação.**

Ementa. Recurso especial. Fundamento constitucional. Súmula n.126 da corte.

É inadmissível recurso especial quando o acórdão recorrido possui fundamento constitucional suficiente para mantê-lo, e a parte vencida não manifesta recurso extraordinário.

Recurso especial a que se nega seguimento.

Relatório e decisão

W.M.M. ajuizou ação de reconhecimento e dissolução de sociedade de fato cumulada com partilha de bens em face de C.R.M.

Julgado improcedente o pedido, apelou a autora.

O Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais reformou parcialmente a sentença, reconhecendo à apelante o direito à meação de imóvel adquirido durante a união estável.

Interpostos embargos de declaração pelo réu, foram rejeitados.

Inconformado, o embargante apresenta recurso especial, com amparo nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

Alega ter havido violação aos artigos 1.363 do Código Civil e 10 da Lei n.9.278/96.

Sustenta que não poderia a corte estadual ter aplicado retroativamente as normas da Lei n.9.278/96 ao presente caso, uma vez que a união estável em discussão se extinguiu antes de sua entrada em vigor.

Afirma, ainda, ser equivocada a decisão quando deferiu a meação à ora recorrida, pois “não se fez prova de sua real participação na sociedade de fato”.

Por fim, aponta dissídio de jurisprudência.

O recurso especial teve seu seguimento negado no tribunal *a quo*, contudo, o eminente Ministro Waldemar Zveiter deu provimento ao agravo de instrumento, determinando a subida dos autos principais para melhor apreciação.

É o relatório.

O exame do presente recurso, porém, não ultrapassa o juízo de admissibilidade.

Com efeito, o aresto hostilizado determinou a partilha do bem imóvel adquirido durante a união estável, com am-

paro na Lei n.9.278/96, fundamento que foi devidamente impugnado nas razões do especial.

Todavia, por ocasião do julgamento da apelação, asseverou, também, o ilustre relator que:

“A partir, pois, da nova Constituição o antigo concubinato, desde, naturalmente, que se submetesse a determinados parâmetros, ao caracterizar-se como união estável, passou a ter a proteção da ordem jurídica, alcançando-se à condição de entidade familiar.

A partir dessa novel conceituação, foi se tornando majoritário o entendimento quanto à desnecessidade da comprovação de que o patrimônio foi adquirido com a colaboração efetiva da companheira, bastando a simples prova da existência da união estável para que esta tivesse direito à meação”.

Quando do julgamento dos embargos declaratórios, enfatizou:

“A rigor, a solução pelo partilhamento do bem imóvel adquirido durante a união estável, superveniente à dissolução da sociedade conjugal, pela presunção de participação da mulher na formação do patrimônio, não se alicerçou, unicamente, na mencionada Lei n.9.278, de 10 de maio de 1996, tanto que se fez menção de julgados anteriores a essa data, dando respaldo à conclusão do acórdão. Tem-se entendido, a propósito, que a inovação ocorreu a partir da promulgação da nova Constituição, que erigiu a união estável à categoria de entidade familiar”.

Da leitura dos trechos colacionados, percebe-se que o julgado fundamentou-se também em normas constitucionais que regulam a matéria.

Desse modo, havendo fundamento constitucional, por si só, suficiente para manter a conclusão do acórdão, deveria o recorrente tê-lo atacado por meio de recurso extraordinário. Inexistindo este, inviável o conhecimento do especial, nos termos da Súmula n.126 deste Superior Tribunal, *verbis*:

“É inadmissível recurso especial, quando o acórdão recorrido assenta em fundamentos constitucional e infraconstitucional, qualquer deles suficiente, por si só, para mantê-lo, e a parte vencida não manifesta recurso extraordinário”.

Pelo exposto, com fundamento no artigo 557, *caput*, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao especial.

Brasília, 14/9/2001. Relator: Min. Castro Filho (Recurso Especial n.88.712/MG; DJU, 9/10/2001; p. 313/314). ■

# Consultas técnicas sobre prática registral

## Unificação de imóveis. Requisitos.

**P-** A União, por escritura pública de desapropriação amigável e por compra e venda, já registrada, tornou-se proprietária de três áreas rurais contíguas. Dos três imóveis matriculados, dois têm descrição perimétrica, e um não a possui, em razão de se tratar de antigo registro de sesmaria. A União pretende a fusão das matrículas.

**R-** Se os imóveis, adquiridos por desapropriação e compra e venda estão matriculados e descritos em todas as suas medidas perimetrais e área, em nome da mesma pessoa, física ou jurídica, podem ser unificados (arts. 234 e 235 da Lei de Registros Públicos). Consta que uma parte foi desapropriada e outra havida por compra e venda. A forma de aquisição dos dois imóveis pouco interessa. Importa é que só se unificam imóveis contíguos, do mesmo proprietário. Além do mais é preciso que ambos estejam descritos em todas as suas medidas perimetrais e área, possibilitando ao Oficial verificar se o todo unificado corresponde ao somatório das medidas perimetrais e da área. Claro que, na linha da divisa dos dois, isto é, na linha da confrontação, que com a unificação desaparece, não haverá a conferência.

## Condomínio. Desapropriação de parte certa e determinada. Anuência dos demais condôminos.

**P-** Condomínio de três pessoas sobre um imóvel. Alvará judicial autorizou a desapropriação de parte certa e determinada, que seria retirada de um dos condôminos, pai dos outros dois.

**R-** O condômino só pode alienar parte certa e determinada de um imóvel com a anuência dos demais comunheiros. No caso concreto, tendo em vista que houve alvará judicial autorizando a desapropriação, deduz-se que os outros dois condôminos devem ser menores. Dessa forma, se possibilitou a desapropriação de parte certa a ser deduzida da parte ideal do condômino maior de idade (pai). Se assim for, se constar algo a respeito no alvará, proceder-se-á ao registro, na matrícula da parte expropriada, que ao ser aberta indicará os três condôminos e o registro de seus títulos aquisitivos. Mas no corpo do registro se indicará que o imóvel matriculado, por força do alvará, é destacado exclusivamente da parte de tal condômino.

## Emancipação. Pessoa analfabeta.

**R-** A emancipação é a aquisição da maioridade civil antes de a pessoa atingir a idade-limite que o Código Civil estabelece para esse fim. Antes da Constituição de 1988, a maioridade via emancipação poderia ser concedida pelo pai, apenas. Atualmente, a emancipação exige que os pais, os dois, compareçam à escritura de emancipação. O fato de a pessoa ser analfabeta não impede que seja emancipada. Na escritura, ela deixará a impressão digital e, a seu rogo, assinará uma terceira pessoa que não os pais.

## Constituição de servidão. Escritura pública.

**P-** Servidão: qual o título hábil para registro?

**R-** A servidão é predial, direito real na coisa alheia. A sua constituição, por força do que dispõe o art. 134 do Código Civil, só pode ser formalizada por escritura pública.

## Registro de partilha. Benfeitorias. Averbção da construção.

**P-** Formal de partilha. Imóvel urbano. Na matrícula consta terreno sem benfeitorias. Na partilha aparece terreno sobre o qual existe construção residencial. O imóvel foi avaliado junto com a benfeitoria, sendo que foram destinados 50% à viúva meeira e 10% a cada um dos cinco filhos herdeiros.

**R-** Registrar partilha em que consta benfeitoria não averbada, ainda na matrícula ou transcrição, depende do que o Registro tem como orientação no Estado, por sua Corregedoria-Geral ou no Juízo Corregedor-Permanente. O correto é se exigir a prévia averbção da edificação para se registrar a partilha, que objetiva casa e terreno.

## Extinção de condomínio e permuta de partes ideais. ITBI.

**P-** Qual a diferença entre escritura de extinção de condomínio e de permuta de partes ideais?

**R-** Tratando-se de um único imóvel, escritura de extinção de condomínio é, em regra, a escritura de divisão, mediante a qual o todo é parcelado, dividido em partes, atribuindo-se uma ou mais partes a cada condômino. Como não há transmissão, não incide imposto de transmissão. Mas, se temos vários comunheiros e vários imóveis, a extinção do condomínio se opera mediante a permuta de partes ideais entre os condôminos e, assim, incide o imposto de transmissão.

**Doação. Cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Falecimento do doador. Cancelamento. Requisitos.**

**P-** Escritura de doação com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, sendo que as duas primeiras se cancelam com a morte do doador. É possível cancelar essas cláusulas mediante certidão de óbito do doador?

**R-** As cláusulas conhecidas (inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade) podem ser impostas sem prazo. Podem, também, ser impostas para vigorar por determinado prazo. Podem, ainda, como é o caso da consulta, vigorar enquanto vivo o doador. No caso concreto, consta que a inalienabilidade e a impenhorabilidade vigoram enquanto vivo o doador, nada se consignando quanto à cláusula de incomunicabilidade. Assim, morto o doador, a requerimento do(s) donatário(s), as duas primeiras cláusulas, que estavam condicionadas à vida do doador, podem e devem ser canceladas, desde que o requerimento venha instruído de certidão de óbito do doador. Nada mais pode ser exigido senão o requerimento com firma reconhecida e a certidão de óbito do doador (art. 221, II, da Lei de Registros Públicos).

**Instituição de condomínio. Área de uso comum. Requisito.**

**P-** Proprietário de terreno, que não comporta desmembramento pela Prefeitura Municipal, construiu duas casas térreas geminadas e com acesso direto à via pública. Agora pretende aliená-las como unidades autônomas. Para instituição de condomínio, o terreno dos fundos pode ser entendido como área de uso comum?

**R-** A construção de duas ou mais casas num terreno não significa que possa o empreendimento ser submetido ao regime condominial regido pela Lei n.4.591/64. É regra que os proprietários em tais condições, impedidos de alienar isoladamente cada uma das casas, com sua base física, impedimento gerado pela lei municipal, pretendam que o Registro de Imóveis solucione o problema. Entretanto, não havendo área de uso comum das unidades autônomas, conforme expressamente obriga o art. 8.º da Lei 4.591/64, não se pode cogitar do registro de instituição de condomínio. A existência de área de uso comum, efetivamente prevista no projeto, é o requisito básico para que se possa registrar o instrumento de instituição do condomínio, conforme expressamente consta do art. 8.º da Lei n.4.591/64.

**Escritura de doação. Adiantamento de legítima.**

**P-** Em uma escritura de doação, o imóvel foi doado como adiantamento de legítima. É necessário que essa condição conste no registro do imóvel?

**R-** Registra-se a doação, sem consignar que ela foi feita como adiantamento de legítima. A questão fica entre os outros eventuais herdeiros, para, na oportunidade da morte dos doadores, no inventário ou arrolamento, ser questionada. Nada impede, entretanto, porque não há expressa proibição legal, que no corpo do registro da doação se faça consignar que a doação foi feita em adiantamento de legítima.

**Imóvel rural. Propriedade de casal estrangeiro. Separação. Renúncia translativa.**

**P-** Italiano casado, residente no Brasil, adquiriu imóvel rural. Agora apresenta sentença de um tribunal italiano, homologando acordo entre os cônjuges em processo de separação. Na sentença, a esposa renuncia ao imóvel situado no Brasil.

**R-** As ações de Estado de brasileiros ou estrangeiros que tenham sido julgadas pela Justiça de outros países, por força do art. 15 da Lei de Introdução ao Código Civil, apenas têm validade, eficácia e só produzem efeito no País, depois de homologadas pelo Supremo Tribunal Federal. No caso de divórcio entre italiano residente no Brasil, essa homologação é essencial até porque são proprietários de imóvel no País. Depois de satisfeito esse requisito, tendo em vista que ela renunciou à meação, ainda que não descrito o imóvel, o registro da adjudicação (que depende da homologação referida) só será feito se recolhido o imposto de transmissão da metade ideal ao varão, porque se tratou de uma renúncia translativa. Observação: a expressão "passou a pertencer" não existe juridicamente. Deve-se usar a expressão "foi atribuído a ...(nome da pessoa)".

**Descrição precária do imóvel. Retificação.**

**P-** Há possibilidade de se abrir matrícula e registrar título que se refere a imóvel matriculado, encontrando-se este precariamente descrito na transcrição, sem referência a medidas perimetrais, apenas com remissão aos nomes dos confrontantes e à área?

**R-** Por força do art. 252 da Lei de Registros Públicos, os registros, enquanto não cancelados, produzem todos os seus efeitos. Mas quando a precariedade da descrição do imóvel é tal que impede qualquer forma de identificá-lo, localizá-lo e diferenciá-lo dos demais, qualquer ato de registro (que necessite de abertura prévia da matrícula) só poderá ser praticado depois de ser feita a retificação, via jurisdicional, para possibilitar a abertura da matrícula (art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos e art. 860 do Código Civil).



**O coração é tão vital para você  
quanto para a sua empresa.  
A Siplan tem a mesma função  
no seu cartório.**

*Em pesquisas realizadas com os clientes da Siplan, ela foi comparada ao coração, graças aos serviços de vital importância que oferece.*

A Siplan é uma empresa pioneira e líder de mercado que, além do profundo entendimento de sistemas, se especializou nos assuntos relacionados à gestão de Cartórios. Assim, está permanentemente preparada para assegurar o pleno funcionamento do ambiente de informática de seus clientes, imprimindo as mais modernas tendências do segmento, através de seus mais de 600 softwares já instalados e de sua presença em sete Estados brasileiros.



Fone (11) 5081 8800 - [www.siplan.com.br](http://www.siplan.com.br)

Siplan, há 19 anos contribuindo com a qualificação e o destaque operacional dos Cartórios brasileiros.



*Cartório.* Quadro pintado pelo Embaixador Ovídio de Andrade Mello, em 1979, quando representante diplomático do Brasil em Bangkok, Tailândia. A pintura, que retrata de forma pitoresca um pequeno cartório do interior do Brasil foi um presente à amiga e registradora de imóveis Léa Portugal (Brasília-DF). Entre os personagens criados por Juca, nome artístico do pintor, vemos funcionários e clientes, como o fazendeiro de botas. Ao fundo, alguém consulta os “livrões de registro de imóveis”, como explicou o próprio artista em pequeno texto que acompanhou o quadro. “Quanto ao gato”, escreveu, “é imprescindível em registro de imóveis, para evitar que camundongos roam os livros”. E terminou, divertido, perguntando à amiga Léa: “Você tem gato no seu cartório?”