

Registro eletrônico de imóveis já é realidade

Conheça a história, a implantação, as normas legais e as soluções técnicas do registro eletrônico de imóveis na Alemanha.

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: Etevlina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
2ª Tesoureira: Manoel Carlos de Oliveira-SP
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos-SP
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins-SC
Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior - SP

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; Gleci Palma Ribeiro Melo-SC; Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE; Lincoln Bueno Alves-SP; Marlene Fernandes Costa-TO.

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

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

Conselho de Ética: Ademair 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

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeiros.com.br

Editores

Sérgio Jacomino
jacomino@regstral.com.br
Fátima Rodrigo

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Estagiária de Arte

Iris Jacomino

Editoração Eletrônica

Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint Gráfica e Editora Ltda.



ACONTECE

- 03** Imóvel rural: Irib participa de reunião do GT-CNIR/SNCR.
08 *Workshop* Experiências e expectativas para o CNIR. Incra, SRF e IRIB debatem o cadastro de imóveis Rurais.
11 Registrador brasileiro participa de curso de especialização em direito registral imobiliário na Espanha.

OPINIÃO

Helmut Rübmann

- 12** **CAPA** O registro eletrônico de imóveis na Alemanha.

Benedito Silvério Ribeiro

- 36** Críticas à usucapião urbana coletiva.

REGISTRO LITERÁRIO

Ulysses da Silva

- 40** Eu, tu, ele...

SALA TEMÁTICA

José Ribeiro

- 42** Imposto sobre serviços. As serventias e o alvará municipal.

JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA

- 45** Decisões das Corregedorias e Tribunais Estaduais

REGISTRO JURÍDICO

- 55** Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ.

TRIBUNAIS SUPERIORES

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

IRIB RESPONDE

- 64** Consultas técnicas sobre prática registral.

Imóvel rural: Irib participa de reunião do GT-CNIR/SNCR

Grupo de trabalho discute a aplicação do decreto 4.449/2002 que regulamentou a lei 10.267/2001

Representado por seu presidente Sérgio Jacomino (SP) e vice-presidente Helvécio Duia Castello (ES), o Irib participou da reunião do GT-CNIR/SNCR, realizada em Brasília, no dia 4 de dezembro último. Estiveram presentes Eduardo Henrique Freire (Incra, coordenador do GT), Elizabeth Prescott Ferraz (Incra), Elaine Miranda dos Santos (SRF), Fábio Gouveia Paulino (SPU), Gardênia Cardoso Teixeira Azevedo (Ibama), Isabella Maria Lemos (Incra), Manoel Francisco Colombo (Funai), Marco Aurélio Pavarino (Incra), Marcos de Oliveira (Incra), Osvaldo Ari Abib (consultor Incra, convidado) e Tadeu Dewes (Incra).

Apresentação da concepção histórica do CNIR

Como ponto de referência para as novas discussões e recomendações do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, CNIR, o consultor do Incra, Osvaldo Ari Abib, apresentou a gênese do projeto, elaborado em julho de 1997 por representantes do SRF, Ibama, IBGE, Anoter, Deral/PR e Incra.

Com recursos audiovisuais ele mostrou a concepção histórica do CNIR e das suas variantes para a elaboração dos objetivos que animaram o grupo encarregado de formatar o Cadastro Nacional dos Imóveis Rurais.

Avaliação do Irib sobre as normas do SNCR

O Irib apresentou a seguinte pauta para discussões com o grupo.

– Baixar portaria (Incra) para definir que as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento (§3º do art. 176 da lei 6.015, de 1973) se enquadram no cronograma do artigo 10 do decreto 4.449/2002.

– Baixar portaria (Incra) definindo que as informações a serem encaminhadas pelos serviços registrares, como

previsto na portaria 955, de 13 de novembro de 2002, deverão ser enviadas no apurado no artigo 10 do decreto 4.449/2002. Não esquecer que o §7º do artigo 22 da lei 4.947, de 6 de abril de 1966, está plenamente em vigor e, já na vigência do decreto, as informações deveriam ser enviadas ao Incra.

– Esclarecer aparente discrepância verificada entre o artigo 5º da instrução normativa 8, de 13 de novembro de 2002, e o roteiro instituído pela portaria 955, de 13 de novembro, no que concerne ao local de entrega das declarações.

– Recomendar que se baixe portaria do Incra estabelecendo a forma procedimental para a certificação prevista no artigo 9º, §1º (“Caberá ao Incra certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio”).

– Retificar a portaria 955/2002 para contemplar a atuação do notário (item 3.2) na recepção do memorial georreferenciado e na consolidação da nova descrição na lavratura do ato.

– Precisar, com linguagem técnica adequada, a expressão “retificação de área” prevista no item da portaria 955/2002, substituindo-a por “retificação de registro”, já que aquela se hierarquiza nesta.

– Precisar, com linguagem técnica adequada, a expressão “modificação nas respectivas matrículas imobiliárias” (item 3) por “modificação nos respectivos registros”, já que algumas averbações poderão ser feitas em antigos livros do registro (artigo 295 da LRP).

– Melhorar a redação do item 3.4 da portaria 955/2002 para que seja encaminhada unicamente a certidão expedida na forma do artigo 19, §1º da LRP (certidão expedida por meio reprográfico).

– Verificar a republicação da IN 9/2002 e da portaria 954, por terem sido publicadas com evidentes erronias.

– Os memoriais deverão ser acompanhados de plantas.

– Propor alteração, em ato normativo conjunto, das regras do preenchimento da DOI, conjugando informações para ambas as instituições, uma vez que há amparo legal.

Ao Irib caberá elaborar roteiro para cumprimento desse conjunto normativo. Para isso, necessário que o Incra disponibilize, por intermédio de suas agências autorizadas, informações para recebimento dos dados.

Incra definirá que desmembramento, parcelamento e remembramento se enquadram no cronograma do artigo 10 do decreto 4.449/2002

O Incra foi muito sensível à argumentação do Irib acerca da necessidade de adequar o conjunto



normativo baixado entre os dias 18 e 20 de novembro, com o decreto 4.449/2002 e a lei 10.267/2001.

Relevando o fato de que o Incra tem necessidade de constituir a infra-estrutura necessária para operacionalizar os procedimentos previstos no §3º do artigo 176 da lei 6.015/73, o presidente Sebastião Azevedo baixará portaria determinando que os prazos previstos no artigo 10 do decreto 4.449/2002 serão observados da mesma forma para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais.

Procedimento para o envio de informações ao Incra

Desde o advento da lei 10.267/2001, nos termos do artigo 22, §7º, da lei 4.947, de 6 de abril de 1966, os cartórios de registro de imóveis estavam obrigados a comunicar ao Incra 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 e os destacados do patrimônio público.

A exigência legal foi regulamentada no âmbito do Ministério do Desenvolvimento Agrário pela portaria 21, de 8 de fevereiro de 2002, que, considerando a necessidade de estabelecer o procedimento entre o Incra e os Cartórios de RI, aprovou a instrução especial Incra 2/2002, que estabeleceu o roteiro para intercâmbio de informações entre o Incra, os cartórios de registro de imóveis e os de notas.

Posteriormente, o Incra baixou a portaria 55, de 1º de abril de 2002, suspendendo os efeitos da portaria MDA 21, de 8 de fevereiro de 2002. E o fez considerando a manifestação formalmente apresentada pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, em 1º de março de 2002, ao coordenador do supracitado grupo de trabalho, no tocante à aplicabilidade da referida Portaria MDA 21, em especial quanto ao credenciamento do profissional encarregado do levantamento previsto na lei 10.267/2001, bem como à publicação, pelo Incra, das normas relativas aos levantamentos georreferenciados.

Finalmente, tendo sido regulamentada a lei 10.267/2002, em 30 de outubro, pelo decreto 4.449/2002, o Incra baixou a portaria 955, de 13 de novembro de 2002, que: a) revogou a instrução especial Incra 2, de 8 de fevereiro de 2002 e b) instituiu o roteiro para o intercâmbio de informações entre o Incra e os serviços de registro de imóveis pela resolução 38, de 23 de outubro de 2002.

Uma vez reeditado o roteiro para intercâmbio Incra/RI, novamente se imporia aos registradores e notários a obrigação de recepcionar as declarações e comunicar ao Incra as alterações havidas nos registros.

Entretanto, as mesmas razões que fundamentaram o pedido do Irib em 1/3/2002 continuam a sugerir que a plena adoção das medidas preconizadas no dito roteiro Incra/RI seja, ainda por mais um tempo, postergada, tendo em vista:

a) O roteiro Incra/RI prevê, no item 3.2, que o interessado deverá estar munido do memorial descritivo da área, o que sugeriria a extensão dos prazos previstos no decreto

4.449/2002 (art. 10) para as comunicações. Em outras palavras, o memorial não seria exigível no interregno estabelecido pelo decreto regulamentador.

b) Os formulários de coleta (item 3.1.1) não estão distribuídos para todo o sistema e para os seus operadores.

c) Os registros de imóveis deverão receber e verificar o preenchimento de vários itens nos ditos formulários. Deverão recepcionar o memorial descritivo, do que se depreende, aqui também, que o apazado no decreto 4.449/2002 também se aplicaria.

d) O roteiro prevê (item 3.4) que o Incra, mediante suas superintendências regionais, informará aos registros de imóveis quais UMC's se enquadram na hipótese prevista no dito item, o que não ocorreu até agora.

e) Finalmente, há sugestões de aperfeiçoamento do dito roteiro e a necessidade de se estabelecer um manual técnico provendo informações precisas aos registradores imobiliários.

Apreciadas todas essas sugestões, o GT-CNIR resolveu, por decisão de Eduardo Henrique Freire, presidente substituto do Incra e coordenador do GT, criar um subgrupo, com a participação do Irib e de Marco Aurélio Pavarino, indicado pelo Incra, encarregado de definir ajustes para o roteiro Incra/RI. Até então, fica suspensa a aplicação do dito roteiro, enquanto se aguardam para breve as definições que virão pela atuação do subgrupo. O teor do ofício, encaminhado ao presidente substituto do Incra, em cuja resposta foi concedido ao Irib o direito de ser comunicado da decisão, pode ser acessado em www.trib.org.br/imagens/Incra2002-11-30.gif

Ao Ilustríssimo Senhor
Eduardo Henrique Freire,
Coordenador do GT-CNIR,
Incra - Brasília DF

Em 20 de novembro de 2002

Senhor Coordenador,

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, por seu representante legal, Sérgio Jacomino, participante do GT-CNIR, coordenado por Vossa Senhoria, tendo em vista a publicação, no Diário Oficial da União, da Portaria 955, de 13 de novembro de 2002, que estabeleceu, através da Resolução n. 38, de 23 outubro de 23 de outubro de 2002, o *roteiro para troca de informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis*, e tendo em vista ainda o item 3 (procedimentos), que estabelece que os Serviços Registrais deverão verificar o preenchimento dos formulários ali previstos, bem como a comunicação ao Incra, nos termos do § 4º do art. 22 da Lei 4.494/66, vem requerer a V. Sa. que possa ser definido que a aplicação integral dos procedimentos previstos no dito roteiro, somente se dará quando os formulários de coleta do SIR/SNR estiverem distribuídos a todos os órgãos que integram o sistema e estiver constituída a infra-estrutura necessária para viabilizar as comunicações previstas no § 4º do art. 22 da Lei 4.494/66 e no seu decreto regulamentador.

Requeremos, ainda, que possa ser constituído um sub-grupo para apreciação de sugestões de alterações e aprimoramento no referido roteiro.

Apresentando a Vossa Senhoria as nossas cordiais saudações,

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil
SÉRGIO JACOMINO, PRESIDENTE.

① DE ACORDO.

② COMUNIQUE-SE AO IRIB E

A SD.

20/11/02

Eduardo Henrique Freire
Presidente Substituto

O teor do ofício, encaminhado ao presidente substituto do Incra, em cuja resposta foi concedido ao Irib o direito de ser comunicado da decisão, pode ser acessado em www.irib.org.br/imagens/Incra2002-11-30.gif



Incra deve estabelecer procedimentos para certificação prevista no artigo 9º, §1º do decreto 4.449/2002

Diz o decreto que 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 as exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.

Na opinião do GT-CNIR o Incra deverá regulamentar os prazos e os procedimentos-padrão para que o usuário possa ser corretamente orientado e tenha pleno conhecimento das etapas para chegar aos resultados previstos na lei e no decreto regulamentador.

Republicação da IN 9/2002 e portaria 954

O Irib prontificou-se a fazer uma leitura crítica de todo o acervo de regulamentos publicados entre os dias 18 e 20 de novembro e a apresentar aos membros do GT-CNIR os resultados. Os ajustes necessários serão feitos e as peças republicadas.

A apreciação dos demais tópicos será feita no transcurso das discussões do subgrupo criado no GT-CNIR, do qual participam membros do Irib e o doutor Marco Aurélio Pavarino.

Conclusões

Os registradores imobiliários e notários estão sendo informados de cada passo dado no âmbito do GT/CNIR. Especificamente no que nos interessa, foi decidido pelo GT:

a) O Incra, por seu presidente Sebastião Azevedo, baixará portaria determinando que os prazos previstos no artigo 10 do decreto 4.449/2002 serão observados da mesma forma para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais.

b) A plena aplicação do roteiro Incra/RI fica condicionada aos ajustes a serem feitos oportunamente, atendendo às sugestões do Irib e do próprio GT. Deverá ser constituída uma infra-estrutura para distribuição de formulários e informações a todos os operadores do sistema, especialmente aos registradores imobiliários, que passam a contar com mais uma atribuição. Até a plena definição dessas pendências, a troca de informações entre o Incra e os registros de imóveis fica suspensa. ■

Workshop

Experiências e expectativas para o CNIR

Incra, SRF e IRIB debatem o Cadastro de Imóveis Rurais

A Secretaria da Receita Federal, SRF, e o Instituto de Colonização de Reforma Agrária, Incra, responsáveis pela gestão compartilhada do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais, CNIR, com o apoio do Irib, realizaram, nos dias 19 e 20 de dezembro de 2002, no auditório do Ministério da Fazenda, em Brasília, o *workshop* Expe-

riências e expectativas para o CNIR, propiciando a primeira discussão sobre o cadastro rural de imóveis com a participação dos órgãos da administração pública federal, produtores, alimentadores e usuários de informações sobre o meio rural brasileiro.

O objetivo do evento foi elaborar uma proposta para o CNIR, instituído

pela lei 10.267/2001 e regulamentado pelo decreto 4.449/2002, com base nas experiências e expectativas dos órgãos participantes do GT-SRF, Ibama, Funai, SPU, IBGE, Irib, Anoreg, Anoter e Incra.

Embora não integre a administração pública como os demais órgãos que atuam diretamente na concep-



ção e modelação do dito cadastro, mas graças à contribuição técnica que vem oferecendo ao longo dos debates e das discussões, o Irib foi formalmente convidado e expôs no *workshop* sua visão do cadastro e das possíveis utilidades que ele possa ter para os registradores imobiliários do Brasil. O instituto contou com a assessoria técnica dos professores doutores Jürgen Philips, da Universidade Federal de Santa Catarina, e Andrea Carneiro, da Universidade Federal de Pernambuco, que participaram ativamente dos debates.

Relatório de participação dos representantes do Irib

Professora Andrea F.T. Carneiro

O *workshop* Experiências e expectativas para o Cadastro Nacional de

Imóveis Rurais, CNIR, foi realizado nos dias 19 e 20 de dezembro de 2002, no auditório do Ministério da Fazenda, em Brasília.

O objetivo do encontro foi apresentar os sistemas e conceitos cadastrais das instituições participantes e usuárias do CNIR. Outra atividade importante foi o debate sobre a estruturação do CNIR.

Pelo Irib, participaram da reunião os professores doutores Jürgen Philips e Andrea Carneiro, representantes do Irib nas questões técnicas de cadastro.

Apesar de ainda em fase de elaboração, adianto aos registradores os principais resultados das discussões condensados num relatório oficial assinado pelo grupo de participantes do evento.

No dia 18, foram apresentados os sistemas cadastrais da Secretaria da

Receita Federal, Incra, SPU, Ibama, Funai, Projeto Incra/BID–Anoter, Conselho de Defesa Nacional e IBGE.

Na manhã do dia 19 apresentaram-se os representantes do Irib e do Sistema de Informações Rurais, SIR, do Incra. Pelo Irib, o professor Philips discorreu sobre as principais tendências internacionais para um cadastro eficiente, com destaque para o intercâmbio de informações entre o cadastro e o registro de Imóveis.

A tarde do dia 19 e manhã do dia 20 foram dedicadas às discussões dos temas que destacamos a seguir.

Conceito de imóvel rural

Quando das discussões para elaboração da lei 10.267/2001, os representantes do Irib chamavam a atenção do GT para a necessidade de



esclarecimento do conceito de imóvel rural ao qual a lei se referia: se imóvel rural por destinação, de acordo com o Estatuto da Terra, ou por localização, critério utilizado pela legislação tributária. Nem na lei, nem no seu regulamento (decreto 4.449/2002) foi esclarecido esse ponto. Apenas na instrução normativa 9 do Incra, de 13 de novembro de 2002, aparece o conceito de imóvel rural por destinação, conforme empregado pelo Incra.

Durante o *workshop*, técnicos da Receita Federal que trabalham com os dados do cadastro utilizados na cobrança do imposto territorial rural, ITR, declararam que utilizam o imóvel rural por localização. Isso revela um dos problemas causados pela ausência desses técnicos da Receita durante a elaboração da lei. Na discussão sobre o conteúdo mínimo que deverá ter o CNIR, foi proposto que as informações necessárias para determinar se o imóvel é rural por localização sejam obtidas por consulta à base própria de dados do IBGE, por intermédio do CNIR.

Migração de dados do SNCR para o CNIR

Uma discussão importante referia-se à decisão sobre a migração de dados do SNCR para o CNIR. A apresentação do Irib lembrou o já conhecido "vinho novo em odres velhos", defendendo que o CNIR deverá ser constituído exclusivamente por informações novas, obtidas a partir das exigências da lei 10.267/2001. A proposta foi posta em discussão e aceita pelo grupo.

Inclusão apenas de imóveis com informações gráficas e literais

Discutiu-se se haveria inclusão, no CNIR, de imóveis que contivessem apenas informações literais. Ora, um sistema cadastral é composto por dados literais associados a dados gráficos, logo, só deverão ser incluídos imóveis que contêm os dois tipos de informação.

Manual técnico

O grupo concordou com a ne-

cessidade de elaboração de um manual técnico específico para o atendimento às exigências da lei, contendo padrões para a execução dos levantamentos e elaboração das peças técnicas.

Além dessas questões, outros pontos foram discutidos e encaminhados para futuras reuniões, em continuidade aos trabalhos iniciados. Uma das recomendações do grupo é que sejam mantidos os mesmos participantes, evitando assim que questões já discutidas e acordadas sejam retomadas, o que torna as reuniões bem mais produtivas.

Representantes do grupo responsável pela elaboração do projeto Incra/BID manifestaram-se favoráveis à participação de representantes do Irib, Receita Federal e IBGE como membros efetivos do grupo, interesse que deverão manifestar oficialmente.

Tão logo seja concluído, o relatório elaborado pelo grupo de participantes deverá ser encaminhado para o Irib para divulgação dos desdobramentos da reunião. ■





Registrador brasileiro participa de curso de especialização em direito registral imobiliário na Espanha

Pela primeira vez o Irib propiciou a participação de um registrador brasileiro em importante curso de especialização em direito registral imobiliário na Espanha. O curso contou com a parceria e o patrocínio do Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha, por sua vez em convênio com a Fundação Carolina e a Fundação Internacional e para a Ibero-América de Administração e Políticas Públicas, FILAPP. O curso foi realizado durante o mês de novembro, na Universidade Pontificia Comillas (Madri, Espanha).

O escolhido foi o registrador Francisco Rezende, de Esmeralda, MG, vice-presidente do Irib para o estado de Minas Gerais e presidente da As-

sociação dos Serventuários de Justiça de Minas Gerais, Serjus.

Único brasileiro a participar, Francisco Rezende assistiu a 120 horas de aula e foi diplomado pela Universidad Pontificia Comillas de Madri com o título de graduação universitária em direito registral.

Constaram do programa acadêmico aulas e conferências proferidas por registradores imobiliários e mercantis, professores universitários e profissionais de várias áreas jurídicas e econômicas, bem como visitas a registros locais para análise do funcionamento do sistema e suas possíveis reformas.

Os principais temas discutidos e desenvolvidos sobre os princípios do

direito registral foram:

- Função do registro da propriedade na economia e no desenvolvimento
- Atuais limitações do direito da propriedade derivadas do urbanismo, meio ambiente, etc. e seu reflexo registral
- Exposição das últimas reformas legislativas e experiências práticas do sistema de segurança jurídica e imobiliária na Espanha e em outros países ibero-americanos
- A hipoteca como instrumento do crédito imobiliário
- A hipoteca e sua execução em relação com o registro imobiliário
- O registro como instituição a serviço dos consumidores
- Aplicação das novas tecnologias ■



10DE-3290U

2L-0

REV: E1

O registro eletrônico de imóveis na **Alemanha**

Conheça a história, a implantação, as normas legais e as soluções técnicas do registro eletrônico de imóveis na Alemanha.

Helmut Rübmann

Helmut Rübmann é diretor do Instituto de Rechtsinformatik da Universidade de Saarbrücken, Alemanha, e assessor do governo alemão para normas técnicas do registro predial tedesco. Em novembro/2000 participou do 2º Congresso Brasileiro de Direito Notarial e Registral, realizado pela Anoreg-SP no Guarujá, SP, proferindo a palestra *Os meios eletrônicos e as exigências de segurança para o registro predial alemão*, disponível em www.anoregsp.org.br/jornal/jornal19edf.asp



I Introdução

Aqueles que lidam com o registro eletrônico de imóveis, EGB, na Alemanha, confrontam-se com níveis distintos de desenvolvimento nos diferentes estados do país. Tal fato poderá surpreender inicialmente, à luz do significado do registro de imóveis para os trâmites legais e comerciais, mas poderá, no entanto, ser explicado, com base na constituição política da República Federal da Alemanha, que é uma federação composta por dezesseis estados federados. Com essa formação política, incumbências públicas, tais

como a gestão do registro de imóveis, poderão ser de alçada federal ou de alçada estadual, também com competências legislativas e administrativas federais ou estaduais. Voltando a atenção para o direito imobiliário, encontramos uma mescla de competências, em que podemos constatar que ele é regulamentado uniformemente de acordo com o direito federal. Os registros de imóveis são gerenciados pelos foros dos diferentes estados alemães, e a decisão sobre a introdução de registros eletrônicos de imóveis fica a cargo desses estados. Entretanto, a federação estabelece diretrizes, que deverão ser

consideradas pelos que introduzirem os registros eletrônicos.

Cabe aos registros de imóveis documentar as situações jurídicas dos imóveis. Para a gestão dos registros de imóveis, há dois mecanismos – de direito federal – de regulamentação: o Regulamento do Registro de Imóveis, de 24 de março de 1897, na redação dada pela publicação de 26 de maio de 1994 (*Diário Oficial Federal BGBI. I S. 1114*), modificada por último pela Lei da Adaptação das Disposições para o Euro, de 27 de junho de 2000 (*BGBI. I S. 897, 907*), e a Disposição de Registro de Imóveis na redação da nova publicação, de 24 de janeiro de 1995 (*BGBI. I S. 114*), alterada por último, mediante a Segunda Disposição, para a Modificação das Regulamentações para o Registro Eletrônico de Imóveis, de 11 de julho de 1997 (*BGBI. I S. 1808*). Esses atos legais regulamentam o teor dos registros de imóveis e o seu procedimento de registro. Tal regulamentação faz-se necessária, visto que as mutações jurídicas sobre imóveis, que serão re-

alizadas de acordo com o negócio jurídico, dependerão de inscrição no registro de imóveis, conforme o artigo 873 do Código Civil BGB.

“No que tange à introdução da alteração jurídica e ao registro da alteração jurídica no Registro de Imóveis para a transferência da propriedade de um imóvel, para a oneração de um imóvel com um direito, bem como para a transferência ou a oneração do referido direito, faz-se necessária a anuência da pessoa autorizada e da outra parte...”.

O registro tem nesse sentido um significado constitutivo para a mutação jurídica. Sem ele não há nenhuma alteração jurídica mediante o negócio jurídico. As situações jurídicas legitimadas no registro de imóveis têm, além disso, em si, a presunção absoluta de exatidão (art. 891 do BGB).

1) “Caso um direito seja registrado no Registro de Imóveis em nome de alguém, pressupõe-se que esse direito lhe caiba.”

2) “Caso um direito registrado no Registro de Imóveis seja suprimido, pressupõe-se que esse direito não exista.”

Conforme o negócio jurídico, quem, por ocasião da aquisição, confiar no conteúdo de um registro estará definitivamente protegido em sua boa-fé, exceto se souber com certeza que o conteúdo do registro de imóveis não está de acordo com a verdadeira situação jurídica (art. 892 do BGB).

“Em favor daquele que adquire um direito sobre um imóvel ou um direito ao referido direito por meio do negócio jurídico, considera-se correto o conteúdo do Registro de imó-

veis, exceto se houver registro de uma objeção quanto à exatidão, ou se a inexatidão for do conhecimento do adquirente.”

1. O imóvel no sentido jurídico

Surpreendentemente, nem no Código Civil – instância material do direito registral –, nem no Regulamento do Registro de Imóveis, nem na Disposição do Registro de Imóveis – instância formal do direito registral –, fica definido o que é imóvel no sentido jurídico. Aqui, o Regulamento do Registro de Imóveis refere-se ao artigo 2º, alínea 2, do Cadastro Imobiliário: “Os imóveis serão denominados nos registros de imóveis de acordo com os diretórios oficiais introduzidos pelos estados (cadastro imobiliário).”

Este é introduzido e mantido pelos estados. A competência legislativa para a medição de terras e para o cadastro imobiliário também é incumbência dos estados. No estado do Sarre, Saarland, o artigo 11 da Lei sobre a Medição de Terras e o Cadastro Imobiliário, de 16 de outubro de 1997, determina como atribuição e objetivo do cadastro imobiliário o quanto segue.

1) “No cadastro imobiliário, serão descritos e comprovados todos os imóveis localizados no território nacional (imóveis, direitos análogos a um imóvel e edificações). A unidade de lançamento do cadastro imobiliário é a parcela do território como parte claramente limitada geometricamente da superfície da terra.”

2) “O cadastro imobiliário consiste em um diretório oficial dos imóveis no sentido do artigo 2º, alínea 2, do Regulamento do Registro de Imóveis.”

3) “A prova do cadastro imobiliá-

rio basear-se-á em uma medição cadastral.”

Imóvel no sentido jurídico do direito registral material e formal será, por conseguinte, uma parte medida e descrita do ponto de vista cadastral da superfície da terra, escriturada no registro de imóveis como “imóvel”, seja em uma folha especial do registro de imóveis¹, seja sob um número especial de uma folha comum do registro de imóveis, com referência à descrição da ou das parcelas de território no cadastro imobiliário.

O cadastro imobiliário poderá ser escriturado em papel ou por meio eletrônico. Fica a cargo de cada um dos estados alemães decidir a forma como ele será escriturado. O artigo 1º, norma 3, da Lei do Estado do Sarre, dispõe da seguinte forma com respeito à medição de terras e ao Cadastro Imobiliário: “Os resultados e as comprovações da medição de terras e do cadastro imobiliário serão realizados por meio eletrônico”.

Não há nenhum imóvel que não esteja incluído no cadastro imobiliário; entretanto, nem todos os imóveis do cadastro imobiliário estão incluídos no registro imobiliário. Isso se deve à regulamentação do artigo 2º, alínea 3, do GBO, Regulamento sobre o Registro de Imóveis, de acordo com a qual os imóveis federais, estaduais, municipais e de outras associações comunitárias, das igrejas, conventos e escolas, os cursos de água, as vias públicas, bem como os imóveis destinados a uma empresa ferroviária, que sirva ao sistema de transporte público, receberão uma folha do registro de imóveis apenas mediante solicitação do proprietário ou de pessoa autorizada.

O registro de imóveis será escriturado pelos tribunais (art. 1º, alínea 1, do GBO).

“Os registros de imóveis, que também poderão ser escriturados no Registro de Imóveis em folhas soltas, serão escriturados pelos Juízos Cíveis (registros de imóveis).”

Nesse sentido, somente o estado de Baden-Württemberg é uma exceção. A escrituração do cadastro imobiliário é atribuição da administração estadual.

O registro de imóveis e o cadastro imobiliário apresentam, em parte, informações idênticas. Isso vale principalmente para todos os direitos de propriedade e para os direitos reais limitados que existem sobre um imóvel, como, por exemplo, hipotecas e ônus sobre bens de raiz. Nesse aspecto, entretanto, apenas o registro imobiliário desfruta da presunção de exatidão e concede à parte não-ciente a proteção da boa-fé no negócio jurídico. Porém, há um importante interesse em se manter a homogeneidade do teor das informações em ambos os registros. Isso se refere principalmente a todas as obrigações de informações e comunicações (art. 55, alíneas 3 e 4, do GBO).

3) “As modificações da descrição do imóvel e do registro de um proprietário, de acordo com o Registro de Imóveis, deverão ademais ser comunicadas às autoridades públicas que escrituram o registro oficial descrito no artigo 2º, alínea 2.”

4) “O registro de renúncia à propriedade será comunicado às autoridades competentes para fins da declaração de apropriação e para a escrituração do cadastro imobiliário.”

Quando os dois registros são escri-

turados por meio eletrônico, poderá ocorrer um intercâmbio automatizado de dados. Em alguns estados alemães (Bavária, Hamburgo, Saxônia), esse tipo de intercâmbio de dados já é uma realidade. Em outros, embora os dois registros sejam escriturados por meio eletrônico, o intercâmbio ainda precisa ser escriturado, uma vez que os programas e o formato de dados utilizados não são compatíveis entre si e as interfaces correspondentes ainda não foram desenvolvidas (como no meu estado, Sarre).

2. Responsabilidade pela introdução de registros eletrônicos de imóveis

Embora para o registro de imóveis como um todo, haja uma regulamentação federal uniforme no Regulamento do Registro de Imóveis e na Disposição de Registro de Imóveis, a decisão sobre a introdução de registros de imóveis realizados por meio eletrônico fica a cargo de cada estado. Isso advém do artigo 126, alínea 1, norma 1, do GBO.

“Os governos estaduais poderão determinar mediante decreto que e em que medida o registro de imóveis deverá ser escriturado por meio eletrônico como um arquivo automatizado.”

Nesse interim, em todos os estados há pelo menos planos para a introdução e escrituração eletrônica de registros de imóveis. Em alguns estados, Hamburgo, por exemplo, a transição já foi concluída. Em outros, como Baviera, Berlim, Saxônia-Anhalt, a conclusão do processo está próxima. Em 2006, a conversão deverá estar concluída em toda a Alemanha.

O Regulamento do Registro de Imóveis e a Disposição do Registro de imó-

veis não estipulam um sistema de informatização uniforme para a escrituração do registro eletrônico de imóveis para os estados. A referida regulamentação e a disposição apenas estabelecem critérios que serão adotados. A verificação do cumprimento dos critérios será realizada pelos governos estaduais. Três sistemas já são utilizados na prática: Solum Star (Baviera, Berlim, Brandemburgo, Bremen, Hamburgo, Hessen, Baixa Saxônia, Renânia do Norte-Vestfália, Renânia-Palatinado, Sarre, Saxônia, Saxônia-Anhalt, Turíngia); Folia EGB, registro eletrônico de imóveis (Baden-Württemberg, Schleswig-Holstein); e Registro (Mecklenburgo-Pomerânia Ocidental).

3. Objetivos do registro eletrônico de imóveis

Os objetivos da introdução do registro eletrônico de imóveis poderão ser formulados com base em três aspectos. O primeiro trata da simplificação e racionalização da própria escrituração dos registros de imóveis. Partiu-se do registro manual em livros encadernados para o registro datilografado em livros de papel, em forma de folhas, até os registros eletrônicos no registro de imóveis como arquivo eletrônico. Essas alterações propiciam um grande potencial de economia, em vista da supressão da atividade de registro, por parte dos funcionários responsáveis pela documentação, e do registro direto do processamento do andamento pelo curador de Justiça. Para o registro eletrônico de imóveis, é necessário também um espaço físico muito menor do que para o registro de imóveis que faz uso do papel. Por fim, o curador

de Justiça no seu local de trabalho tem acesso a todos os registros de imóveis. O segundo trata de uma melhoria, gerada pela automatização da coordenação dos conteúdos dos registros de imóveis com os do cadastro imobiliário. O terceiro trata da possibilidade de proporcionar um acesso mais fácil e ágil às informações constantes do registro de imóveis aos interessados e distritos autorizados. Eles se referem principalmente aos tabeliães, por causa das necessidades do exame na área de autenticações; além deles, também a bancos e seguradoras, para verificação de garantias de crédito. A conexão *on-line* com o registro eletrônico de imóveis economiza viagens, idas demoradas ao correio e permite que a verificação seja sempre da versão mais atualizada dos registros.

Atualmente, ainda faltam os fundamentos legais para que seja possível atingir o objetivo de não apenas converter o registro de imóveis e as possibilidades de exame, senão também converter o negócio jurídico como um todo, passando da forma em papel para a forma eletrônica, ou seja, abrir também a apresentação de requerimentos, comunicações e decisões sobre custas para as possibilidades modernas de comunicação. Na verdade, a comissão estadual e federal para processamento de dados e racionalização na Justiça, uma organização conjunta dos ministérios da Justiça federal e das secretarias estaduais ocupa-se já há algum tempo intensamente das questões do intercâmbio eletrônico de documentos judiciais discutindo as possibilidades do *electronic case filling*, processamento eletrônico de casos,

nos procedimentos litigiosos normais e nos procedimentos de registro.

4. História do registro eletrônico de imóveis

Já na década de 1970 e no início dos anos 80, trabalhava-se no desenvolvimento de um registro de imóveis por processamento eletrônico de dados. As modificações dos regulamentos para isso estavam sendo elaboradas. Os programas de processamento de dados já haviam sido desenvolvidos. O processo mostrou-se adequado na operação experimental, no juízo cível de Munique. Por razões econômicas, no entanto, desistiu-se de introduzi-lo.

Em 1992 reiniciaram-se os trabalhos. A comissão da União e dos estados federados para o processamento de dados e racionalização tomou para si a incumbência e realizou os trabalhos preparatórios necessários para a 63ª Conferência das Secretarias de Justiça e Secretários de Justiça, em novembro de 1992, que levaram a solicitação ao Ministério Federal de Justiça para que ele criasse os pressupostos legais para a introdução do registro eletrônico. Os trabalhos adicionais resultaram em um projeto de lei do governo federal que resultou na Lei da Aceleração do Processo de Registro, de 20 de dezembro de 1993 (BGBl. I S. 2182). Essa lei complementou os regulamentos que regem o processo do registro de imóveis e a escrituração do registro de imóveis (Regulamento do Registro de Imóveis e Disposição do Registro de Imóveis) com regulamentações referentes à escrituração eletrônica do registro de imóveis e admitiu a introdução de um procedimento de consulta automatizado, que

permitiria aos participantes, mediante a transferência de dados a longa distância, examinar o registro de imóveis e os registros auxiliares como o registro de proprietários e o registro de parcelas de território.

II Vias para o registro eletrônico de imóveis

Por ocasião da introdução do registro eletrônico de imóveis, uma das perguntas mais importantes do ponto de vista prático foi a seguinte: como as informações dos registros de imóveis em papel serão transferidas para os registros de imóveis escriturados por meio eletrônico? A pergunta compreende aspectos jurídicos e técnicos. Na apresentação abaixo, oriento-me num boletim informativo da Secretaria da Justiça do Estado de Baden-Württemberg.

1. Significado da primeira compilação de dados

Para o sucesso do projeto registro eletrônico de imóveis, é de importância fundamental a compilação mais precoce e abrangente possível dos dados do registro de imóveis. Uma compilação bem planejada é a condição primordial para:

- o processamento totalmente eletrônico de requerimentos de registro;
- o acesso permanente a todos os dados do registro de imóveis nos registros de imóveis;
- a facilidade na prestação de informações; e
- a obtenção de entradas no procedimento automatizado de consulta.

2. Compilação dos dados como informações não-codificadas

Por um lado, os dados dos regis-

tros de imóveis poderão ser armazenados como as assim chamadas informações não-codificadas (dados *NCI*). Cada folha do registro de imóveis nesse tipo de armazenamento constitui um arquivo gráfico. O valor das informações técnicas no processamento eletrônico de dados de um arquivo desse tipo é pequeno. O programa não será capaz de reconhecer se ele contém a imagem de uma folha de registro de imóveis ou outra imagem qualquer. Esses bancos de dados não poderão ser examinados de acordo com critérios individuais. Além disso, requerem muito espaço de armazenamento (cerca de 15 vezes mais do que os dados *CI*), o que resulta em longos períodos de transmissão em caso de consulta a distância.

Conforme o estado atual da tecnologia, apenas os dados *NCI* poderão ser criados com a ajuda de *scanners*. Já a conversão dos gráficos em informações de texto – teoricamente possível – está vinculada a enormes dificuldades em razão das características do inventário de dados existente no registro de imóveis (registros de imóveis parcialmente redigidos à mão). Diante da abundância de variantes dos registros feitos à mão, fracassam os procedimentos atuais de OCR.

3. Compilação de dados como informações codificadas

Como alternativa para o acima mencionado, os dados dos registros de imóveis poderão ser coletados como informações codificadas (dados *CI*). O computador não armazena aqui imagens, mas letras e números e, mais precisamente, de uma forma estruturada, isto é, com

informações complementares sobre o significado dos dados individuais. Esses inventários de dados poderão ser facilmente examinados conforme os critérios individuais. Eles requerem relativamente pouco espaço de armazenamento, o que possibilita períodos de transmissão curtos em caso de consulta a distância.

O objetivo do registro eletrônico de imóveis deveria ser coletar o maior número de dados em forma *CI*, para se beneficiar totalmente das vantagens indicadas e dispor desde o início de um inventário de dados seguro em relação ao futuro.

4. Métodos de compilação

Os métodos de compilação apresentam as possibilidades propostas pelos legisladores para a implementação do registro eletrônico de imóveis. A disposição do registro de imóveis prevê três métodos distintos de compilação.

a) Implementação mediante transcrição (art.68 do GBV, Decreto de Registro de Imóveis)

Uma folha de registro de imóveis escriturada até o momento em forma de papel poderá ser transcrita para o registro eletrônico de imóveis. Os



dados a serem incorporados são hospedados na memória específica de dados mediante transferência em sinal eletrônico.

Para a execução da transcrição valem, em princípio, as disposições gerais do artigo 28 e seguintes do GBV, para a transcrição de uma folha de registro de imóveis no sentido convencional (art.68, alínea 2, do GBV). Por ocasião da transcrição, o registro eletrônico de imóveis recebe um novo número de folha de registro de imóveis (art.68, alínea 2, e art.30, alínea 1, letra a, do GBV). A folha de registro de imóveis até então escriturada em papel será fechada (art.68, alínea 2, e art.30, alínea 2, do GBV). A transcrição será comunicada ao proprietário, ao titular de direitos reais e aos funcionários do cadastro (art.68, alínea 2, e art.39, alínea 3, do GBV). A folha de registro de imóveis será encerrada por ocasião da transcrição. São aceitos apenas os registros significativos para o estado atual. Registros apagados somente serão aceitos na nova folha com seu número atual, se isso for necessário para a compreensão dos registros ainda válidos. Caso contrário, apenas os números corridos dos registros, com a observação "apagado", serão aceitos. A aceitação de números de registro com a observação "apagado" poderá não ocorrer, e o inventário de registros poderá ser aceito com novos números corridos, quando isso não gerar falta de clareza. As observações de registro também serão resumidas e modificadas de forma que apenas seu conteúdo atual seja transferido para a nova folha, ou seja, para o arquivo eletrônico. Por fim, as modificações de um direito serão inseridas na me-

da do possível nas colunas específicas para o registro de direitos.

b) Implementação mediante nova versão (art.69 do GBV)

O registro eletrônico de imóveis também poderá ser implementado por meio de uma nova versão. Trata-se aqui de um tipo mais fácil de transcrição cujas regras (art.68 do GBV) são utilizadas na nova versão. Também para a nova versão vale o efeito de encerramento descrito acima.

A folha do registro de imóveis na nova versão não recebe um novo número (art.69, alínea 2, norma 1, do GBV); o número atual da folha do registro de imóveis continua a ser utilizado. A nova versão não precisa ser comunicada à pessoa afetada (art.39, alínea 3, do GBV, não vale conforme o art.69, alínea 2, norma 4, do GBV).

c) Implementação mediante adaptação (art.70 do GBV)

A implementação de um registro eletrônico de imóveis poderá ser efetuada também por reorganização. Para isso, o conteúdo da folha de registro de imóveis escriturado até o momento em papel será hospedado por meio eletrônico na memória de dados específica do registro eletrônico de imóveis. Um encerramento do registro de imóveis não ocorre. A reorganização poderá também ser efetivada pela atribuição de uma memória de dados com o conteúdo do registro de imóveis para a memória de dados do registro eletrônico de dados. A folha do registro de imóveis mantém seu número atual (art.70, alínea 2, e art.101, alínea 2, norma 1, do GBV). A folha do registro de imóveis escriturada em papel até o

momento será encerrada (art.70, alínea 2, e art.101, alínea 5, do GBV). A reorganização não precisa ser comunicada à pessoa afetada (art.70, alínea 2, e art.101, alínea 7, do GBV).

A adaptação poderá ocorrer de três maneiras distintas:

- por meio de escaneamento;
- mediante a cópia de uma compilação prévia de dados na memória de dados específica do registro eletrônico de imóveis; e
- pela definição de uma memória de dados já existente com o conteúdo do registro de imóveis para a memória de dados do registro eletrônico de imóveis.

5. Conversão prática

Entre as possibilidades legais previstas, a maioria dos estados alemães optou pela implementação do registro eletrônico de imóveis mediante a conversão e, no âmbito das opções técnicas de conversão, os referidos estados votaram a favor do escaneamento dos registros de imóveis existentes em papel. Com essa última decisão, as despesas profissionais correspondentes à compilação manual exerceram um papel decisivo. Na verdade, a superioridade técnica da compilação de informações em dados CI é reconhecida em todos os lugares. Ainda assim, adota-se a solução de informações de imagens de processamento eletrônico de dados tecnicamente inferior, porque isso requer um uso muito intensivo de memória e não pode ser objetivamente consultado, uma vez que ele representa a variante mais rápida e com melhor custo-benefício para a compilação. Nesse caso, ainda será comprovado se as informações de imagem foram real-

mente roteadas sem problemas para o arquivo automatizado como local de armazenamento definitivo e se elas poderão ser então acessadas em situações razoáveis em caso de consulta de dados a distância. No Registro de Imóveis de Saarbrücken há relatos sobre dificuldades técnicas na transmissão das volumosas folhas do registro de imóveis compiladas por meio de escaneamento no sistema de memória, embora as conexões dentro do órgão do registro de imóveis sejam realizadas mediante uma linha de 100 megabites. Aqui, a consulta desse tipo de folha de registro de imóveis mediante uma conexão ISDN deverá chegar ao limite do que é passível de ser realizado. O tabelião não ficará nem um pouco satisfeito se seu telefone, por causa de uma consulta, ficar bloqueado por horas ou até mesmo dias.

Na decisão em favor do escaneamento, talvez as variantes na criação dos dados CI não tenham sido suficientemente medidas. Em geral, confronta-se o escaneamento apenas com a possibilidade da entrada de todo o conteúdo do registro de imóveis pelo teclado. Em uma das informações originárias do estado de Baden-Württemberg, lê-se: "o único método atual sensato para a obtenção de dados CI é o da compilação por meio do teclado". Com isso, todavia, as possibilidades ainda não se exauriram. No processamento regular de textos, trabalha-se no caso de textos que se repetem com os assim chamados elementos de texto, que poderão ser incluídos em um texto mediante a pressão de teclas ou do clique do mouse. O procedimento poderia também ser adotado para os

registros do registro de imóveis, o que é utilizado no Registro de Imóveis Argus, em Mecklenburg-Vorpommern. Trabalha-se com dados estruturados (dados SCI).

Nesse sentido, no âmbito do registro de imóveis, deve-se compreender o armazenamento das variáveis como um texto normativo de registro de imóveis fixo, que é formado para cada tipo respectivo de registro e que se aplica uniformemente. Na prática, isso significa que, para registrar uma hipoteca, deve-se utilizar sempre o mesmo texto (texto normativo). São inseridas apenas as partes do texto referentes aos dados individuais do requerimento necessários por serem específicos do caso. Desde que os textos normativos formem uma base uniforme para o procedimento de registro de imóveis, a compilação dos dados dos registros de imóveis poderá ser realizada de forma estruturada (dados SCI), sem que todos os registros dos registros de imóveis tenham de ser copiados por meio de um teclado. Ao contrário, basta definir o tipo de registro e, com isso, o texto normativo utilizado também será definido e, ao final, coletar as variáveis do registro, como valor, favorecido, proprietário, taxa de juros, etc. Eventualmente poderia até mesmo ser utilizado um sistema acionado por voz com a mesma finalidade. Com base nesses dados, é possível compor automaticamente no final com o computador os textos completos necessários. Esse tipo de procedimento é muito eficiente e, tendo em vista a obtenção de dados estruturados, supera em muito o escaneamento, embora não na compilação, mas sim no resultado.

III Normas legais e exigências de segurança

As normas legais centrais referem-se às exigências de segurança no registro de imóveis realizado por meio eletrônico. O registro eletrônico de imóveis não deverá apenas parecer-se com o registro de imóveis em papel, mas deverá também gozar da mesma confiança em relação à exatidão e à confiabilidade do seu conteúdo. No registro de imóveis em papel, as constantes atualizações das situações jurídicas, das quais cada registro deverá conter duas assinaturas, e a manutenção dos registros em locais seguros nos juízos cíveis constituem uma forte segurança contra falsificações de registros por terceiros não autorizados. A intervenção de terceiros no registro de imóveis em papel poderá ser facilmente reconhecida. O terceiro deixa pistas. Os arquivos eletrônicos poderão, em princípio, ser falsificados por pessoas não autorizadas, sem que seja possível reconhecer a falsificação por meio de pistas no arquivo eletrônico. Esse fato constitui um potencial especial de risco, razão pela qual toda e qualquer regulamentação legal terá como principal preocupação as medidas de segurança contra falsificações, para proporcionar a mesma segurança do registro de imóveis em papel. Tal preocupação encontra respaldo em várias normas do direito alemão.

De acordo com o artigo 126, alínea 1, norma 2, do GBO, na escrituração do registro eletrônico de imóveis, garantir-se-á:

"1. que sejam observados os princípios de um processamento de dados regulamentar, especialmente que sejam adotadas medidas contra uma

perda de dados, bem como a manutenção atualizada diariamente das cópias necessárias de inventário de dados e a custódia segura dos inventários de dados originários, bem como de suas cópias;

2. que os registros a serem efetuados sejam imediatamente inseridos em uma memória de dados e que possam ser reproduzidos por muito tempo em forma legível e sem alteração de conteúdo;

3. que as medidas exigidas nas disposições desta lei sejam tomadas.”

A disposição citada no item 3 serve à proteção dos direitos da personalidade, ao direito da autodeterminação de informações e estabelece as seguintes exigências para a utilização de dados pessoais.

“Caso dados pessoais sejam processados de forma automatizada, deve-se tomar medidas que sejam adequadas ao tipo de dado pessoal a ser protegido, como:

1. proibir o acesso de pessoas não autorizadas aos equipamentos de informática nos quais são processados dados pessoais (controle de acesso);

2. impedir que o suporte de dados seja lido, copiado, modificado ou removido por pessoas não autorizadas (controle de suporte de dados);

3. impedir a entrada não autorizada na memória, bem como o conhecimento não autorizado, alteração ou eliminação de dados pessoais armazenados (controle de memória);

4. impedir que os sistemas de processamento de dados, com o auxílio de dispositivos para a transmissão de dados, sejam utilizados por pessoas não autorizadas (controle do usuário);

5. garantir que, para a utilização

de um sistema de processamento de dados, as pessoas autorizadas tenham acesso apenas aos dados subjacentes a sua autorização de acesso (controle de acesso);

6. garantir que possa ser verificado e determinado em que locais os dados pessoais poderão ser transmitidos mediante dispositivos de transmissão de dados (controle de transmissão);

7. garantir que possa ser posteriormente examinado e determinado quais os dados pessoais, em que momento e por quem foram inseridos nos sistemas de processamento de dados (controle de entrada);



8. garantir que os dados pessoais que serão processados por procuração só sejam processados de acordo com as orientações do mandante (controle de pedido);

9. impedir que, na transmissão de dados pessoais, bem como na transferência de suporte de dados, os dados sejam lidos, copiados, modificados ou apagados por pessoas não autorizadas (controle de transferência);

10. configurar a organização interna do órgão ou da empresa de modo adequado às exigências especiais da proteção de dados (controle da organização).”

O artigo 64 da Disposição do Registro de Imóveis não visa à proteção dos direitos da personalidade para a defesa do direito de autodeterminação de informações, mas sim ao funcionamento perfeito e sem agitação das incumbências pretendidas com o registro eletrônico de imóveis, e ele determina em parte, de forma redundante e incompatível com as regulamentações do Regulamento do Registro de Imóveis, as exigências de instalações e programas.

“(1) Para o registro eletrônico de imóveis só poderão ser utilizados equipamentos e programas que correspondam às exigências técnicas existentes reconhecidas no país e internacionalmente para o processamento eletrônico de dados protegidos. Eles deverão dispor das funções básicas descritas na alínea 2. A existência desses pressupostos será comprovada da maneira apropriada pela administração judiciária do Estado, se não tiver sido certificada por um atestado de exame nacional ou internacional.

(2) O sistema de processamento de dados adotado deverá garantir que:

1. suas funções possam ser utilizadas apenas quando o usuário for identificado e autenticado pelo sistema (identificação e autenticação);

2. os direitos de uso concedidos sejam administrados no sistema (administração de autorização);

3. os direitos de uso concedidos sejam verificados pelo sistema (exame da autorização);

4. a execução de modificações e complementações do registro eletrônico de imóveis seja protocolada no sistema (garantia de prova);

5. os subsistemas possam ser res-

taurados sem riscos para segurança (reprocessamento);

6. eventuais falsificações dos dados armazenados em virtude do mau funcionamento do sistema sejam detectadas em tempo hábil por meio de mecanismos técnicos de verificação adequados (não-falsificação);

7. as funções do sistema sejam realizadas corretamente e falhas no funcionamento sejam comunicadas de imediato (confiabilidade da prestação de serviços);

8. o intercâmbio de dados do ou para o registro de imóveis no sistema e na utilização de redes públicas seja realizado de maneira segura (segurança de transmissão)."

Para a segurança do equipamento e dos programas, o artigo 65 da Disposição do Registro de Imóveis prevê que:

"(1) os equipamentos de informática serão estruturados de tal forma que não fiquem sujeitos a qualquer efeito prejudicial das condições meteorológicas, que nenhuma pessoa não-autorizada tenha acesso a eles e que seja evitada a perda de dados em caso de interrupção de energia. No procedimento, deve-se garantir, por meio de medidas técnicas do sistema, que apenas as pessoas autorizadas tenham acesso aos programas e ao conteúdo das folhas do registro eletrônico de imóveis. A utilização de dispositivos de segurança de acesso e do procedimento de segurança de dados será garantida por instruções de serviço.

(2) caso o equipamento de informática seja conectado a uma rede pública de telecomunicações, serão tomadas medidas de segurança contra a entrada de pessoas ou autoridades não-autorizadas no sis-

tema de processamento (*hacking*)."

O suporte básico das exigências de segurança que resultam dessas regras poderá ser esboçado da seguinte maneira.

"1. Os registros no registro imobiliário só poderão ser efetuados por pessoas autorizadas para tanto.

2. O registro terá o conteúdo desejado pelo requerente.

3. O registro efetuado será duradouro e não poderá ser alterado inadvertidamente."

1. Garantia do registro por pessoas autorizadas

A intenção aqui é apresentar um procedimento que de fato seja adotado. É o procedimento implementado no programa Registro de Imóveis Argus (Mecklenburgo-Pomerânia Ocidental).

A inscrição no registro eletrônico de imóveis é composta do texto da inscrição, do nome do funcionário administrativo e da data atual de registro em texto não-codificado. Essa inscrição do registro de imóveis será assinada, enquanto são armazenados um algoritmo-Hash à prova de conflitos relativos ao texto do registro, o nome em caracteres legíveis do funcionário administrativo e a data como componente adicional da inscrição do registro de imóveis. O funcionário administrativo deverá inserir exclusivamente o texto do registro em um sistema *client-server* (cliente-servidor). Caso ele deseje efetuar a inscrição efetiva no registro eletrônico de imóveis, precisa iniciar o processo do *software* do registro de imóveis mediante um cartão de *chip* codificado pela administração judiciária estatal e da entrada de um PIN conhecido apenas por ele. Dessa forma, o so-

brenome e a data atual armazenados no cartão de *chip* serão automaticamente inseridos no registro, que será processado adicionalmente por meio de um algoritmo Hash à prova de conflitos. Adicionalmente, o valor-Hash obtido com o algoritmo Hash será assinado por meio eletrônico. Um órgão de certificação específico da Justiça cria pares de chaves assimétricos para cada curador de Justiça autorizado a escriturar os registros no estado e armazena a chave secreta referente à pessoa no cartão de *chip*, que será utilizado pelo curador de Justiça para iniciar o processo de registro. O órgão de certificação orienta-se pelas tecnologias e modos de processo, como se eles fossem necessários para uma instância de certificação segundo a lei alemã de assinatura eletrônica (*Trustcenter*). Entretanto, não visa ao cumprimento absoluto das exigências que seriam necessárias para um processo de *Trustcenter* em condições externas. O cartão de *chip*, juntamente com o PIN, será distribuído internamente na Justiça. As chaves públicas correspondentes são armazenadas em um banco de dados de certificados do órgão de certificação. O curador de Justiça utiliza o cartão de *chip* para criar uma assinatura digital (S) do valor Hash do texto do registro (T) e nome (N).

T+N+S são transmitidos à central através da WAN (rede remota) codificada no *hardware*. Aqui, são realizados dois testes na memória de dados do registro eletrônico de imóveis antes do registro efetivo do ponto de vista jurídico:

– um teste de transmissão invariável com o auxílio da chave pública do



banco de dados de certificados; e

– um teste de validade do certificado por meio de informações do banco de dados de certificados e lista de bloqueio.

A assinatura S pessoal criada, baseada no procedimento e no certificado atual válidos, será transformada em uma assinatura eletrônica nos termos do artigo 75 do GBV e, junto com T e N, torna-se um componente de registro do registro de imóveis que não poderá ser modificado.

Se o procedimento total for bem sucedido, será enviada uma mensagem de resposta para o funcionário administrativo comunicando que seu registro agora faz parte do banco de dados do EGB.

a) Identificação, autenticação, gerenciamento de autorização e exame de autorização (art.64, alínea 2, 1 a 3, e art. 65, do GBV)

Em primeiro lugar, o sistema de processamento de dados precisa garantir que suas funções só possam ser utilizadas se o usuário for identificado e autenticado pelo sistema (art.64,

alínea 2, n.1, do GBV). Em relação ao espaço, o equipamento será protegido de modo que não seja danificado nem permita o acesso de pessoas não-autorizadas. Dessa maneira, entende-se a exigência dos legisladores de manter trancados os equipamentos em questão. Outros pontos de referência para o conceito de segurança dos legisladores estão contidos nos números 2 e 3 do artigo 64, alínea 2, do GBV. Os legisladores tinham em mente um conceito global, segundo o qual se garante que tão-somente o usuário que se identificou de maneira confiável no sistema pode realizar aquelas etapas de trabalho designadas como de sua responsabilidade. Os registros devem ser efetuados exclusivamente pelo funcionário administrativo autorizado. O sistema deve gerenciar os direitos de utilização e testar cada etapa do trabalho (art.64, alínea 2, n. 2 e 3, do GBV). A seguir, deve-se garantir, com medidas técnicas e sistemáticas, que apenas a pessoa autorizada aqui tenha acesso aos programas e ao conteúdo das folhas dos registros eletrônicos de imóveis. A identificação e a autenticação do usu-

ário no sistema serão feitas de tal modo que apenas o respectivo funcionário administrativo responsável possa acessar e processar aquilo que for de sua responsabilidade.

Até aqui, pode-se duvidar se o procedimento simples de *login* com a entrada de código e senha, como realizado no Solum Star, será suficiente. Nesse sentido, um padrão de segurança mais alto certamente garante a legitimação, mediante um cartão de *chip* que poderá ser lido por máquina, protegido pelo código PIN ou (melhor) pela característica biométrica. Apenas após a comunicação bem sucedida, o usuário do sistema de computador tem a possibilidade de acessar outras funções. No mais tardar, para a utilização de funções contínuas do processamento de dados do registro de imóveis, deve-se utilizar um cartão legível por máquina, que será emitido individualmente para o funcionário administrativo e só poderá ser utilizado por ele (acesso por meio de PIN ou característica biométrica). A autorização para a etapa concreta de trabalho exigida pelo sistema deve estar alinhada com o esquema de distribuição de cargos e funções (GVP) coletado por meio eletrônico. Apenas se a autorização do funcionário administrativo legitimado for originada pelos dados GVP, a função do sistema poderá ser executada. Esse tipo de sistema atendeu às exigências do artigo 64, alínea 2, ns.1 a 3, do GBV.

b) Garantia de comprovação e reprocessamento (art.64, alínea 2, n. 4 e 5, do GBV)

De forma complementar, o artigo 64, alínea 2, n. 4, do GBV, prevê uma protocolização das modifica-

ções executadas para a garantia de comprovação, que não se refere à protocolização geral de todos os exames de registros, mais especificamente, das etapas de trabalho no registro eletrônico de imóveis. Como se depreende das matérias da lei, trata-se muito mais de comprovar quem efetuou registros. Por quanto tempo e em que extensão essas “comprovações” serão apresentadas, fica a critério dos deveres da administração judiciária dos estados. Essa necessidade de protocolização já poderá ser suprida mediante o acréscimo automatizado ao registro do nome em caracteres legíveis. Outras exigências estão previstas no número 7 do anexo ao artigo 126, alínea 1, norma 2, número 3, do GBO. De acordo com seus termos, deve-se garantir que seja possível examinar e comprovar posteriormente que dados pessoais, quando e por quem foram inseridos nos sistemas de processamento de dados. Acaba-se com essa preocupação, se forem acrescentados o nome do funcionário administrativo em caracteres legíveis e a data atual do registro. Com esses dados, as informações exigidas ficam disponíveis. A questão da decisão de se monitorar também outros procedimentos do sistema fica a critério absoluto da administração judiciária dos estados.

A segurança do reprocessamento deverá garantir que as cópias de segurança necessárias dos dados do registro de imóveis sejam apresentadas de modo atualizado, para permitir uma substituição adequada no caso de interrupção do sistema central. Esse aspecto já mencionado também é abordado no artigo 66 do GBV.

c) Assinatura eletrônica

De acordo com os termos do artigo 75, norma 1, do GBV, a inscrição em um registro eletrônico de imóveis só será possível se a pessoa responsável pela escrituração do registro de imóveis acrescentar seu sobrenome ao registro e assinar ambos por meio eletrônico. De modo complementar, o artigo 75, norma 2, do GBV, dispõe que a assinatura eletrônica será criada em um procedimento criptográfico automatizado, reconhecido em geral como seguro e dependente de texto e assinatura, com o qual será possível ao órgão responsável examinar a assinatura eletrônica. O inventário de dados do EGB será composto do registro assinado com nome em caracteres legíveis e da assinatura eletrônica.

Segundo o artigo 75 do GBV: “no registro eletrônico de imóveis, um registro apenas será possível quando a pessoa responsável pela escrituração do registro de imóveis ou, nos casos do artigo 74, alínea 1, norma 3, o escrivão do cartório acrescentar seu sobrenome ao registro e assine ambos por meio eletrônico. A assinatura eletrônica será criada em um procedimento criptográfico automatizado, reconhecido em geral como seguro e dependente de texto e assinatura. O registro assinado e a assinatura eletrônica passam a fazer parte integrante do registro eletrônico de imóveis. A assinatura eletrônica deverá permitir a verificação pelo órgão responsável”.

O artigo 75 do GBV não define o que se entende por assinatura eletrônica. Pelo contrário, ele formula simplesmente exigências que satisfarão os requisitos para o procedimento de geração da referida assinatura eletrônica propriamente dita. Também nas

outras regras jurídicas de registro de imóveis não há uma definição. Apenas no artigo 133, alínea 4, norma 3, do GBO, menciona-se a criação da credibilidade de circunstâncias específicas por meio do “sinal eletrônico”. Entretanto, essa regulamentação não é significativa em virtude das diferenças na escolha das palavras e no âmbito de utilização. Seguidos os critérios reconhecidos da metodologia jurídica, deve-se determinar em uma primeira etapa o que se entenderá em geral por assinatura eletrônica no sentido mais amplo. Aqui, a pergunta deverá se limitar às exigências específicas do processo que serão cumpridas na geração da assinatura eletrônica, para atender aos pressupostos de fato do artigo 75, norma 2, do GBV.

O primeiro ponto de referência é a compreensão habitual de que, na expressão do destinatário da regulamentação, está vinculada de modo objetivo às palavras escolhidas. Na medida em que o legislador denominou o procedimento como assinatura, ele se apoiou nas características bastante conhecidas de um recurso utilizado em relações comerciais. No intercâmbio de documentos judiciais, assinatura que significa a assinatura firmada de próprio punho pelo signatário que encerra, do ponto de vista de espaço físico, o documento e que exprime pelo menos a possibilidade de o signatário tomar conhecimento do conteúdo declarado e que ele emite uma declaração de vontade sobre o conteúdo descrito no documento. Uma função equivalente será cumprida pelas assinaturas do funcionário responsável de acordo com os termos do artigo 44 do GBO, que serão substituídas pela assina-

ra eletrônica para o EGB. Partindo dessa equivalência de funções, a assinatura eletrônica será definida de tal modo, que ela possa assumir as funções das assinaturas no registro de imóveis em papel. Nesse sentido, já há concordância geral.

As funções da assinatura consistem principalmente em possibilitar o reconhecimento do signatário e sua ligação passível de verificação com o texto assinado. Isso também é mostrado pelas indicações expressas no artigo 75, norma 2, do GBV, de que se trata da dependência do signatário e do texto. No caso da assinatura eletrônica, também se deve tratar de um volume de dados, por meio dos quais, com a ajuda de recursos técnicos reproduzíveis, pode-se concretamente determinar quem efetuou a assinatura e a que documento eletrônico ela se refere. Outras funções da assinatura eletrônica para a área em questão do registro eletrônico de imóveis são as funções de legitimidade e de prova. A primeira visa à comprovação da autoria da declaração, na medida em que todas as modificações de dados poderão ser reconhecidas com base na assinatura eletrônica. Para a função de prova, bastará o fato de que a forma da assinatura eletrônica permita uma conclusão segura do signatário.

(1) Procedimento criptográfico

No procedimento criptográfico, no sentido do artigo 75 do GBV, deve-se diferenciar a codificação de todo o texto da criação de uma assinatura eletrônica. Na codificação do texto total, trata-se de manter o sigilo das informações. No caso da assinatura eletrônica, trata-se da capacidade de

reconhecimento de modificações no texto de registro e da atribuição do texto do registro a uma pessoa específica. Obtém-se o reconhecimento de modificações pela utilização de uma função Hash sobre o texto do registro. O valor Hash é único, e cada modificação do texto leva, em uma nova utilização da função Hash, a um outro valor Hash. Atribui-se um texto a uma pessoa mediante a codificação do valor Hash com uma chave, que será alocada para tal pessoa. Quando se deseja que outros possam verificar se a codificação foi feita pela referida pessoa, será necessário trabalhar com pares de chaves assimétricos. O par de chaves assimétrico compõe-se de uma chave secreta (conhecida apenas pelo proprietário da chave) e de uma chave pública. Com a chave pública, pode-se comprovar se um texto foi codificado com a chave secreta correspondente. Como o artigo 75 do GBV não trata de manter o sigilo do conteúdo do registro de imóveis, mas da proteção contra modificações mediante a capacidade de reconhecimento de modificações e da alocação de um registro para uma pessoa com direito ao registro, trata-se aqui da codificação do valor Hash do registro com o procedimento criptográfico reconhecido.

Essa interpretação, apoiada no teor e na sistemática legal, recebe o suporte adicional de matérias legais bem como do sentido e objetivo do regulamento. Na redação original, o artigo 75 do GBV exigia simplesmente que um código eletrônico ou uma assinatura eletrônica fossem utilizados. O código eletrônico deveria ser composto pelo sobrenome da pessoa em questão, que deveria ser visível na

reprodução do registro de imóveis e por um sinal de código aos quais outras informações pudessem ser acrescentadas. A assinatura eletrônica deveria ser criada de modo que um ou vários sinais pudessem ser acrescentados ao sobrenome do funcionário correspondente e a um sinal de código que, por meio das informações do número do sinal no texto assinado ou de forma similar, criassem uma ligação com o registro assinado. Da mesma maneira, o sobrenome e o sinal de código deveriam se tornar conteúdo do registro eletrônico de imóveis. A redação atual do artigo 75 GBV remete a uma solicitação do Estado Livre da Saxônia (Sachsen) quanto à terceira portaria para a modificação dela, tendo em vista a escrituração da ordem de registro naval e para a regulamentação de outras questões do direito de registro. Com essa solicitação, as exigências de segurança relacionadas à assinatura eletrônica deverão ser definidas mais detalhadamente, mediante regulamentação geral do artigo 64 do GBV, na medida em que um "procedimento criptográfico reconhecido via de regra como seguro" for exigido. Com isso, referiu-se a um procedimento que corresponda aos padrões gerais habituais, abaixo dos quais o grau de segurança do registro de dados de registro de imóveis especialmente sensíveis não poderia estar em hipótese alguma.

Em concordância com o afirmado acima, todos aqueles procedimentos que permitem o reconhecimento posterior de modificações nos documentos eletrônicos, além de permitir conclusões sobre o autor, são descritos como assinatura eletrônica.

(2) Capacidade de verificação por meio do órgão competente

A assinatura eletrônica deverá permitir a verificação pelo órgão competente, que examinará se e que o valor Hash do registro foi codificado com uma chave alocada à pessoa autorizada a efetuar o registro.

2. A integridade do registro no processo de transferência para o registro de imóveis

Em todas as aplicações para a configuração do registro eletrônico de imóveis, trabalha-se com uma arquitetura cliente-servidor. O que significa que o registro será feito com base no cliente para o servidor por meio de redes de transmissão de dados. Nesse caso, serão necessárias precauções para que no processo de transferência pelas redes de transmissão, os dados não sejam falsificados. Mesmo quando a transferência de dados não for feita mediante redes públicas de transmissão de dados, o método comprovado a ser utilizado é, mais uma vez, a assinatura eletrônica. Mediante a assinatura eletrônica, é possível verificar com facilidade se o registro assinado chegou ao servidor que hospeda o registro eletrônico de imóveis sem modificações ocorridas durante a transferência.

3. Durabilidade do registro

O artigo 126, alínea 1, norma 2, do GBO exige que os registros a serem efetuados sejam imediatamente hospedados em uma memória de dados e possam ser reproduzidos permanentemente de forma legível sem modificação do seu conteúdo. Aquele que armazenar os registros em for-

ma eletrônica poderá escolher entre diferentes meios de armazenamento: será possível optar por meios que apenas poderão ser gravados uma vez (discos Worm) ou por meios regraváveis. A escolha por meios que apenas poderão ser gravados uma vez soluciona de forma simples a questão de durabilidade e de integridade do registro. Uma vez realizado, o registro não poderá mais ser modificado. Essa solução foi adotada principalmente pelos países que trabalham com Solum Star. A desvantagem técnica dessa solução é o fato de que tanto o procedimento de gravação como o de leitura são significativamente mais lentos em meios que apenas podem ser gravados uma vez do que os acessos à gravação e à leitura em meios regraváveis. Em princípio, um sistema que considere o armazenamento

em meios regraváveis deverá estar preparado para a transferência e modificação do registro e prever medidas adicionais contra os riscos decorrentes do processo.

O registro de imóveis Argus, apresentado acima, lida com o problema da seguinte maneira.

Se houve o processo de criação e primeiro registro seguro na memória de dados do registro eletrônico de dados, a assinatura eletrônica desempenha um papel importante também para a segurança permanente contra a modificação e a restauração legível. Em um servidor de segurança (*Security-Server*), quando um registro for feito na memória de dados do registro eletrônico de imóveis, será criada uma informação de segurança baseada em tecnologia, conforme exigido pela lei alemã de assinatura,



de T + N, que é armazenada separadamente do inventário de dados do registro eletrônico de imóveis. O propósito dessa informação de segurança é a verificação da inalterabilidade da informação em cada procedimento de leitura. Caso o procedimento implementado no servidor de segurança fique aquém do desejado ou o certificado do processo não seja mais válido, o procedimento e/ou o certificado será substituído e todas as informações de segurança criadas até então serão atualizadas por meio do processamento por lotes.

Uma possibilidade diferente seria a do assim chamado modelo *onion skin*. Esse modelo distingue-se por um número constantemente crescente de codificações adicionais. A assinatura eletrônica originalmente arquivada na memória de dados do EGB será novamente decodificada em tempo hábil antes do vencimento de validade do certificado e assim protegida, tecnicamente e em relação aos dados, contra modificações não notadas. As novas assinaturas são acrescentadas uma de cada vez.

Outra possibilidade a ser considerada é o emprego de um órgão externo de certificação. Os funcionários administrativos individuais recebem pares de chaves certificadas. Em tempo hábil, antes do vencimento do certificado, um processo automático verifica os registros cujas assinaturas estão para perder a validade. Após a verificação das assinaturas, o processo requer que o funcionário administrativo responsável efetue uma nova assinatura, mediante sua chave certificada na ocasião.

Essas possibilidades baseadas em softwares serão testadas com base nos

pontos de referência relevantes para a incumbência de armazenamento.

a) Ataque/violação por parte de funcionário administrativo

Um funcionário administrativo poderia realizar um ataque ou perpetrar uma violação de um computador do cliente (*Client/Server*). Ainda que o funcionário efetue um registro incorreto, isso não afetará a segurança de armazenamento do registro eletrônico de imóveis. Trata-se aqui muito mais de um problema que afeta da mesma maneira um registro de imóveis convencional. Na segurança contra falsificação dos dados do registro de imóveis, um ataque contra o computador do cliente ocorreria apenas mediante utilização do seu *software* ou do *software* utilizado nas redes protegidas de transmissão de dados. O acesso dos servidores poderá ser realizado exclusivamente por meio dos processos de *software* conhecidos. Em todas as variedades do conceito de segurança aventadas, o *software* com recurso do GVP exclui a possibilidade de que um funcionário execute as etapas de trabalho que não estejam sob sua responsabilidade. Aparentemente, portanto, não será possível a intervenção de um funcionário administrativo.

b) Ataque de alheios

Antes de tudo, uma pessoa estranha ao sistema precisaria providenciar um acesso especial a ele, uma vez que todos os dispositivos de segurança impedem conexões com redes públicas de telecomunicações. Um ataque contra a base do sistema de registro eletrônico de imóveis precisaria ocorrer contra o *hardware*, no qual os dados do registro de imóveis en-

contrem-se abrigados, ou seja, mediante o qual os dados são encaminhados ao meio de armazenamento. A segurança da transferência será garantida em todas as circunstâncias pela codificação no procedimento RSA, procedimento que garante segurança suficiente até a entrega dos dados à memória de dados do EGB.

Assim sendo, resta apenas a possibilidade de ataque ao servidor no qual os dados do registro de imóveis são mantidos. Todas as soluções têm em comum o fato de que o *hardware* precisa ser mantido trancado em um centro de processamento de dados de segurança. O acesso às redes de transmissão de dados com as quais o computador do cliente está conectado seria bem sucedido apenas se fosse possível dessa maneira iniciar um processo modificador do *software* do registro de imóveis que gerencia os dados. Tal acesso ao *software* compilado e em curso pode, todavia, ser descartado. Resta então somente a possibilidade de que o invasor alheio atenda às exigências de autenticação do processo do *software*. Ele precisaria assim inserir aquelas informações que deveriam ser transmitidas por ocasião do acesso regulamentar pelo funcionário administrativo responsável do computador do cliente. Além da comunicação com o sistema, o invasor externo também teria de conseguir a chave utilizada para a criação da assinatura eletrônica. Desse modo, o risco residual de um ataque bem sucedido poderá ser classificado como pequeno em todos os conceitos de segurança e, portanto, desprezado.

c) Ataque por parte de administradores do sistema

Em todos os sistemas, haverá um

administrador responsável pela aplicação dos direitos concedidos. Esse administrador do sistema tem direitos de acesso basicamente ilimitados. A existência de uma posição tão “poderosa” nos leva a questionar se o grau de segurança exigido poderá ser atingido se, para o administrador do sistema, existem vias disponíveis que possibilitam a realização de modificações imperceptíveis no inventário de dados. Nesse sentido, existem diferenças entre os conceitos de segurança apresentados.

Em primeiro lugar, deve-se analisar a última variante apresentada, em que cada registro é assinado digitalmente por uma chave certificada externamente e individualizada para o funcionário administrativo. Nesse cenário, é apenas possível conceber um ataque bem sucedido em circunstâncias muito especiais. Suponhamos que o administrador do sistema modificasse um texto de registro, modificação que poderia ser descoberta com base na assinatura eletrônica arquivada no EGB. O administrador do sistema apenas poderia efetuar falsificações sem ser percebido, se ele tivesse acesso à chave privada do funcionário administrativo correspondente. Esta, no entanto, só poderia ser obtida pelo próprio funcionário administrativo ou do órgão de certificação. Sem a ajuda de terceiros, portanto, a possibilidade de modificações feitas pelo administrador do sistema poderá ser excluída. Apenas com a colaboração de um dos funcionários administrativos existe o risco da falsificação dos dados do registro de imóveis.

Se, para fins de comparação, considerarmos a variante da *onion skin*, vale em princípio o mesmo, já que o

acesso às informações da chave fica vedado ao administrador de rede por meio do órgão de certificação interno. Também nesse caso, sem a ajuda da chave de um funcionário administrativo, o administrador não poderia introduzir modificações imperceptíveis no sistema. Além disso, deve-se considerar a necessidade adicional de remoção das assinaturas vencidas/sem validade, e os invasores potenciais procuram evitar o esforço relacionado a essa remoção.

O mesmo vale para o conceito desenvolvido no registro de imóveis Argus, que também parte do princípio de chaves pessoais exclusivas.

A situação seria diferente caso se desejasse utilizar uma chave uniforme ligada ao *software* de todos os computadores do cliente para criação da assinatura eletrônica. Suponhamos que direitos abrangentes de acesso permitam ao administrador do sistema realizar modificações no inventário de dados não apenas no servidor de dados do registro de imóveis, mas também no servidor de segurança; este poderia assinar um novo resultado Hash com a chave relacionada ao *software*, com isso disponível também para ele. A seguir, o administrador poderia, adicionalmente, ajustar uma assinatura apropriada conveniente no inventário de dados do *Security-Server*, já que essas chaves estão à sua disposição. O registro poderia ser, então, falsificado imperceptivelmente.

A desvantagem dessa segurança apenas poderia ser julgada como não-compatível com as normas, tendo em vista as regulamentações do direito registral, se tal tivesse o efeito de uma queda significativa do grau de segu-

rança de todo o sistema. Essa suposição é aceita principalmente pelo importante significado atribuído à confiabilidade das informações do registro de dados. Por esse motivo, em questões de segurança não deverão ser feitos reduções nem cortes que não sejam absolutamente necessários. Da mesma forma, deve-se considerar ainda que o legislador estava ciente de que determinados riscos residuais jamais poderiam ser totalmente excluídos. O legislador deixou reconhecer em vários pontos que apenas a segurança total do sistema é relevante para fins de avaliação. Uma defasagem que for detectada como resultado da atenção voltada para um único aspecto de segurança poderá ser compensada por outras medidas de segurança. Em última análise, o aspecto decisivo resume-se no seguinte: se de fato o registro de imóveis é capaz de realizar suas incumbências no intercâmbio de documentos de direito registral e notarial com confiabilidade.

Basicamente, deve-se pressupor que a possibilidade de modificações que escapam ao controle, feitas por uma pessoa nos dados do registro imobiliário, representam uma significativa falta de segurança. Assim sendo, é questionável se as possibilidades de ação de um administrador do sistema poderão ser limitadas de outra maneira. Poderíamos defender o ponto de vista de que essas vias em geral não oferecem a segurança necessária. O fundamento desse pressuposto seria o de que as medidas organizacionais são basicamente inadequadas para garantir uma segurança de sistema confiável. Entretanto, essa opinião contraria as determinações legais expressas, conforme o



número 10 do anexo ao artigo 126, alínea 1, norma 2, número 3, do GBO. Ali, medidas organizacionais são privilegiadas como parte fundamental de um conceito total de segurança. Se escolhermos essa possibilidade, fica claro o paralelo com outros problemas de segurança. Tendo em vista que, em todos os sistemas de computação, um administrador com autorização similar tem de atuar, trata-se de uma tarefa que em geral poderá ser resolvida. Isso também vale para o *Trustcenter*, colocado no centro das ponderações sobre a segurança da lei de assinatura. Conseqüentemente, poderão ser instalados mecanismos organizacionais capazes de combater a "onipotência" do administrador do sistema ou, mais propriamente, dos seus abusos. A utilização desse recurso é indicada tanto para um órgão interno de certificação como para o servidor no qual os registros de imóveis se encontrem armazenados. O conceito absoluto da lei de assinatura baseia-se na idéia de que a confiança será hierarquicamente concentrada. Tal fato pressupõe que haverá, obrigatoriamente, no mínimo um organismo organizacional controlado com exclusividade. Tal sistema poderá, então, ser considerado confiável, se houver estruturas organizacionais suficientemente seguras.

Contra a relevância da possibilidade de falsificação atribuída ao administrador do sistema, poderia ainda ser mencionado que o legislador, mediante a renúncia ao *princípio de quatro olhos*, basicamente arca com a probabilidade de conceder a um indivíduo, responsável pelo trabalho do registro eletrônico de imóveis, a pos-

sibilidade de criar dados falsos de registro. Todos os funcionários administrativos poderão criar registros falsos do registro de imóveis do seu terminal. Tão logo surja um conflito em relação à modificação em questão, as manipulações são descobertas por meio das ações básicas. Assim, um ataque só poderá ter sucesso econômico, quando seu valor for realizável a curto prazo. Apoiado no registro falsificado do registro de imóveis, a posição jurídica efetiva deveria ser expressa ao mercado. Subseqüentemente, o autor precisaria evitar a interferência dos órgãos de persecução para escapar de represálias iminentes. Em suma, parece que esse tipo de procedimento não é muito promissor. Por esse motivo, não se poderá contar com intervenções em um volume capaz de ameaçar a confiança na exatidão dos dados constantes do registro eletrônico de imóveis.

No caso de segurança organizacional suficiente, essa situação não é muito diferente daquela na qual se encontra o administrador do sistema. A diferença entre o administrador do sistema e o funcionário administrativo reside, sem outras medidas de segurança, no fato de que o administrador do sistema não apõe uma assinatura sob a inscrição do registro de imóveis, que poderia conectá-lo com o texto de registro falsificado. Pelo contrário: tentará constantemente, pelos dados pessoais do registro falsificado por ele, atribuir ao funcionário responsável a falsificação do texto do registro. Da mesma maneira, o administrador de sistemas pode ser identificado como o indivíduo manipulador quando, pelas medidas organizacionais

contínuas, for possível descobrir com segurança suficiente um vínculo entre o registro falsificado e o administrador. Isso pode ocorrer, por exemplo, mediante o processo de protocolização, que armazena automática e imediatamente todos os comandos emitidos por usuários com direitos especiais de acesso ao sistema. Todas as manipulações que poderão ser feitas pelo administrador de sistema precisam percorrer a via mediante o dispositivo de comando disponibilizado pelo sistema. A protocolização poderia, por exemplo, se estender ao usuário que está agindo, ao endereço da rede que originou os dados, aos comandos utilizados, ou seja, aos elementos de *software*, à data e à hora da entrada, ao usuário comunicado ao sistema nesse horário bem como aos registros utilizados. Por esse tipo de protocolização, todas as modificações poderiam ser rastreadas. Já teriam sido cobertas quase todas as tentativas de desativar ou evitar os mecanismos de segurança. A protocolização poderia ser acionada por um tipo de *software* separado do de aplicação, para o qual o administrador do sistema não teria nenhum direito de acesso.

Finalmente, a segurança não deveria falhar por causa de possíveis manipulações que um administrador do sistema tenha realizado nos arquivos de protocolo. Os arquivos de protocolo poderão ter seu acesso vedado a esse administrador. Poderia ser criada, por exemplo, uma transmissão ininterrupta de dados para um *drive* Worm. Se limitarmos os dados do protocolo aos elementos acima mencionados, o volume de dados a ser arquivado torna-se quase irrelevante. Da mes-

ma maneira, dever-se-ia ter em mente uma transmissão segura a um terceiro sistema, subordinado à influência de um outro administrador de sistemas. Por meio dessas medidas descritas à guisa de exemplo, o administrador de sistemas deveria contar com a probabilidade de ser responsabilizado por todas as formas de manipulação. No que tange a questões decisivas, o administrador de sistemas também se encontraria numa posição similar à do funcionário administrativo, cuja má conduta é tida pela solução legal, aparentemente, como algo inevitável.

Outra possibilidade organizacional de segurança poderia ser a adoção da idéia arraigada nos regulamentos do registro de imóveis do *princípio de quatro olhos*. Caso seja necessária a participação de duas pessoas em um procedimento de registro, obtém-se um grau suficiente de segurança indispensável para a confiabilidade do registro de imóveis mediante controle mútuo. Se transpusermos a situação para o administrador de sistemas, do ponto de vista técnico e do programa, poder-se-ia assegurar que os direitos de utilização privilegiados fossem disponibilizados exclusivamente, se dois administradores de sistema agissem em conjunto. Contudo, para a avaliação das medidas de segurança organizacional, poderá não ser suficiente apenas a participação formal de dois indivíduos, isto é, um regulamento sobre o modo de procedimento a ser cumprido. Pelo contrário, seria necessário que as medidas de segurança para situações práticas de trabalho, previstas também em períodos de excesso de carga de tra-

balho, levassem ao controle mútuo factual das partes envolvidas. Partindo desse princípio, é natural que uma comunicação única de dois administradores de sistema não seja suficiente. A fim de um progresso de trabalho efetivo, tal sistema permitiria que se efetuasse com facilidade a comunicação por meio de dois administradores de sistema, que subsequente-mente – em confiança mútua – poderiam trabalhar no sistema independentemente um do outro. Essas lacunas previsíveis de segurança poderiam ser eliminadas, na medida em que a autorização fosse exigida para cada comando relevante. Para não influenciar de forma exagerada o cuidado necessário do sistema por meio desse tipo de configuração, poderiam ser introduzidos diferentes tipos de administradores de sistema. As tarefas padronizadas de administração poderiam ser realizadas por um número limitado de pessoas autorizadas, com base na sua identificação pessoal com o sistema. Assim, poder-se-ia cobrir grande parte das atividades de administração do sistema. As atividades restantes, imprescindíveis para os comandos relevantes do ponto de vista da segurança, poder-se-iam desenvolver no âmbito da identificação de cada indivíduo relacionado ao processo descrito pelos dois “administradores-chefes de sistema” com direitos ilimitados. Assim, a funcionalidade do sistema, bem como o controle mútuo das pessoas com direitos de acesso especial, seriam asseguradas de forma similar ao que ocorre na situação do registro de imóveis em papel.

Em resumo, pode-se constatar que medidas organizacionais suficientes

poderiam ser cogitadas para dificultar de certa maneira as possibilidades de intervenção por parte de um administrador de sistemas, que deverão partir, entretanto, de um risco residual legalmente aceito.

As alternativas de solução analisadas não permitem reconhecer em geral nenhuma zona de intervenção considerável. Os riscos residuais que permanecem também não abalam a confiança na autenticidade dos dados do registro de imóveis. Por isso, correspondem ao padrão, que será mantido para um mecanismo de teste técnico adequado no sentido do artigo 64, alínea 2, n. 6, do GBV.

4. Proteção da individualidade/personalidade

Como último ponto referente à problemática de segurança, resta a proteção dos direitos da personalidade na formação do direito sobre a autodeterminação de informações. Aqui, não se trata mais da segurança contra modificações não-autorizadas do inventário de dados do registro eletrônico de imóveis, mas sim da segurança contra seu exame não-autorizado. Nesse caso, não interessam tanto as possibilidades de acesso ao sistema de informações, porque essa área pode ser suficientemente protegida por uma administração correspondente de usuário e de direito, mas sim as possibilidades de intervenção, que resultam da escuta do tráfego de dados para e do servidor de dados central. Aqui, paralelamente à proteção das vias da transmissão de dados, abre-se um leque maior para a utilização da codificação. Contudo, as informações deveriam ser nesse momento codificadas de tal modo, que

apenas o usuário autorizado, e ninguém mais, pudesse decodificá-las. Quanto à utilização de pares de chaves assimétricos, significa que as informações precisam ser codificadas com a chave pública da pessoa autorizada a ter acesso às informações e em seguida decodificadas com a chave privada (secreta) da pessoa com direito às informações.

IV. Informações do registro eletrônico de imóveis

O direito do registro de imóveis admite três tipos de informações do registro eletrônico de imóveis: o exame, a expedição de cópias e o procedimento automatizado de consulta.

Não há livre acesso para o registro eletrônico de imóveis da mesma maneira que no registro de imóveis em papel o exame será permitido apenas para pessoas que comprovem um legítimo interesse. A participação no procedimento automatizado de consulta também requer uma permissão especial.

Os pressupostos de tal permissão encontram-se pormenorizados no Regulamento do Registro de Imóveis e na Disposição do Registro de Imóveis. Para tanto, deverão ser atendidas as seguintes exigências.

– Além do interesse legítimo no exame como tal, o destinatário deve ter um interesse especial para o caso de consulta eletrônica: multiplicidade de transmissões ou necessidade urgente.

– O destinatário deve observar os princípios de um processamento de dados em conformidade com a ordem.

– Não deve haver nenhuma perturbação das operações comerciais no registro de imóveis.

1. Fundamentos jurídicos

No exame, o interessado nas informações deverá dirigir-se ao registro de imóveis. Contrariamente ao registro de imóveis escriturado em papel, no registro eletrônico a escrituração de registro de imóveis pode ser tratada também em outro órgão, de acordo com os termos do artigo 132 do GBO.

O exame no registro eletrônico de imóveis também poderá ser feito num outro órgão que não o responsável pela direção desse registro de imóveis. O órgão de registro de imóveis que autoriza o exame decidirá sobre a admissibilidade do exame.

Para a expedição de cópias, o interessado poderá continuar em contato, pelo correio, com o órgão responsável pela direção do registro de imóveis. A impressão substitui as cópias. O artigo 131 do GBO dispõe:

“Caso o registro eletrônico de imóveis seja escriturado como arquivo automatizado, a impressão substitui a cópia, e a cópia autenticada será substituída pela impressão oficial. As impressões não serão assinadas. A impressão oficial deverá ser descrita como tal, e o selo ou carimbo oficial deverá ser apostado; o documento terá o mesmo valor que uma cópia autenticada”.

O processo revolucionário encontra-se, na verdade, no procedimento automatizado de consulta. Os termos da respectiva regulamentação no artigo 133 do GBO são:

“(1) A introdução de um procedimento automatizado, que possibilita a transmissão dos dados do registro eletrônico de imóveis mediante consulta, será confiável desde que se garanta que:

1. a consulta de dados não exceda o exame permitido em razão dos artigos 12 e 12a; e

2. a legitimidade das consultas possa ser controlada com base em uma protocolização.

(2) A introdução de um procedimento automatizado de consulta nos termos da alínea 1 requer a autorização da administração judiciária estatal. A autorização será concedida apenas aos tribunais, autoridades públicas, tabeliães, engenheiros de medição contratados por órgãos públicos, titulares de direitos reais sobre o imóvel, pessoa ou repartição incumbida pelo titular de direito, o Banco do Estado de Berlim, bem como para objetivos do processamento eletrônico de solicitações de informações (alínea 4). Entretanto, tal autorização não será concedida a outras instituições de crédito com direitos administrativos. Pressupõe-se que:

1. essa forma de transmissão de dados seja apropriada levando-se em consideração os interesses dignos de proteção das pessoas ou indivíduos efetivamente autorizados por causa da multiplicidade de transmissões ou por sua necessidade premente especial;

2. sejam observadas por parte do destinatário as bases de um processamento de dados em conformidade com a ordem; e

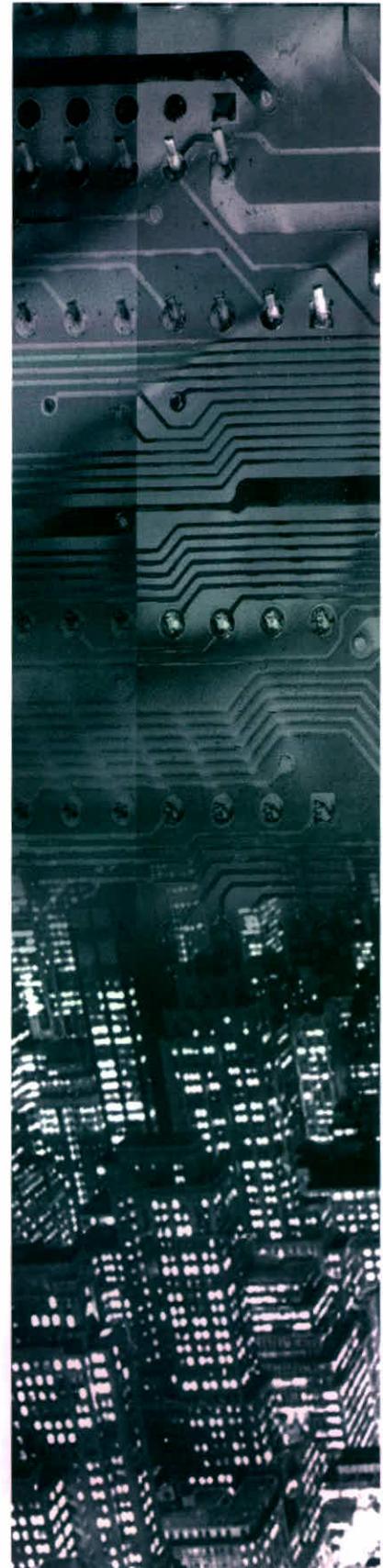
3. que existam por parte do órgão de condução do registro de imóveis as possibilidades técnicas da introdução e desenvolvimento do procedimento e que não seja prevista uma perturbação da operação comercial do órgão de registro de imóveis.

(3) A autorização será revogada, desde que uma das condições men-

cionadas no artigo 2º não ocorrer. Ela poderá ser revogada, se o equipamento de informática for utilizado de forma abusiva. Um contrato ou um acordo jurídico público de administração poderá ser rescindido nos casos das normas 1 e 2. No caso da norma 1, a rescisão deverá ser declarada.

(4) No procedimento automatizado de consulta, os requerimentos de informações do registro de imóveis nos termos da alínea 1 (exame e expedição de cópias) também poderão, de acordo com o artigo 12 e as determinações dessas regulamentações a serem realizadas, ser processados eletronicamente. Isso também se aplica à alínea 2, normas 1 e 3. O processamento eletrônico será permitido apenas se o proprietário do terreno, no caso de registro de imóveis ou de edificações, o proprietário do direito de superfície ou da edificação concordarem ou se a execução judicial do terreno, direito de superfície ou propriedade da edificação, precisar ser feita, ou se a pessoa ou repartição que efetuar a consulta garantir a existência dessas circunstâncias mediante utilização de um sinal eletrônico correspondente.

(5) Caso o destinatário não seja uma repartição pública, aplicar-se-ão os dispositivos do artigo 38 da Lei Federal de Proteção de Dados, entendendo-se que as autoridades de controle também monitoram a execução das regulamentações sobre a proteção de dados, quando não houver pontos de referência suficientes para uma infração dessas regulamentações. Independentemente dos termos desta seção, o proprietário do imóvel ou de um direito sobre o imóvel será obrigado a prestar informações a



qualquer momento a respeito de um dos protocolos que deverão ser executados em caso de consulta, protocolo esse que poderá ser inutilizado após o decurso de um ano.

(6) Desde que sejam transmitidos dados pessoais no procedimento automatizado de consulta, o destinatário deverá utilizá-los apenas para o propósito, para cuja realização eles lhe foram transmitidos.

(7) As autorizações nos termos do artigo 2º aplicam-se em consideração às condições dispostas nas alíneas 1 e 2 da norma 3, números 1 e 2, em todos os estados, a cujas autoridades elas foram concedidas. Tão logo existam condições técnicas para tanto, elas se aplicarão a todo o país. Com a anuência do Conselho Federal, o Ministério Federal da Justiça determinará por decreto quando e em que partes do território alemão essas condições existem. Em lugar das autorizações, poderão ser celebrados contratos ou acordo de administração. As normas 1 e 2 aplicam-se por analogia.

(8) Com a concordância do Conselho Federal, o Ministério Federal da Justiça está autorizado a, mediante decreto, determinar tarifas para introdução e utilização de um procedimento de consulta automatizado de dados do registro de imóveis. As tarifas deverão ser estabelecidas de tal modo que cubram as despesas relativas ao pessoal e ao material com a introdução e a utilização do procedimento; nesse ponto, não apenas o significado, o valor econômico ou outro benefício em prol do favorecido poderão ser considerados. As pretensões ao pagamento de tarifas serão cedidas também para o futuro; a defini-

ção das tarifas pode, no volume previsto legalmente, ser contestada no procedimento geral também após uma cessão. O erário representa o destinatário da cessão."

E a disposição do registro de imóveis estabelece complementarmente.

"Artigo 80 – Consulta de dados

A garantia da consulta de dados em procedimentos automatizados nos termos do artigo 133 do Regulamento do Registro de Imóveis autoriza especialmente para o exame no registro de imóveis, na extensão determinada pelos artigos 12 e 12b do Regulamento do Registro de Imóveis e neste decreto, bem como para a geração de cópias da folha do registro de imóveis. Os traslados não equivalem aos originais. Caso a autorização de consulta seja concedida a um órgão não-oficial, deve constar da autorização ou do contrato (art. 133 do Regulamento do Registro de Imóveis), que ele poderá utilizar os dados consultados em conformidade com o artigo 133, alínea 6, do Regulamento do Registro de Imóveis, apenas para o propósito para o qual os dados lhe foram transmitidos.

Artigo 81 – Processo de autorização - Contrato de introdução

(1) A introdução de um procedimento de consulta automatizado no caso de tribunais, autoridades públicas e do Banco Estatal de Berlim requer uma convenção administrativa, para o restante, caso não haja um contrato público-jurídico, uma autorização da autoridade pública competente da administração judiciária.

(2) A autorização será emitida apenas por requerimento. O responsável será a autoridade pública em cujo dis-

trito esteja localizado o órgão responsável pelo registro de imóveis correspondente. No decreto, de acordo com o artigo 93, a competência poderá ser regulamentada de modo diferente. Para o procedimento, aplicar-se-á a lei de processo administrativo e de notificação administrativa correspondente dos Estados em questão.

(3) A autorização poderá ser concedida mediante requerimento correspondente também para os órgãos de registro de imóveis do Estado, nos quais as condições legais tenham sido estipuladas. Em todas as autorizações, confirmar-se-á a existência das condições de acordo com o artigo 133, alínea 2, normas 2 e 3, números 1 e 2, do Regulamento do Registro de Imóveis.

(4) A revogação de uma autorização será feita pelo órgão que tiver concedido a autorização. Caso haja receio de um risco para o registro de imóveis, a autorização poderá, nos casos da alínea 3, norma 1, também ser emitida pelo organismo responsável por tal órgão. A revogação e a suspensão de uma autorização deverão ser imediatamente comunicadas às demais administrações judiciárias estaduais.

Artigo 82 – Introdução do procedimento

(1) Caso seja introduzido um procedimento de consulta, deve-se garantir, tanto do ponto de vista técnico como do sistema, que as consultas se realizem apenas por meio da utilização de um sinal de código apropriado. Deve-se impor ao órgão autorizado que ele assegure que o sinal de código apenas possa ser utilizado de acordo com sua orientação e pe-

los funcionários autorizados, e que tal sinal seja mantido em local seguro a salvo de usos irregulares. Caso lhes pareça necessário, as autoridades que emitem a autorização prescreverão medidas adequadas para impedir um acesso não-autorizado aos dados do registro de imóveis.

(2) Se for requerido um procedimento de consulta de um direito sobre um imóvel, de um direito similar ao de um imóvel ou de um direito ao referido direito, em caso de consentimento do proprietário ou de medidas de execução judicial (procedimento limitado de consulta), o órgão competente deverá determinar, na autorização, a condição adicional de que a consulta individual seja feita apenas mediante a utilização de um si-

nal de código que descreva o tipo de consulta. O sinal de código adicional poderá ser conectado ao sinal de código para a autorização de consulta.

Artigo 83 – Protocolização da consulta

(1) A legitimidade das consultas mediante cada uma das pessoas autorizadas a consultar será verificada pelo órgão de registro de imóveis apenas se houver motivo para tanto, dadas circunstâncias concretas. O órgão de registro de imóveis protocola todas as consultas para controle de legitimidade delas, para garantia de um processamento de dados regulamentar e para cálculo das custas pela administração judiciária. O órgão de registro de imóveis disponibilizará o protocolo para procedimentos de tes-

te aleatório realizado pelos órgãos responsáveis pela supervisão. Todo protocolo deverá invariavelmente documentar o órgão de registro de imóveis, a descrição da folha do registro de imóveis, a pessoa ou repartição que fez a consulta, seu número de referência comercial ou do processo, a data da consulta, os dados utilizados para execução da consulta bem como, no caso do procedimento limitado de consulta, uma informação sobre o tipo de consulta.

(2) Os dados protocolados apenas poderão ser utilizados para os objetivos descritos na alínea 1, norma 2. Adicionalmente, com base nos dados do protocolo, o proprietário de cada imóvel em questão ou o proprietário de direitos, poderá exigir saber quem consultou os dados, bem como, no caso de consulta limitada, sobre o tipo de consulta. Os dados protocolados deverão ser protegidos por medidas apropriadas contra utilização alheia ao objetivo e contra outros abusos.

(3) Decorrido o primeiro ano civil do estabelecimento dos protocolos, serão destruídos os protocolos produzidos em conformidade com a alínea 1, norma 2. Os protocolos disponibilizados aos órgãos de supervisão, no âmbito de um procedimento de teste aleatório, deverão ser destruídos no máximo até um ano depois de sua entrada, desde que não sejam necessários para outros testes ainda em curso.

Artigo 84 – Controle

A pessoa ou repartição autorizada, não subordinada a uma supervisão geral ou autorizada a um procedimento limitado de consulta, deverá declarar por escrito sua anuência



ao controle de instalação e utilização pelo órgão que autoriza, mesmo sem motivo explícito para tanto. O artigo 133, alínea 5, do Regulamento do Registro de Imóveis permanecerá inalterado.

2. Realização técnica

O procedimento de consulta automatizado é realizado tecnicamente e varia, dependendo de cada aplicação. Alguns confiam em um círculo fechado de usuários dentro da rede ISDN da Deutsche Telekom (Solum Star); outros, em técnicas da Internet utilizadas com a ajuda de um navegador comum, como o Netscape Navigator ou o Microsoft Internet Explorer (Folia, Argus e no futuro também Solum Star).

a. Solum Star

No Solum Star, para o procedimento automatizado de consulta, são realizadas as seguintes funções:

- *display* das folhas do registro eletrônico de imóveis;
- criação de uma impressão (art. 80, norma 1, do GBV);
- pesquisa na tabela de marcas;
- pesquisa no diretório de parcela de território e de proprietários do registro de imóveis; e
- compilação de acordo com as listas de todas as folhas de registro de imóveis de impressão em série.

Para participar do procedimento automatizado de consulta, serão concedidas autorizações especiais do ponto de vista técnico e do sistema e verificadas pelo programa. Já na interface com a rede pública da Telekom, se o participante dispuser de um endereço de rede habilitado e de

um número ISDN, a verificação se realizará mediante um roteador. Caso não o apresente, ele será recusado também pelo procedimento de *login*. Na tabela de endereços de rede habilitados será registrado apenas quem estiver autorizado a participar do procedimento automatizado de consulta. Todas as consultas de dados serão protocoladas no sistema com as seguintes características:

data, hora; repartição que está sendo consultada; objetivo da consulta (exame do registro imobiliário, diretórios de ajuda); folha e distrito do registro de imóveis; e número do processo do procedimento interno do examinador em cuja base o exame foi autorizado.

Para a participação no procedimento automatizado de consulta, será necessária uma conexão ISDN. Os participantes formarão um círculo fechado de usuários dentro do serviço ISDN. Antes da autorização, verificar-se-á se uma aplicação segura do procedimento está garantida por meio do progresso organizacional e dos equipamentos técnicos do órgão consultor.

b. Folia EGB

Os usuários do procedimento automatizado de consulta da Folia têm acesso às seguintes ofertas de serviço.

- Consulta de folhas de registro de imóveis

As folhas de registro de imóveis desejadas poderão ser requisitadas mediante um campo de escolha. Elas serão exibidas na janela do navegador *www*. O usuário poderá fazer cópias (sem garantia legal). A transmissão de dados poderá, à escolha,

limitar-se a seções individuais do registro de imóveis.

- Recebimento eletrônico de dados

Em regra, os textos dos registros não são disponibilizados como arquivos gráficos, mas como informações estruturadas de texto, que poderão ser exibidas na tela e impressas, bem como recebidas nos próprios aplicativos com os dados estruturais mediante uma interface de programação.

- Pesquisa

Caso não seja conhecido o número da folha do registro de imóveis pesquisada, é possível pesquisá-la em registros especiais. Dentre outros critérios de busca, pode-se utilizar nome e endereço do proprietário ou outra pessoa autorizada bem como informações sobre parcela de território e de ruas.

Nos registros de busca, desde o início serão disponibilizados os inventários de dados de todos os órgãos de registros de imóveis conectados. Assim, as pesquisas poderão ser feitas também durante o período de transição de registro de imóveis em papel para registro eletrônico de imóveis.

- Lista dos pré-requisitos

Em todos os órgãos contábeis, poder-se-á verificar se e quais requisitos de registro há. Essa lista de pré-requisitos também trará informações relacionadas ao *status* de processamento de cada requerimento.

- Impressões e impressões oficiais

No registro eletrônico de imóveis, as impressões e as impressões oficiais substituem as cópias e as cópias autenticadas e podem ser solicitadas eletronicamente pelo usuário do procedimento de consulta. As simples lhe

serão transmitidas, as oficiais, enviadas pelo correio.

– Cópias e cópias autenticadas de registros de imóveis em papel

Até a compilação completa do inventário dos registros de imóveis, ocorrerá sempre que a folha do registro de imóveis desejada continuará escriturada em papel. Ao solicitá-la, o usuário será informado do fato pelo sistema. Ao mesmo tempo, terá a oportunidade de requisitar, por *e-mail*, ao órgão do registro de imóveis competente uma cópia (autenticada ou não) da folha desejada do registro de imóveis.

3. Preços

Cobram-se emolumentos pelos serviços de consulta. A estrutura e o montante deles serão regulamentados uniformemente em todo o país mediante portaria relativa às tarifas de procedimento de consulta de registro de imóveis (GBAbVfV).

Incidirão individualmente os seguintes emolumentos:

– tarifa inicial de introdução de 500 euros;

– tarifa básica mensal de 50 euros; e

– tarifa de acordo com o tipo e volume concreto de consultas de informações.

As tarifas de consultas são assim definidas.

– A consulta de folhas do registro de imóveis custa 5 euros por folha do registro de imóveis. Caso um participante consulte uma mesma folha do registro mais vezes, num período de seis meses, as consultas posteriores serão cobradas à razão de 2,50 euros por folha.

– A aceitação eletrônica de dados consultados está incluída na tarifa de consulta da folha do registro de imóveis.

– Uma pesquisa para a localização de folhas do registro de imóveis será cobrada à razão de 2,50 euros por procedimento de busca.

– A consulta de uma lista dos pré-requisitos também será cobrada à razão de 2,50 euros por procedimento.

– A tarifa para uma cópia não autenticada é de 10 euros; para uma

impressão oficial autenticada, 18 euros.

Com essas medidas e com as possibilidades de economia de custos proporcionadas pelo registro eletrônico de imóveis, os estados esperam que os custos de investimento possam ser recuperados em poucos anos.

Observações

1. O termo *Rechtsgeschäft* (negócio jurídico) no direito alemão é um termo geral para contratos, que constituem a maior parte dos negócios jurídicos e negócios jurídicos unilaterais, como, por exemplo, uma carta de demissão ou uma procuração. Os contratos são constituídos por duas declarações consoantes de vontade.

2. O termo *Rechtsverkehr* (intercâmbio de documentos judiciais) no direito alemão refere-se ao intercâmbio de documentos entre tribunais ou entre tribunais e a administração pública.

¹ “Folha de registro” aqui referida poderia ser traduzida por “matrícula”, que é o conhecido fólio real no sistema registral brasileiro (NE). ■

Glossário

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	Código Civil alemão
BGBl.	Bundesgesetzblatt	Diário Oficial Federal Alemão
EGB	Elektronisches Grundbuch	Registro eletrônico de imóveis
GBAbVfV	Grundbuchabrufverfahrensgebührenverordnung	Portaria relativa às tarifas de procedimento de consulta de registro de imóveis
GBO	Grundbuchordnung	Regulamento sobre o registro de imóveis
GBV	Grundbuchverordnung	Decreto de Registro de Imóveis
GVP	Geschäftsverteilungsplan	Esquema de distribuição de cargos e funções



Críticas à usucapião urbana coletiva

Benedito Silvério Ribeiro

Benedito Silvério Ribeiro é juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo.

A primeira crítica que se faz à usucapião urbana coletiva é a referente à sua inconstitucionalidade, uma vez que a lei 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, fala em “áreas urbanas com mais de 250 m²” (art. 10), enquanto a Constituição Federal faz referência a “área urbana de até 250 m²” (art. 183).

Outro ponto, no campo constitucional, diz respeito ao referido estatuto, que não poderia instituir nenhuma modalidade de usucapião, norma de direito material, já que o artigo 182 da CF, tratando “Da Política Urbana”, dispõe 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”.

Preceitua o parágrafo primeiro do citado artigo que o plano diretor, aprovado pela Câmara municipal, obrigatório para cidades com mais de

20 mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Diz o parágrafo segundo que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Assim, as diretrizes fixadas em lei, como normas gerais de conduta, não abrangeriam nova modalidade de usucapião.

Outras críticas, fora do âmbito da Constituição, incidem tanto sobre normas de direito material quanto de direito processual.

A usucapião coletiva constitui direito novo, não podendo ser contado tempo anterior de posse, conforme antes assinalado (*Tribuna do Direito*, julho/2002).

Não há previsão legal de nenhuma reserva de áreas para ruas nem vielas, nem mesmo para algum serviço público, a fim de que seja permitida urbanização ou reurbanização *a posteriori*, como preparo dessa viabilidade.

Problema sério que emerge é o referente ao título de propriedade, conferido numa circunstância de copropriedade, já que a lei institui uma modalidade nova de condomínio não-

passível de extinção.

É sabido e consabido ser no condomínio que ocorrem as maiores divergências entre consócios, sendo fonte de desavenças, ainda mais entre pessoas de nível escolar baixo.

Assim, uma vez que o condomínio depende de *quorum* especial para viabilizar urbanização da área objeto de usucapião (§4º do art. 10, do Estatuto da Cidade), pode ocorrer que não se chegue a isso, como no caso de favela controlada por quadrilha de traficantes de drogas, em que não se queira abertura de ruas, preferindo-se caminhos tortuosos que impeçam a livre passagem da polícia.

A outorga de domínio, embora em frações ideais, trará problemas sérios e de grande conseqüência para o poder público, no caso de não se resolver fazer a urbanização da área usucapida, podendo ocorrer que se tenha de abrir caminho de acesso a núcleo habitacional criado próximo, quando eventual desapropriação exigirá a citação da totalidade dos condôminos.

Cabe ressaltar que o ingresso de pessoas de baixa renda em áreas urbanas quase sempre resultou de invasões, muitas vezes com excesso de

gente, constituindo um aglomerado de moradias acanhadas e levantadas de forma desordenada, sem reserva de espaços para passagem, restando até mesmo encravamento da gleba irregularmente ocupada.

Não subsiste dúvida de que poderão ser aumentadas as invasões, com o crescimento de favelas, até mesmo erguidas em áreas impróprias e perigosas, com riscos à população ou à saúde dela – terrenos marginais a rios, mangues, encostas de morros, também sujeitos a enchentes ou a desmoronamentos.

Daí a importância de leis vedatórias de usucapião ou de urbanização de áreas em locais inapropriados e de altíssimo custo para serem regularizadas.

Quando das discussões que mais tarde resultaram na usucapião especial de imóvel rural, o legislador não levou avante projeto do Ministério do Interior, com estudos do CNDU, Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano, para regularização dos imóveis urbanos – problema já consolidado de favelas que constituíam fatos consumados – em vista do estímulo que se daria a novas invasões.

A forma flexível de urbanização ou reurbanização fere, em tese, os princípios constitucionais de igualdade e isonomia, uma vez que trata de modo diferente situações iguais.

O cidadão pobre, mas que com sacrifício adquire um lote e constrói sua moradia longe do centro das cidades, tem de observar as posturas municipais, pagar pelos serviços públicos de que necessita, enquanto aqueles que invadem imóvel alheio, adquirindo-o mediante usucapião coletiva, rece-

bem benesses legais, por meio de tratamento diferenciado.

O artigo segundo do Estatuto da Cidade prevê, dentre as diretrizes para o ordenamento do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, “regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda mediante o estabelecimento de *normas especiais* de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da popula-

ção e as normas ambientais” (XIV).

Há previsão de assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e para os grupos sociais menos favorecidos (Estatuto, art.4º, V, I).

A sentença declaratória de usucapião coletiva é passível de registro, *independente da regularidade do parcelamento do solo ou da edificação* (art.167, I, 28, da LRP, com a modificação introduzida pelo art.55 do Estatuto).

De igual forma, os termos admi-



Ilustração: Iris Jacomino

nistrativos ou sentenças declaratórias da concessão de uso especial para fins de moradia (art.167, I, 37).

O particular, para fazer loteamento, observa rigoroso procedimento da lei 6.766/79 e arca com todos os pagamentos relativos aos serviços públicos, observando área mínima de parcelamento e, enfim, as posturas do município.

Em suma, a denominada *cidade ilegal** exige providências por parte do poder público, fugindo às diretri-

zes do plano diretor, cujo objetivo primordial é o planejamento e o ordenamento das cidades.

No âmbito processual, é sabido que um número elevado de pessoas no pólo ativo da ação de usucapião coletiva dificulta sobremaneira o andamento do processo.

A posse por cinco anos de cada um dos autores, ininterrupta e sem oposição, deve ser provada. E caso não o seja, estará o possuidor – a lei o chama *ocupante* – alijado da ação, o que poderá

gerar um denominado *buraco negro*, até impeditivo de usucapião.

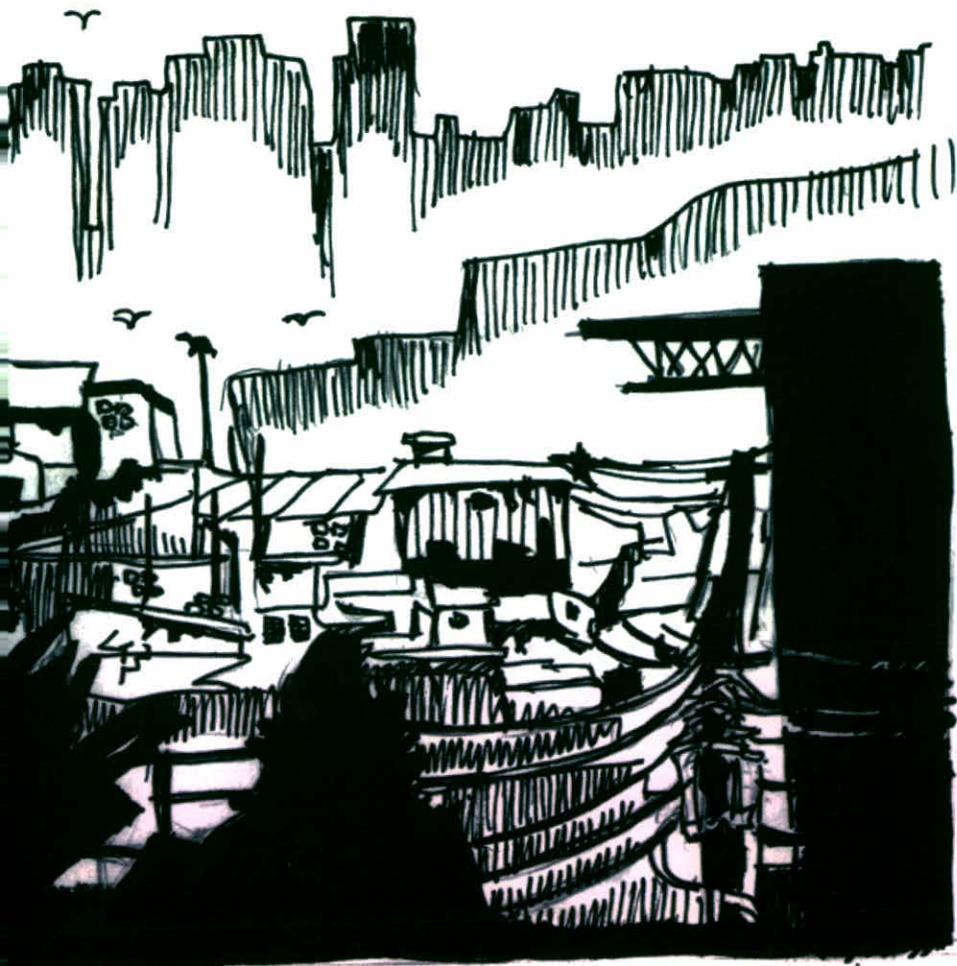
Caber frisar que, embora o diga o artigo 12, inciso III, do Estatuto da Cidade, não pode a associação de moradores ocupar o pólo ativo, que é privativo de pessoas que necessitam de um teto para moradia.

Em suma, a vingar a permanência do artigo 10 do Estatuto, dever-se-ia fazer correção ou explicitação, acrescentando-se ao parágrafo terceiro, no seu final, a expressão “de modo que a cada possuidor não seja atribuída área superior a 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)”.

O legislador deveria impor restrições à possibilidade de usucapião coletiva em áreas de risco – próximas a encostas, rios ou mangues etc. – e naquelas em que o custo de urbanização seja muito alto, remetendo à lei municipal – quanto ao que não está impossibilitado o município de fazê-lo, dada a sua autonomia legislativa – a especificação das áreas que não podem ser objeto de ocupação ou urbanização.

Na medida provisória 2.220/01, referente à concessão de uso especial de imóvel público, há vedação no caso de a ocupação acarretar risco à vida ou à saúde dos ocupantes, garantindo o poder público o exercício do direito em outro local (art.4^º).

* Antítese entre a ordem formal e a informal, entre a cidade que obedece aos cânones de respeito ao ato de propriedade privada e às regras de urbanismo e a cidade que invade a propriedade privada e ignora a ordem urbanística (Edésio Fernandes, *Direito Urbanístico*, Del Rey, 1998, p.4-14). ■





Eu, tu, ele...

Ulysses da Silva

Ulysses da Silva é registrador aposentando em São Paulo, SP.

Texto dedicado a Sérgio Jacomino, registrador e presidente do Irib.

Será que a gramática pode nos dizer quem somos, de onde viemos e para onde vamos? Não é sua função, evidentemente, estudar a origem, a presença e a atuação do ser humano neste mundo. Todavia, espelhando, como espelha, a evolução da língua, ao longo do incomensurável tempo, pode servir de ponto de partida para uma viagem além de suas fronteiras.

EU, todo bom escolar sabe, é pronomo pessoal da primeira pessoa do singular e sua função é indicar a personalidade do indivíduo que age ou fala. Alguém poderá indagar, entretanto, se isso é a verdade completa ou apenas a sua parte visível? Vejamos.

Não podemos ignorar que as segunda e terceira pessoas, sejam do singular ou plural, também agem e falam. E, a partir do momento em que tomam a iniciativa de falar ou agir, cada uma a seu tempo, assumem a personalidade da primeira pessoa. Em outras palavras: tu ou você e ele passam a ser EU e EU passa a ser tu, você ou ele. O mesmo ocorre quando se trata de pluralidade de pessoas – nós, vós ou eles.

Até aqui não é difícil entender o que estamos dizendo, mas vamos nos aprofundar um pouco mais. Assim procedendo, não custa enfatizar que qualquer pessoa do mundo traz, dentro de si, o EGO dos psicanalistas ou

o EU gramatical, mesmo quando, embora viva, queda-se inerte ou muda. Se assim é, esquecendo, agora, a gramática, como podemos definir EU? Admitindo a existência de uma consciência coletiva, EU passa a ser uma partícula dela, existente em cada indivíduo e, conseqüentemente, ela, a consciência coletiva, a soma de todas essas partículas. Em outras palavras mais incisivas, EU é aquele que, a partir do seu interior, utilizando seus sentidos, vê e sente o mundo ao seu redor e interpreta o resultado dessa visão de acordo com sua inteligência e sentimentos.

Avançando um pouco mais, podemos afirmar, nesse passo, que a consciência coletiva, formada como é de partículas individuais, se expande ou se contrai, na medida em que o número de pessoas cresce ou diminui. Curiosamente, cada partícula dessas compõe-se, como o átomo, de outras menores, correspondentes aos EUS ancestrais, e que são transmitidas a cada indivíduo no momento de seu nascimento. Tal constatação nos leva a inferir que, apesar da morte de um ou mais indivíduos da espécie, o EU continua vivo nos sobreviventes e renasce em cada criança que vem ao mundo.

Prosseguindo nessa trilha, é correto dizer que eu sou, tu és, ele é, nós somos, vós sois e eles são testemunhas vivas e partícipes da evolução humana, porque trazemos, em nosso seio, a soma de todas as consciências individuais de nossos antepassados,

por mais estranhas e remotas que possam ser. Não será, portanto, um erro, acrescentar que nós, presentes na atual geração, lá estávamos nos primórdios da história e criamos os primeiros sinais pictóricos, mais tarde o alfabeto; que participamos da ascensão e gradual queda do Império Romano; inventamos a imprensa; fomos os autores das maiores obras da literatura; compositores das mais brilhantes peças musicais; pais e filhos, avós e netos, a um só tempo, de nós mesmos.

Como a gramática, a música também tem suas regras. As sete notas básicas com as quais os músicos trabalham são manejadas por eles com criatividade. Isoladamente ou em acordes, podem expressar sentimentos, como a alegria, a tristeza, a calma de um lago sereno, a explosão de ódio e violência, o amor e a angústia, próprios do compositor e do intérprete.

Essas notinhas, como se percebe, têm vida e um dó ou um ré, que, em dado momento, aparece em uma frase musical, logo surge em outra, outra mais, morrendo e renascendo a todo instante, marcando, dessa forma, sua presença individual como integrante da partitura.

Exatamente como o dó, o EU segue, também, em sua escalada pela vida sem fim, individualmente ou em família, soando e desaparecendo, para, mais adiante, retornar, seja na primeira, segunda ou terceira pessoa, escrevendo o livro da vida. ■



Imposto sobre serviços. As serventias e o alvará municipal.

José Ribeiro

José Ribeiro é juiz de direito aposentado, ex-juiz federal, professor e mestre em direito, advogado e consultor jurídico da Anoreg-PR.

Em muitas regiões interioranas do nosso estado têm sido freqüentes as investidas dos municípios contra os respectivos serviços notariais e de registro, na tentativa de cobrar-lhes várias tributos, como imposto sobre serviço de qualquer natureza, ISSQN, taxa de localização ou alvará de fun-

cionamento, taxa sanitária, taxa de corpo de bombeiro, dentre outras.

Hoje trataremos, neste espaço, da taxa de localização ou alvará de funcionamento em face das serventias do foro extrajudicial. Devem tais serventias pagar a taxa de localização ou a taxa de alvará de funcionamento? Têm os municípios competência para cobrá-las das serventias?

Para responder a essas indagações, torna-se necessário saber, em primeiro lugar, qual é a natureza do serviço

prestado por essas serventias e, depois, qual é o conceito e a finalidade do alvará.

Parece-nos não haver nenhuma dúvida de que os serviços prestados pelos notários e registradores enquadram-se na categoria de serviço público, razão pela qual agem, portanto, apenas como delegados (lei 8.935/94, art 3º).

Especialmente com relação ao tabelião, encontra-se bem definida sua condição de oficial público no Vo-

cabulário Jurídico, de De Plácido e Silva: “Tabelião: é o oficial público, a quem se comete a missão de redigir e instrumentar os atos e contratos ajustados entre as pessoas, atribuindo-lhes autenticidade e fé pública” e “Tabelionato: é o cargo ou ofício do tabelião, bem assim o local em que mantém os seus serviços à disposição do público”.

Pondere-se, ademais, que os livros, as anotações e os registros praticados pelo serventuário são de propriedade do Estado, vez que são lavrados e expedidos por quem tem fé pública, posto que desempenham função estatal. O serventuário, por isso, não é dono da serventia, mas mero ocupante de cargo público. Por isso já se decidiu que “o cartório é repartição pública” (*RJTJESP*, v.93/142).

Apesar de os atos notariais e de registro previstos na Lei dos Notários e Registradores (nº 8.935/94) e na Lei dos Registros Públicos (nº 6.015/73) serem exercidos em caráter privado, porque eles não são remunerados pelos cofres públicos, mas pelo pagamento de custas e emolumentos que lhes fazem os interessados nos respectivos serviços, tal circunstância não desnatura a natureza dos referidos serviços, que são sabidamente públicos. A Constituição Federal não transmutou a natureza dos aludidos serviços; apenas determinou que o exercício das atividades cartorárias se dê em caráter privado.

Como bem salienta J. Cretella Júnior, “relembre-se que o serviço público tem esse caráter, não em si e por si, em essência – serviço público material – mas ‘em razão de quem o fornece’. Se o Estado titulariza certo

serviço – ensino, transporte –, a atividade é, formalmente, serviço público. Os serviços notariais e de registro cabem, por sua relevância, ao Estado, mas os Poderes Públicos, por delegação, permitem que sejam exercidos em caráter privado” (*Comentários à Constituição de 1988*, v.IX, p.4.611).

Ao tratar dessa matéria, o Supremo Tribunal Federal teve a oportunidade de afirmar que esses agentes – referindo-se aos notários e registradores – “se qualificam, na perspectiva das relações que mantêm com o Estado, como típicos servidores públicos”, e as serventias extrajudiciais instituídas pelo poder público “constituem órgãos públicos” (Adin 1378).

Assim, sendo considerados serviços públicos os que prestam os notários e registradores, não podem eles sofrer tributação por parte do município. Nesse sentido, já decidiu o Tribunal de Alçada deste estado, em cuja ementa se lê: “Os serviços prestados pelas serventias de justiça, do foro judicial, ou extrajudicial, são de caráter público e não privado. Por isso, estão amparados pela imunidade tributária (Constituição Federal vigente, art.150, VI, “a” e art.19, III, “a”, da Carta anterior)” (Reexame necessário e apelação cível n.16/89, de Londrina, julgada pela 1ª Câmara cível do Tribunal de Alçada do Paraná, em 22/5/90, acórdão nº 1.677).

Na mesma linha de que os serviços notariais e registrais são de caráter público e, por essa razão, não podem ser tributados, já se manifestou a Corregedoria da Justiça deste estado em várias oportunidades (parecer n.164/88, GJA, no processo n.420-A/88; pareceres n.73/84 e 80/

84, Ass. gab., no processo n.111-A/84; parecer n.280, no protocolo n.463a/67, CGJ). Além disso e no mesmo sentido, importante decisão publicada no *Boletim de Direito Imobiliário*, 3º decênio, outubro de 1994, nº 30.

Estando pois caracterizado que os atos praticados pelos notários e registradores, no exercício de suas funções, são considerados serviço público, resta agora verificar se há necessidade de alvará municipal para que eles passem a pôr em funcionamento os serviços notarial e de registro.

Cabe indagar inicialmente: o que é alvará?

“Alvará é o instrumento de licença ou da autorização para a prática de ato, realização de atividade ou exercício de direito dependente de policiamento administrativo. É o consentimento formal da Administração à pretensão do administrado, quando manifestada em forma legal” (Hely Lopes Meirelles, *Direito Administrativo Brasileiro*, 22. ed. atualizada por Eurico de Andrade Azevedo, Délcio Balestero Aleixo e José Emmanuel Burle Filho. Malheiros, 1997, p.122-3).

“Alvará é a fórmula segundo a qual a Administração Pública expede autorização e licença para a prática de ato ou o exercício de certa atividade material. No primeiro caso, tem-se como exemplo o alvará de porte de arma e o alvará de construção; no segundo tem-se, como exemplo, o alvará de funcionamento de um estabelecimento comercial qualquer” (Diógenes Gasparini, *Direito Administrativo*, 2.ed. revista e aumentada. Saraiva, 1992, p.88).

“Alvará é o instrumento pelo qual a Administrativa Pública confere

licença ou autorização para a prática de ato ou exercício de atividade sujeitos ao poder de polícia do Estado. Mais resumidamente, o alvará é o instrumento de licença ou da autorização. Ele é a forma, o revestimento exterior do ato; a licença e a autorização são o conteúdo do ato" (Maria Sylvia Zanella Di Pietro, *Direito Administrativo*, 4.ed. Atlas S.A., 1994, p.193).

Vê-se, portanto, pelo conceito de alvará, dado pelos nossos mais expressivos administradores, que se trata de um ato administrativo pelo qual a administração pública confere licença ou autorização para a prática de ato ou para o exercício de atividade sujeitos ao poder de polícia do Estado, tomada aqui a expressão "Estado" no seu sentido amplo, a significar qualquer das pessoas jurídicas de direito público, na esfera federal, estadual e municipal.

Ora, se a atividade do notário e do registrador é considerada serviço público, não têm os municípios competência para autorizar ou não sua prestação ou o funcionamento de um serviço notarial ou de registro. Os serviços notariais e registrares são serviços públicos criados e regulamentados pela Constituição Federal e por leis federais e não sujeitos à autorização nem à licença e muito menos à fiscalização por parte dos municípios; daí que eles não podem pretender a expedição e a cobrança de alvará de localização ou de funcionamento em relação a tais serviços.

A prevalecer outro entendimento, então chegar-se-á ao absurdo de exigir alvará municipal para instalação e funcionamento do fórum da comarca ou de qualquer outro órgão público seja do estado, seja da União.

A propósito do tema aqui tratado, a Corregedoria da Justiça do estado do Ceará, respondendo a consulta formulada pela Associação dos Notários e Registradores Públicos do interior daquele estado, Anorice, objeto do processo n.3/99, manifestou-se no sentido de que os cartórios não estão sujeitos à taxa de licença e localização (alvará de funcionamento), bem como à cobrança do imposto sobre serviço de qualquer natureza, ISSQN.

O Tribunal de Justiça do Mato Grosso já decidiu sobre essa questão, cuja ementa diz: "Reexame necessário de sentença. Mandado de segurança. Fechamento de Cartório de Registro Civil como meio coercitivo no recebimento pela Prefeitura Municipal de taxa de alvará e localização dessa entidade judicial. Ilegalidade do ato. Ordem concedida. Sentença reexaminada confirmada. Traduz-se em ato ilegal e abusivo o Decreto Legislativo Municipal que determina o fechamento de Cartório de Registro Civil como meio coercitivo no recebimento dos tributos devidos por essa entidade judicial." (TJMT, RN 1.002, Classe II, 27, Alta Floresta, 2ª C. Cív., Rel. Des. José Ferreira Leite, J. 26/11/1996).

Assim, em face de tais razões, temos para nós, em conclusão, que não é legal a pretensão dos municípios de exigirem alvará de localização para o funcionamento dos serviços notariais e de registro. Os municípios não têm competência, no nosso entendimento, para autorizar e nem para fiscalizar o funcionamento dos serviços notariais e de registro, que são regulados pela União federal, mediante leis fede-

rais, e delegados e fiscalizados pelo poder judiciário em todos os estados-membros.

Pensar de modo diferente, isto é, admitir que os municípios se imiscuem em tais serviços, quer para autorizá-los a funcionar, quer para tributar a localização de seu funcionamento, seria admitir, em última análise, a intromissão de um ente público municipal no poder de polícia próprio de outro poder que lhe é hierarquicamente superior, num completo desrespeito à autonomia constitucionalmente assegurada às pessoas jurídicas de direito público interno.

Por isso, na hipótese de a pretensão dos municípios de cobrar taxa de funcionamento ou taxa de alvará de localização, relativas às serventias, vir a se materializar em lei municipal ou em qualquer outro ato administrativo municipal, podem os notários e registradores por eles afetados ingressar em juízo para questionar sobre a constitucionalidade deles, tanto em ação de mandado de segurança ou em ação declaratória, como em embargos à execução, no caso de cobrança judicial dessas taxas ou da respectiva multa. ■

Consulte outros temas

Consulte as salas temáticas acessando a *Biblioteca* no site do Irib: www.ibrb.org.br

Outros temas disponíveis: Lei 10.267/2001; CND do INSS e Receita Federal; Matrícula de bens de domínio público.

Decisões das Corregedorias e Tribunais Estaduais

Para consultar jurisprudências selecionadas acesse
http://www.trib.org.br/asp/pesq_juris.asp

Condomínio especial de casas. Propriedade vertical e horizontal. Urbanização. Incorporação imobiliária. Loteamento fechado. Aprovação municipal. Vila particular. Ministério público - ação civil pública.

Poder Judiciário. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Acórdão.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 149.638.4/3-00, da Comarca de Indaiatuba, em que são apelantes Sanp Agro Pecuária Ltda. e outros, sendo apelado o Ministério Público:

Acordam, em Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso, por maioria, vencido o relator sorteado, que negava", de conformidade com o relatório e voto do Relator designado, que integram este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores Marcus Andrade (presidente, sem voto), Rodrigues de Carvalho (revisor) e Boris Kauffmann (relator sorteado, vencido, que declarará voto).

São Paulo, 05 de dezembro de 2002.
 Carlos Renato

Relator designado – Voto 7880 – Julgado em 05/12/2002 – Votação majoritária – Apelação nº 149.638.4/3 Comarca: Indaiatuba. Apelantes: Sanp Agro Pecuária Ltda. e outros. Apelado: Ministério Público.

Ementa:

1. Apelação cível. Ação civil pública ajuizada pelo Ministério Público. Sentença de procedência.

2. Condomínio especial de casas – Lei 4591/64, artigo 8º, alíneas "a", "c" e "d".

3. Apelação plena (CPC, 515). Admissão do pleito de assistência simples formulado por compromissária compradora. Reexame de todos os temas, inclusive os atinentes às questões prejudiciais. Rejeitado o pleito recursal de nulidade da sentença por arguição de inexistência de postulação de tutela declaratória quanto à nulidade do registro de incorporação.

4. Interpretação do artigo 3º da Lei 7347/85. Pólo passivo incompleto em razão da ausência de todos os adquirentes dos imóveis, dos credores hipotecários e da Municipalidade. Questão superada em decorrência do provimento recursal.

5. Distinção entre propriedade vertical (CC, 623 e 628), propriedade horizontal (Lei 4591/64, 1ª), con-

domínio especial horizontal de casas (Lei 4591/64, 8º, "a") e loteamento urbano (Lei 6766/79).

6. Condomínio especial aprovado desde 1992. Incorporação do condomínio registrada previamente no Cartório de Registro de Imóveis local. Projeto de Incorporação Imobiliária previamente aprovado pela Municipalidade.

7. Proteção constitucional (CF, 5º, XXII e XXIII, 30, I e VIII, 182, §§1º e 2º e 236) buscando a corporificação de uma forma de urbanização de propriedade privada.

8. Incidência dos comandos dos artigos 115, 524, 526, 572, 623, 628, 859 e 1.080 do Código Civil e artigos 1º e 252 da Lei 6.015/73.

9. Posicionamentos doutrinários a propósito do tema.

10. Ausência de ilegalidade no empreendimento imobiliário, pois, a Lei 4.591/64 não prevê área mínima de construção para o condomínio de casas.

11. Interesse urbanístico do Município preservado em face do princípio da legalidade (Lei 4.591/64, art. 32) e da autonomia municipal.

12. Inaplicabilidade da Lei 6.766/79.

13. À unanimidade, admitida a apelação.

14. Por maioria, vencido o I. Relator Sorteado, deram provimento ao recurso. Acórdão com o 3º Juiz.

1. Trata-se de reexame da sentença proferida em ação civil pública julgada procedente para declarar nulo o registro de incorporação condenando os apelantes na obrigação de regularizar o loteamento no prazo de 120 dias, reservando áreas públicas no percentual previsto na lei municipal nº 3.525/98 e, na impossibilidade, responder em pecúnia, sob multa diária de 100 salários mínimos.

2. Os apelantes rebelam-se contra a integralidade do *decisum* (CPC, 515), insistindo no acolhimento das questões prejudiciais que agitaram, especialmente daquela atinente à ilegitimidade ativa.

3. As matérias preliminares ficam rejeitadas, ainda que pessoalmente assaltado o Relator designado por forte dúvida quanto à legitimidade ativa, a qual, face ao decreto de improcedência, fica mantida, excepcionalmente.

4. De rigor, o decreto de carência se impunha em razão de encontrarse desfalcado de integrantes o pólo negativo.

Efetivamente, cuidando-se de pretensão que buscava a nulificação de registro de incorporação imobiliária, que, portanto, emitiria reflexos para terceiros, imprescindível que tivessem figurado no pólo passivo também a Municipalidade (à qual foi ordenada – fls. 195 – apenas a mera ciência do ajuizamento, a qual expressamente noticiou – fls. 207/08 – que não exercitaria a faculdade prevista no art. 50 do CPC), todos os adquirentes dos imóveis e os credores hipotecários desses mesmos imóveis.

5. Versa a matéria debatida nos autos definir a distinção constitucional, legal, jurídica e fática entre condomínio especial horizontal de casas e loteamento urbano.

6. Argúi a instituição ministerial apelada que teria ocorrido burla ao regramento cogente da lei 6766/79; que a intenção real da incorporadora apelante era vender unicamente lotes de terreno e que teria ocorrido a fraude e prejuízo aos padrões urbanísticos da comunidade.

Em resumo, a causa próxima de pedir está situada nas teses de que:

(a) o empreendimento implantado não seria um condomínio especial horizontal de casas ou “condomínio deitado”, mas sim um (fls. 24) “... simples loteamento...”, o que implicaria numa clandestinidade da mencionada urbanização privada;

(b) é nulo o ato de arquivamento efetuado nos termos do art. 32 da lei 4.591/64.

Já a causa remota de pedir respalda-se em expediente emitido pela Corregedoria-Permanente do Serviço Extrajudicial da Comarca dando conta ao apelado de que, por força de correição ordinária, constatou que ainda não teria se realizado a especificação das áreas ocupadas pelas unidades autônomas, como prevê a legislação que mencionara, consequência do que solicitava providências para o devido cumprimento da lei 4591/64.

7. De pronto, inafastável acentuar que:

(a) a incorporação do condomínio especial em questão foi registrada no Cartório Imobiliário local em 08/07/93;

(b) antes, em 24/12/92, o projeto

de incorporação imobiliária obteve a aprovação da Municipalidade, acolhendo parecer favorável da sua Secretaria dos Negócios Jurídicos.

8. Já havia enfatizado o festejado Hely Lopes Meirelles no item 17, da página 290, do vol. VII, dos seus “Estudos e Pareceres de Direito Público”, RT, que:

“... a atuação do Poder Público traz a presunção de legitimidade e seriedade em seus negócios, levando a outra parte a confiar no prometido pela Administração. Nesse sentido já decidiu o Tribunal de Justiça do Paraná que ‘... os atos públicos não podem deixar de se revestir da mais completa seriedade, não podendo ser, de consequência, praticados ao livre arbítrio da autoridade ou órgão público (RT 296/704)...’” (textual).

9. Ademais, operou-se a coisa julgada administrativa segundo a qual

“... a Administração Pública, ao exercer a competência material de julgar atos que a vinculam, não deixa de atuar como parte e, como corolário do princípio de que não se pode ser Juiz e parte ao mesmo tempo, a decisão assim emanada, se favorável ao particular, há de ser considerada irretratável pela própria Administração... significando, assim, a imutabilidade do ato assim revisto administrativamente.

Este o alcance e o significado da assim chamada ‘coisa julgada’ administrativa, porquanto, não podendo o ato assim julgado ser revogado, tornando-se irretratável pela própria Administração, os efeitos assim preclusivos podem ser identificados como decorrentes de coisa julgada administrativa...” – RT 777/

276 – (textual).

Ainda, "... é irreatável a decisão administrativa final, pois, a sua imutabilidade é conveniente e necessária para a estabilidade das relações entre as partes..." (textual) – JUIS, Jurisprudência Informatizada Saraiva – 24.

Também J. Cretella Júnior, na página 227 do volume VI do seu Tratado de Direito Administrativo, Forense, para quem "... configuram de maneira inequívoca exemplos de coisa julgada administrativa os atos que geram situações jurídicas individuais..." (*verbis*).

10. Não há dúvida nos autos que a apelante incorporadora, titulada na propriedade de área de terreno, decidiu sobre ela implantar um condomínio de casas nos moldes das alíneas "a", "c" e "d" do art. 8º da Lei 4.591/64.

A implantação de um condomínio de casas caracteriza, indubitavelmente, uma forma de urbanização de propriedade privada, com recursos privados, para edificação residencial, para ser detida pelos aderentes da incorporação em regime de condomínio por unidades autônomas.

11. Essa decisão da apelante incorporadora de implantar um conjunto de edificações corporificado por um condomínio de casas emergiu, antes de mais nada, da sua condição de titular do domínio sobre determinada área urbana, sendo certo que o direito de urbanizar e construir sobre ela é qualidade dessa própria titularidade dominial.

Vale, neste ponto, não só lembrar que o Código Civil brasileiro em seu art. 524 assegura ao proprietário "... o direito de usar, gozar e dispor de seus bens e de reavê-los

de quem quer que injustamente os possua...", no seu art. 526 estabelece que "... a propriedade do solo abrange a que lhe é superior e inferior, em toda altura e profundidade...", e em seu art. 572 preceitua que "... o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos..." (textual).

12. É certo que a visão individualista da propriedade imobiliária agasalhada em nosso Código Civil, toda ela inspirada no Direito Romano, não se destempera de forma expressiva se atentarmos para os comandos constitucionais que incidem sobre o tema "propriedade", seja como expressão de direito individual (art. 5º, inc. XXII, da CF), seja como expressão de sua função social (art. 5º, inc. XXIII, da CF), tendo em conta que "... a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais expressas no Plano Diretor..." – textual – (CF, 182, §2º).

13. A decisão do que fazer com dito imóvel situado em Indaiatuba estava nuclearmente na esfera de sua proprietária, desde que respeitados, após sua decisão, o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos (CC, 572).

Não há dúvida nos autos que a originária proprietária da área decidiu, no exercício do seu direito de propriedade, implantar sobre parte da mesma um condomínio de casas nos moldes do art. 8º da Lei 4.591/64.

Não há nessa decisão qualquer ilegalidade, mas, ao contrário, direito assegurado pelo regime legal que protege o instituto da propriedade no

âmbito do Sistema Jurídico Nacional.

Tem-se por atendidas, sem dificuldades, pertinência ou interpretação, as normas legais incidentes sobre uma parte do suporte fático que dá azo ao presente litígio.

14. A implantação do condomínio de casas exigia, nos moldes das normas constitucionais e infra-constitucionais, a aprovação do respectivo projeto pela Municipalidade de Indaiatuba seja em função do já citado art. 182, especialmente seu *caput* e §§ 1º e 2º, da CF, seja em razão de que "... Compete aos Municípios... I – legislar sobre assuntos de interesse local; (...) VIII – promover, no que couber adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano; ..." – textual – (CF, 30, I e VIII).

15. Mandou, então, a proprietária elaborar os projetos através do engenheiro civil Oscar A. Beseggio, Crea 53.555/D-SP (fls. 255/256 dos autos), que confeccionou, ademais, o memorial descritivo das especificações da obra (fls. 252/254 dos autos), levando ao crivo dos órgãos competentes do Município de Indaiatuba.

A pretendida "... defesa do regular padrão de desenvolvimento urbano, que motiva a propositura da presente Ação..." (fls. 7 e 611 a 614 dos autos), foi, assim, devidamente tutelada pela aprovação da Municipalidade de Indaiatuba do citado projeto de condomínio de casas, conforme alvará expedido por aquela Comuna em 24.11.92, trazido aos autos, seja pelo MP apelado (fls. 103 dos autos), seja pelos apelantes (fls. 270 dos autos).

16. Acresce, ademais, que o MP

apelado não sustenta em sua exordial nem a nulidade do processo administrativo de aprovação do projeto do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá”, nem do alvará que autorizou a implantação daquele empreendimento.

Os documentos juntados aos autos pelos apelantes permitem verificar que foi devidamente processada e fundamentada a aprovação do referido projeto pela Municipalidade de Indaiatuba, conforme se pode extrair dos judiciosos pareceres de fls. 258/259, 260/268 e 269 dos autos.

Foi por esta razão que, certamente, o sentenciante determinou que fosse dada mera ciência desta ação à Municipalidade de Indaiatuba que, inclusive, não interveio no feito por manifesto desinteresse.

17. Quer se dizer que, no plano da legislação urbanística, os ora apelantes e os condôminos aderentes da incorporação do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá” (também ausentes do feito, embora atuais proprietários de suas frações ideais de terreno e respectivas unidades autônomas) têm até hoje o resguardo da aprovação pela Municipalidade competente dos projetos de implantação de um condomínio de casas.

18. Não é possível flagrar, portanto, violação à legislação urbanística na aprovação do referido projeto pela Municipalidade, nem há dúvida nos autos de que aquele órgão público, no exercício de sua competência privativa, aprovou a implantação de um condomínio de casas e não de um loteamento, atendidas as especificidades de infra-estrutura condominial que empreendimen-

tos do jaez tecnicamente exigem.

Não há fomento, pois, para a posição assumida pelo MP apelado de que, ao propor a ação civil pública em nome dos interesses difusos estava buscando a proteção do “... regular padrão do desenvolvimento urbano...” (literal), porquanto tal tutela legal fora esgotada pela Municipalidade, repete-se, no exercício de competência privativa.

19. Não impressiona, também, o argumento do MP apelado de que, por razões urbanísticas, pertenceria ao Município o acervo consubstanciado nos logradouros públicos e respectivos equipamentos, em razão do registro de um loteamento.

Em primeiro lugar, a aprovação do projeto *in casu* foi para implantação de um condomínio de casas sobre a área incorporada, sendo certo, ainda, que “... as desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro...” – literal – (CF, 182, §3º).

Em segundo lugar, a implantação de um loteamento decorre, também, sempre de ato/fato voluntário do proprietário, passando, só a partir de então, a incidir os comandos legais que regulam essa “oferta pública” de lotes para venda à prestação.

Na verdade, a transmissão *ex vi legis* em casos de loteamentos para o patrimônio público das “... vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a equipamentos urbanos, bem como os próprios equipamentos (sistema de água, luz, etc.)...” (literal) se opera sempre que, no exercício do direito de propriedade, o titular do domínio sobre determinada área decidir implantar sobre ela um loteamento (vontade do *domino*),

decidir aprovar seu projeto nos órgãos públicos competentes (vontade do *domino*), obter a aprovação do projeto nos ditos órgãos públicos (acolhimento da vontade do *domino* segundo a legislação urbanística vigente) e registrar o loteamento (vontade do *domino* segundo as normas reguladoras da oferta pública de lotes = lei de loteamentos).

Não está na esfera do Poder Público a apropriação, na hipótese de loteamentos, das áreas privadas, mas comporta atos/fatos desencadeados pelo proprietário que, assim, no exercício dos seus poderes, para atingir determinado escopo, doa parte de patrimônio seu ao Poder Público.

20. Nessa mesma linha de raciocínio, não é menos verdadeiro que o Poder Público municipal só poderá exigir o parcelamento compulsório do solo “... mediante lei específica para área incluída no Plano Diretor...” que exija “... nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado e não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento...” – textual – (CF, 182, § 4º) e desde que ele (proprietário) não venha a atender as pertinentes disposições atualmente estabelecidas no art. 5º, *caput* e parágrafos da Lei 10.257/01.

21. É incontroverso que imposições legais incidem para punir proprietário que promova, ao arrepio das normas reguladoras de rito e de substância dessa espécie de atividade urbanizadora (CF, 182, *caput* e 30, I e VIII), o parcelamento do solo de sua propriedade, irregularmente integrando os logradouros e lotes na malha urbana da comunidade onde se situe, lançando à venda estes últimos (lo-

tes) para pagamento em prestações, mediante proposta pública, descurando-se, todavia, da proteção dos consumidores via prévio registro do loteamento no Ofício Imobiliário competente.

22. Não se trata, no entanto, da hipótese dos autos.

No caso presente, as exigências urbanísticas foram supridas pela aprovação pela Municipalidade de Indaiatuba do projeto do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá”.

A comercialização das unidades de dito empreendimento, durante sua fase de implantação, se operou, por seu turno, via proteção do consumidor, corporificada pelo correspondente registro da sua incorporação no Ofício Imobiliário competente, devidamente instruída pelo projeto aprovado pela Municipalidade e demais documentos exigidos pelo art. 32 da Lei 4.591/64.

23. Não se deu, como apregoado pelo apelado e acolhido na sentença, a ocorrência de vícios na proposta de comercialização encorpada pelo memorial da incorporação e documentos que o instruíram.

Não ocorrendo fundamentação ou utilidade legal para o desfecho desta demanda a declaração de nulidade do ato de registro da incorporação do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá” no Ofício Imobiliário competente, pois, “... A iniciativa e a responsabilidade das incorporações imobiliárias caberão ao incorporador, que somente poderá ser: a) o proprietário do terreno, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário com título que satisfaça os requisitos da alínea ‘a’ do art. 32; b) o construtor (Decretos ns.

23.569, de 11.12.33, e 3.995, de 31 de dezembro de 1941, e Decreto-lei n. 8.620, de 10 de janeiro de 1946) ou corretor de imóveis (Lei n. 4.116, de 27.8.62).” (art. 31, *caput*, da Lei 4.591/64)...”(textual).

24. Fácil fica entender, pela interpretação de dispositivos da Lei 4.591/64, que pode sim o incorporador, quando proprietário da área incorporada, tão-só alienar as frações ideais de terreno, sem se compromissar com a execução por ele da construção do empreendimento incorporado, circunstância, aliás, flagrada na própria lei quando diz que “... Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromisse à venda frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações à unidades autônomas...” – literal – (Lei 4.591/64, 29, *caput*).

Resulta, de conseqüência, que não deve ser confundida a responsabilidade do incorporador de vincular, na oferta pública corporificada pelo registro da incorporação, as frações ideais de terreno com as unidades autônomas e, no âmbito interno de cada uma dessas, o regime de construção de casas, com a execução do empreendimento proposto.

25. Suficiente a adoção dos ensinamentos doutrinários ministrados pelo festejado jurista consulto no tema, o paráclito Cristovão Colombo dos Reis Miller, insertos na Revista Dialética de Direito Tributário nº 56/81-84, e na RT nº 583/48-59, segundo os quais:

“... a incorporação imobiliária seria a edificação de uma obra, destinada a constituir-se no futuro em

propriedade por unidades autônomas, erguida com recursos tomados dos adquirentes de fração ideal de terreno edificando, reunidos, ou pelo proprietário do próprio terreno edificando, ou por corretor de imóveis ou pelo próprio construtor (admitida a superposição de funções numa pessoa jurídica ou física) através de uma maior ou menor promoção do empreendimento...” (textual)

26. A apelante incorporadora, na proposta pública consubstanciada pelo registro do memorial de incorporação, compromissou-se pela alienação das frações ideais de terreno, pela implantação da infra-estrutura condominial e vinculou ditas frações ideais às unidades autônomas do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá”, que também foram distinguidas no memorial da incorporação.

É verdade que a apelante incorporadora não se comprometeu a construir as residências em espaço próprio a elas reservado em cada unidade autônoma, nem poderia fazê-lo por lhe faltar habilitação técnica para tanto.

Supõe dizer que a infra-estrutura relativa às coisas de uso comum e fim proveitoso do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá” e das respectivas unidades autônomas foi mandada realizar pela própria apelante incorporadora, em regime de incorporação “a prazo e preços certos” (Lei 4.591/64, 41 e 43).

27. Já a construção das residências (parte interna das unidades autônomas) foi assumida pelos próprios condôminos, cada um respondendo pela construção e custeio de sua casa, dadas as singularidades que os con-

domínios de casas (art. 8º, alíneas “a”, “c” e “d”, da Lei 4.591/64) apresentam em relação aos condomínios de apartamentos, embora em ambos suas unidades sejam detidas em regime de “propriedade horizontal” ou “por unidades autônomas”.

28. A assunção pelos condôminos da obrigação de construir as residências configura a adoção do chamado regime de “administração” ou “a preço de custo” para edificação dessas casas (Lei 4.591/64, 58 a 62).

Deve-se, no entanto, ter presente que, enquanto no condomínio de custeio de apartamentos (Lei 4.591/64, 48 a 54) enseja-se, pela natureza da obra, a necessidade de rateio do custo pelos condôminos, nos conjuntos de edificações corporificados pelos condomínios de casas, sendo a casa uma das partes de uso exclusivo de uma determinada unidade autônoma, não há necessidade de atribuir-se rateio do custo da sua edificação (da casa) entre os condôminos, porquanto responsabilidade do respectivo condômino titular da unidade autônoma.

Não pode passar sem referência que os condomínios de casas, além de serem tratados, segundo o regime da Lei 4.591/64, como conjunto de edificações, singularizam o modo de explicitação das áreas de suas unidades autônomas e comuns, conforme segue: “... Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou

assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; (...) c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si...” – literal – (Lei 4.591/64, *caput*, 8º, “a”, “b” e “d”).

29. Deve-se ter presente, também, que, ao contrário dos edifícios de apartamentos ou de conjuntos comerciais, nos condomínios de casas, a fração ideal que compõe coeficiente estipulado pelos condôminos para, numa espécie de quinhão, permitir a proporcionalização do custeio da construção e do uso das coisas de uso comum e fim proveitoso do Condomínio, pode se realizar:

(a) proporcionalmente ao valor da unidade imobiliária, ao qual se calcula em relação ao conjunto da edificação, critério que serve tanto para os condomínios de casas, quanto para os condomínios de apartamentos, de resto forma preceituada pelo §3º do art. 1331 do Novo Código Civil brasileiro;

(b) na proporção da área do terreno determinada como exclusiva de cada unidade autônoma (jardim + quintal + área ocupada pela edificação), critério que não se presta para os edifícios de apartamentos/

conjuntos comerciais, pois a área ocupada pela edificação é a do conjunto (= edifício).

Vale notar que a fração ideal legitimamente indicada no memorial de incorporação do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá” é aquela nos moldes previstos na alínea “b” retro, de resto aceita pelos condôminos adquirentes de frações ideais e compromisso de construção das unidades a elas vinculadas via adesão à proposta contida no memorial de incorporação.

30. A respeito do regime de custeio das incorporações imobiliárias, incidem as lições de J. Nascimento Franco e Nisseke Gondo (*in* “Incorporações Imobiliárias”, p. 119), para os quais “... No caso de construção sob o regime de empreitada ou de administração, os titulares do terreno ou os compromissários a sua compra custeiam as obras, que são construídas em seu nome. Na outra modalidade acima referida (arts. 41 e 43 da Lei 4.591) ...”, ou seja, a prazo e preços certos, “... a construção corre por conta e em nome do próprio incorporador, que entrega os apartamentos prontos, por preço global, abrangendo a fração ideal do terreno e a unidade autônoma e respectiva participação nas coisas e áreas de uso comum...” (literal).

Relevantíssima a atenção às diferenças dos “condomínios horizontais” ou “por unidades autônomas” de edifícios de apartamentos ou de conjuntos de edificações caracterizados pelos “condomínios de casas”.

31. A ausência de percepção das distinções das espécies “condomínio de casas” (conjunto de edificações) e

“condomínio de apartamentos/conjuntos comerciais” parece, deste modo, ter sido a causa de se inquirir de incompleto o memorial de incorporação do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá”, pois, tanto a r. sentença recorrida, quanto a inicial e as contra-razões de recurso, parecem pretender que se aplique para o primeiro, em matéria de área e fração ideal de terreno, o que impõe a lei tão-só para o segundo.

Não há reparos à incorporação, não sendo possível pretender o decreto da nulidade do seu registro, quando claramente atendeu à lei e a respectiva proposta restou legalmente publicizada e aderida por muitos e muitos condôminos que sequer são partes no feito.

32. As normas que regulam o registro da incorporação imobiliária (Lei 4.591/64, 28 a 69) visam proteger o aderente dessa espécie de empreendimento imobiliário, quando a comercialização se opera antes ou no curso de sua implantação física, exigindo que as condições da oferta pública de venda de frações ideais, vinculadas às unidades autônomas passíveis de implantação e/ou construção, sejam publicizadas via registro imobiliário e nos moldes do art. 32 da Lei 4.591/64.

O registro da incorporação, portanto, não tem por finalidade “registrar o futuro empreendimento no Cartório Imobiliário”, mas tem por escopo a proteção dos consumidores via registro no mesmo Ofício desta espécie legal de proposta de comercialização (oferta pública) de unidades autônomas para detenção e utilização pelos aderentes em condomínio.

Sustenta-se, portanto, que a incorporação é espécie singularizada em lei do gênero de que trata o art. 1080 do Código Civil brasileiro, a teor das pertinentes conclusões expendidas por Cristóvão Colombo Dos Reis Miller (op.cit.) para quem:

“... A lei destinava-se, pois, a proteger a poupança e os interesses do mercado comprador e sua instituição não impõe qualquer remuneração especial ao promotor ou construtor, mas busca defender a parte socialmente considerada mais fraca, *in casu*, o adquirente ou participante do esforço de uma edificação para utilização coletiva futura...”

“... As normas que dão conteúdo à chamada ‘Lei das Incorporações’, ao revés do que se pode pensar, não criam uma atividade empresarial, mas um sistema de proteção de compradores que, durante a construção, se interessam em valer-se da atividade empresarial do construtor e/ou promotor para o acesso a uma propriedade que se constrói ...” (textual)

33. Não há potestatividade (CC, 115) no memorial de incorporação do “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá” no concernente às regras para a construção de casas no espaço exclusivo de suas unidades autônomas.

A proposta contida no memorial de incorporação, ofertada publicamente ao mercado através do seu registro no Ofício Imobiliário competente, determinava que as casas tivessem 20 m², assegurando-se aos condôminos aderentes o direito de postular a aprovação de projeto substitutivo junto à Municipalidade de Indaiatuba.

Essa condição não descaracterizou esta espécie de incorporação, mas permitiu ao Município que, no exercício do controle edilício, pudesse, a qualquer tempo, fazer cumprir a legislação vigente destinada a proteger o padrão urbanístico por ela determinado.

34. Os apelantes comprovam nos autos também que o terreno onde se acha implantado o “Condomínio Residencial Village Terras de Indaiá” não mais pertence à apelante incorporadora, mas titulado aos condôminos aderentes da incorporação que, ainda mais, aprovaram na Municipalidade de Indaiatuba e efetivaram a construção de residências em suas unidades autônomas.

Ora, são legítimos para pretender a nulidade do registro de eventual incorporação, por vício de forma, só aqueles que a tenham aderido, ou seja, os condôminos, pois, no interesse deles é que a lei determinou essa espécie de publicidade.

Não há, no entanto, qualquer intervenção de condôminos impugnando os termos da proposta a que aderiram, corporificada no memorial de incorporação e publicizada através de seu registro no Ofício Imobiliário competente, sendo certo, ainda, que, o único deles que interveio no feito na condição de Assistente (fls. 646/647 dos autos), “... postula pelo provimento do recurso de apelação, porque lhe interessa a manutenção do empreendimento como condomínio (Lei 4.591/64)... uma vez que adquiriu para viver em segurança e qualidade de vida, benefícios esses advindos da proposta da incorporadora, o que também ocorreu com dezenas de outros adquirentes que já residem no local...” (textual)

35. Grifa-se, ademais, que, sendo o condomínio de casas modalidade do gênero propriedade, por certo cabe tão-só aos condôminos, quando feitos co-proprietários da área condominial, modificar tal regime, pois a eles compete o exercício sobre a sua propriedade que, detida na expressão de sua socialização, sujeita-se à Convenção de uso da mesma que, de resto, acha-se anexada às fls. 290 a 326 dos autos.

Não se diga, portanto, que a titulação em condomínio de casas é uma solução para dar segurança, mas, se este é o efeito, no plano legal representa modalidade do gênero propriedade.

36. Ora, se o registro da incorporação é instrumento de proteção do consumidor aderente de promoções imobiliárias desta espécie, por certo são os condôminos aderentes as partes legítimas para inquinar seus vícios, se existentes, e não o MP apelado que, de resto, deixou claro em sua inicial que "... não postula em prol dos adquirentes dos lotes..." – literal – (fls. 8 e 613 dos autos).

37. Admitida, tão-só para argumentar, a juridicidade da nulidade do registro da incorporação, tal fato seria inodoro para agasalhar os pedidos do MP apelado acolhidos pela r. sentença recorrida.

A incorporação imobiliária não se confunde com o registro do seu memorial no Ofício Imobiliário competente.

Para a lei "... Considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de

unidades autônomas." (par. único do art. 28 da Lei 4.591/64), sendo certo, ainda, que para ela "... Presume-se a vinculação entre a alienação das frações do terreno e o negócio de construção, se, ao ser contratada a venda, ou promessa de venda ou de cessão das frações de terreno, já houver sido aprovado e estiver em vigor, ou pender de aprovação de autoridade administrativa, o respectivo projeto de construção, respondendo o alienante como incorporador..." – literal – (Lei 4.591/64, 29, par. único).

38. Se tal ocorreu, tenha havido registro ou não do memorial enquanto oferta pública de unidades autônomas em condomínio de casas e elas foram aderidas por condôminos que são titulares do respectivo (con)domínio, a relação já se estrutura em propriedade condominial, que não será desfeita salvo se desfeitos os registros pertinentes, circunstância que seria ato dos condôminos ou de sentença em que esses condôminos estejam no pólo passivo ou ativo da relação processual.

39. Deve-se ter presente que a co-propriedade pode ser usufruída pelos respectivos condôminos de dois modos distintos:

(a) na propriedade verticalina nos termos do art. 623 do Código Civil que reconhece que cada condômino ou consorte pode "usar livremente da coisa conforme seu destino e sobre ela exercer todos os direitos compatíveis com a indivisão, bem como reivindicá-la de terceiro, alhear a respectiva parte indivisa ou gravá-la", não lhe sendo estranha a convenção de uso (art. 628 do Código Civil);

(b) na propriedade horizontal, nos termos do art. 1º e seguintes, *in casu* tendo em conta que se trata da

subespécie referida na alínea "a" do art. 8º da Lei 4.591/64, nos moldes da natureza do empreendimento e respectivo regime convencional próprio (Lei 4.591/64, 9º).

40. Em palestra proferida em evento promovido pela Academia Paulista de Magistrados em parceria institucional com a Universidade Secovi-SP intitulado "Empreendimento Imobiliário e os Princípios Constitucionais", o consagrado jurista Marcelo Terra, a propósito do tema Segurança Jurídica, abordando os princípios e institutos sobre a coisa julgada civil, tipologia jurídica, teoria da aparência e boa-fé, acentuou que "... segurança jurídica e justiça, como elementos estruturadores do estado de direito, são princípios que se complementam, mas que, vezes há, se chocam, como lembrado por Almiro do Couto e Silva ('Princípios da Legalidade da Administração Pública e da Segurança Jurídica no Estado de Direito Contemporâneo', Revista de Direito Público 84/46), sendo que, em determinadas circunstâncias, a segurança jurídica deve preponderar sobre a justiça, porque, naquele caso concreto, a segurança jurídica passa a representar o ideal de justiça material...

A segurança jurídica se encontra diretamente umbelicada à necessidade de cada um de nós, de cada cidadão, saber, com precisão e antecedência, quais são os efeitos jurídicos de seus próprios atos e por eles responder..."

Para o espanhol José Maria Chico y Ortiz ("Seguridad Jurídica y Revisión Crítica de los Principios Hipotecarios", pág. 30, Marcial Pons, Madrid, 1994), toda segurança jurídica leva consigo a estabele-

dade, a certeza, a irrevogabilidade e, como princípio que é, configura-se como consequência lógica da ordem jurídica. Atentar contra este princípio traria consigo um caos jurídico, uma arbitrariedade, uma anarquia e um distanciamento do que deve ser um estado de direito, pois, como já decidido pelo Superior Tribunal de Justiça (AGA 304.282/SP) "... o escopo primordial do princípio da segurança jurídica é de que todos tenham certeza de que o direito será aplicado uniforme e isonomicamente ante situações semelhantes..." – *verbis* – ("O Empreendimento Imobiliário e os Princípios Constitucionais", Editora Vozes, 2002, pág. 74/81).

41. Ainda que não específicos sobre a hipótese escoteira destes autos, podem ser colacionados os seguintes julgados:

a) Condomínio em planos horizontais. Vila particular de casas residenciais com acesso por rua particular. Admissibilidade. Tipo especial regido pela lei 4591/64, art. 8º, "a". Convenção condominial elaborada pelos proprietários conforme exigido em seu art. 9º, observadas as formalidades legais. Validade (RT 645/166);

b) Condomínio horizontal. Conjunto de casas de vila, com acesso por rua particular. Admissibilidade. Inteligência do art. 8º da lei 4.591/64 (RT 717/277);

c) Condomínio horizontal. Incorporação. Falta de arquivamento prévio da documentação no registro imobiliário. Contratos celebrados sobre alienação de frações ideais do terreno e construção de unidades autônomas. Nulidade absoluta pronunciada. Arquivamento ulterior. Irrelevância. Improvimento do recurso. Inteligência

dos arts. 32 e 66, I, da lei 4591/64.

Aplicação do art. 145, II e V do Código Civil. São absolutamente nulos e, como tais, insuscetíveis de convalidação, os contratos que celebrem o incorporador sobre alienação de frações ideais do terreno e construção do edifício com condomínio horizontal, antes de arquivar, no registro imobiliário, toda documentação exigida pelo art. 32 da lei 4.591/64 (TJ/SP, apelação cível 81005-4, Piracicaba, 2ª Câmara de Direito Privado, J. em 16/11/99, v.u.).

42. Imprescindível anotar que o condomínio especial horizontal de casas ora questionado já obteve um *placet* favorável desta C. Corte por sua E. 8ª Câmara de Direito Público, ao julgar a apelação cível 122.514-5/4-00, relatada e presidida pelo I. Desembargador Toledo Silva, em 31/01/01, onde se extrai que:

"... os fatos narrados na inicial estão fartamente demonstrados pelos documentos anexados aos autos..."

Aprovado o projeto de construção pela Prefeitura Municipal nada justifica o indeferimento do pedido de 'habite-se', sob o fundamento de que os impetrantes devem aguardar a regularização do loteamento.

Os documentos anexados aos autos demonstram que o Condomínio 'Residencial Village Terras de Indaiá' está registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Indaiatuba – matrícula 31.766, e nele consta expressamente que, 'poderão os condôminos, a seu critério, desde que submetidas à aprovação pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba, através de substituição de projeto, proceder a alterações e benfeitorias ou aumentos

nas unidades autônomas' (fls. 12).

Assim, concluída a obra, e estando ela de acordo com o projeto aprovado, deve a Administração expedir o 'habite-se'..." (literal).

43. Enfim, não ficou constatada ilegalidade no empreendimento telado, pois a Lei 4591/64 não estipula a obrigatoriedade de observação de área mínima de construção para o condomínio de casas.

De outra parte, não há vedação para que o condomínio promova o aumento de área construída, desde que respeite a convenção condominial e obtenha a aprovação municipal e dos demais condôminos, acautelando-se, ainda, para que não haja aumento da área do terreno.

Também, os preceitos constitucionais e legais, codificados ou esparsos, incidentes sobre a hipótese dos autos respaldam a insurgência recursal.

Ainda, a aprovação urbanística exigível teve o *placet* do Alcaide que o emitiu em observância à autonomia municipal constitucionalmente outorgada.

44. Do exposto, à unanimidade, conhece-se da apelação e, por maioria, dá-se-lhe provimento, para julgar improcedente a ação civil pública.

Desembargador Carlos Renato de Azevedo Ferreira

Relator designado

Declaração de voto vencido

Voto 8.541

O documento de fls. 651/662 revela que Durvalina Brunello Santos Andrade é compromissária compradora de fração ideal de terreno do Condomínio "Village Terras de Indaiá", de sorte que ostenta interesse

jurídico em que a sentença seja favorável aos apelantes. É a hipótese do art. 50 do Código de Processo Civil, de sorte que referendo a decisão prolatada pelo d. 3º Vice-Presidente do Tribunal.

Ao contrário do que alegam os apelantes, o pedido de declaração de nulidade do Registro n. 2, feito na Matrícula n. 37.166 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba, está contido na petição inicial como antecedente dos pedidos condenatórios.

Com efeito, ao final da exposição dos fatos e dos fundamentos jurídicos do pedido, concluiu o autor: "De todo aduzido, de forma inafastável, existiu nulidade de pleno direito por inobservância do registrador ao fazer o registro em desacordo com a Lei 4.591/64, registrando condomínio sem efetiva vinculação do terreno à construção e, ainda, fraude à lei de parcelamento do solo (6.766/79 e Lei Municipal n. 2.168, de 17/10/1985), implantando loteamento sob rótulo de condomínio especial". Com base nessa conclusão é que se formularam os pedidos condenatórios.

É certo que melhor visualizado estaria o pedido no item 4 da petição inicial – "Dos Pedidos". Mas a circunstância de estar embutido nos fundamentos jurídicos não impede que a declaração de nulidade do ato jurídico seja atendida.

O respeito ao ato jurídico perfeito, previsto na Constituição Federal (art. 5º, XXXVI), como é evidente, diz respeito àquele ato jurídico que obedeceu, no momento de seu surgimento no mundo jurídico, todos os requisitos de validade. Nesta ação civil pública discute-se, exatamente, se era lícito o seu objeto, sustentando o Ministério Público que, com o registro da incorporação, promoveu-

se o parcelamento do solo urbano sem atender às exigências da Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

O art. 3º da Lei n. 7.347, de 24 de julho de 1985, não restringe os pedidos que podem ser formulados na ação civil pública. Ela tem por objetivo a defesa do meio ambiente, do consumidor, dos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico, bem como qualquer outro interesse difuso ou coletivo e também para coibir as infrações da ordem econômica (art. 1º). O que o art. 3º proclama é que ela poderá ter por objeto a condenação em dinheiro ou o cumprimento de obrigação de fazer e não fazer, mas não que sejam exclusivas dela tais pretensões.

Também não ofende, o pedido de declaração de nulidade do registro de incorporação, o art. 255 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973. O que é vedado pela Lei de Registros Públicos é a iniciativa do incorporador ou do loteador em cancelar o registro da incorporação ou do loteamento depois de terem sido transacionadas unidades ou lotes, salvo se todos os adquirentes consentirem.

Aqui não se trata de cancelamento, mas de declaração de nulidade de registro, que é coisa totalmente diversa. O cancelamento ocorre por desinteresse do loteador ou do incorporador em prosseguir no empreendimento, ao passo que a nulidade se declara pela ausência de um dos elementos essenciais para a validade do ato jurídico.

Não havia, por outro lado, como afastar as pessoas físicas – sócios da sedizente incorporadora – da relação processual. É que os pedidos condenatórios apoiavam-se no fato de que

a suposta incorporação travestia um loteamento, e a responsabilidade pela regularização deste último abrange, também, os sócios como estabelece o art. 47 da Lei 6.766/79.

Por fim, ainda como matéria preliminar, os apelantes sustentaram que a Lei Municipal dispondo sobre a área de reserva, nos loteamentos, foi derogada pelas alterações ocorridas posteriormente na Lei de Loteamentos.

Mas sem razão. A circunstância de ter, a lei federal, sido alterada somente derogaria a norma municipal se com ela fosse incompatível, o que não ocorre. Houve o fenômeno de recepção da postura municipal.

No mérito, correta a sentença. No condomínio especial previsto no art. 8º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, há vinculação da construção ao terreno ocupado por ela e àquele de sua utilização exclusiva. No caso em exame, essa vinculação era fictícia, pois previa construções com área útil de 20 m² (vinte metros quadrados), em áreas de terreno de mais ou menos 500 m² (quinhentos metros quadrados).

Esta circunstância já era suficiente para demonstrar que a incorporação especial era impossível, camuflando o parcelamento do solo pelo loteamento da área, sem atender as exigências da Lei 6.766/79, entre as quais a de transferência, para o domínio público, da área a que alude o art. 22 da mesma lei.

A sentença examinou, ainda, aspectos outros que conduzem à mesma conclusão: a nulidade do registro da incorporação, motivação que também fica aqui incorporada.

Negava provimento ao recurso.

Boris Kauffmann

Relator vencido ■

Acompanhe as últimas notícias do STF e STJ

Reserva legal. Novo proprietário de imóvel rural pode responder por dano ambiental.

A pessoa que adquiriu imóvel rural em que não se respeitou a devida reserva legal de mata ciliar tem legitimidade para responder na Justiça pelo dano ambiental. O entendimento da Segunda Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou o retorno do caso à primeira instância para que a causa seja, enfim, julgada.

A questão começou a ser discutida em uma ação civil pública da Associação Brasileira de Defesa Ambiental (ADEAM) contra H.M.G. Sustentando que o proprietário das terras está impedindo ou dificultando a regeneração de florestas e demais formas de vegetação nas áreas que deveriam ser preservadas, pois vem ocupando-as indevidamente e aí obtendo proveitos ilegais. Requer, com a ação, que H.M.G. seja condenado a formar, ao longo do curso d'água que passa por suas terras, uma faixa de matas com essências nativas com amplitude de 30 metros por toda a frente lindeira, isolando-a do acesso do gado, sendo-lhe facultado implantar corredor que viabilize o acesso dos animais à água e uma reserva de mata nativa em área de sua escolha.

Em primeiro grau, a sentença considerou que, se a associação reconheceu que o novo proprietário não foi responsável pelo desmatamento –

que ocorreu à época da colonização da área, incentivada pelo poder público com o intuito de desenvolver atividades agropastoris –, não há como condená-lo a fazer o reflorestamento nas suas terras. Em segunda instância, foi mantida a mesma conclusão, entendendo, por outro lado, inexistir interesse processual no ajuizamento da ação, uma vez que a autoridade administrativa encarregada de proceder à fiscalização tem meios de compelir o cidadão a adotar providências de conservação e restauração do meio ambiente, sendo desnecessária, inicialmente, a intervenção do Judiciário.

Diante desse entendimento, a associação recorreu ao STJ, afirmando que está legitimada a defender o meio ambiente, tendo interesse processual na reparação de um dano ambiental da qual é responsável, em princípio, o proprietário do imóvel. Alega, ainda, que a área de preservação permanente à margem do curso d'água que delimita o imóvel e área equivalente a 20% da superfície do imóvel são insuscetíveis de exploração econômica, além do que o proprietário, ocupando tais áreas com criatório ou agricultura, impede a formação das matas que ali deveriam existir, cometendo a contravenção prevista na Lei das Florestas (4.771/65) de impedir ou dificultar a regeneração natural de florestas e demais formas de vegetação, passível de pena de três meses a um ano de pri-

são simples e/ou multa de um a cem salários-mínimos. Assim, explica que a causa da ação foi a ocupação de área que não podia ser explorada economicamente, e não a derrubada de matas.

Além do mais, afirma que todas as escrituras de compra e venda outorgadas pela Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, que colonizou a região, contêm cláusula de preservação de 10% da área em matas, de forma que H.M.G. é o responsável pela obrigação como sucessor do alienante na cadeia dominial.

A relatora, ministra Eliana Calmon, diverge do entendimento do tribunal de origem que examinou devidamente as alegações da associação, tendo partido do pressuposto de que, apesar da existência de área de preservação permanente e de reserva legal, não cabia ao réu a obrigação de reparar os danos que causou. Para a ministra, em se tratando de reserva florestal, com limitação imposta por lei, o novo proprietário, ao adquirir a área, assume o ônus de manter a preservação, tornando-se responsável pela reposição, mesmo que não tenha contribuído para devastá-la. Assim, determinou o envio do processo à primeira instância, a fim de que se examine o mérito da causa. Regina Célia Amaral (61) 319-6483. Processo: Resp 327254 (Notícias do STJ, 20/12/2002: *STJ: novo proprietário de imóvel rural pode responder por dano ambiental*).

União estável reconhecida.

Direito à herança.

A instituição da Lei 9278/96, que regula o parágrafo 3º do artigo 226 da Constituição Federal (que reconhece a união estável entre homem e mulher como entidade familiar), não revogou o artigo 2º da Lei 8971/94, que regula o direito de companheiros à herança e alimentos. O entendimento unânime é da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

Segundo a Lei 8971/94, em seu artigo 2º, o companheiro sobrevivente terá direito, enquanto não constituir nova união, ao usufruto de quarta parte dos bens do falecido, se houver filhos em comum; e, se não houver, ao usufruto de metade dos bens. Em relação à herança, o sobrevivente terá direito, na falta de descendentes e ascendentes, à sua totalidade.

A questão chegou ao STJ em um recurso de M.H.B. contra acórdão da Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que, na ação de reconhecimento de união estável aliada a uma petição de herança, afirmou inexistir a qualidade de herdeira para companheira. O TJ paulista reconheceu a sociedade de fato em partes iguais apenas sobre bens adquiridos durante a convivência do casal (de 1971 até 1998, data da morte do companheiro); negou, no entanto, o seu direito à herança deixada pelo falecido companheiro. Em seu recurso, M.H.B. sustenta ter direito à totalidade da herança, pois seu companheiro não deixou ascendentes nem descendentes.

Para o relator do processo no STJ, ministro Carlos Alberto Menezes Di-

reito, não há dúvida sobre a configuração da união estável por longos anos nem sobre o falecimento do companheiro sem deixar ascendentes ou descendentes, bem como sobre inexistir testamento. A questão, a seu ver, é saber se a Lei 9278 revogou inteiramente as disposições da Lei 8971/94, ambas disciplinando a união estável, mais precisamente o inciso III do artigo 2º da lei mais antiga.

Menezes Direito entende que a Lei 9278 não contém dispositivo expresso de revogação da lei anterior, limitando-se ao genérico "revogam-se as disposições em contrário". A lei anterior regulou o direito dos companheiros a alimentos e sucessão, e a posterior regulou o parágrafo 3º do artigo 226 da Constituição, tratando, também, dos alimentos e do direito real de habitação em caso de morte de um deles. Acredita o ministro que, "se não houve revogação expressa da parte relativa à sucessão, isto é, do direito da companheira ou companheiro à herança, não há razão para considerar que houve regulação diversa na lei posterior a provocar a incidência da última parte do artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei de Introdução ao Código Civil" (Decreto-lei 4.657, art. 2º – Não se destinando à vigência temporária, a lei terá vigor até que outra a modifique ou revogue. Parágrafo 1º – A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior).

Com esses argumentos, a conclusão do relator é no sentido de que permanece em vigor o artigo 2º da

Lei 8971/94, que disciplina o direito dos companheiros à herança, não o revogando o surgimento da Lei 9278/96. Regina Célia Amaral (61) 319-6483. Processo: Resp 418365 (Notícias do STJ, 18/12/2002. STJ. *Reconhecida a união estável, companheira tem direito à herança*).

Doação a filho maior e capaz.

Cláusula de usufruto não se confunde com usufruto legal.

Em votação unânime, os ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) mantiveram a decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJ-RJ) que, ao julgar embargos infringentes, favoreceu o comerciante T.D. Sua filha T. moveu uma ação de extinção de usufruto contra ele para que fosse extinto o usufruto vitalício dos bens que o comerciante e sua mãe, falecida, lhe doaram.

T. é filha única da união de T.D com C.V.D., realizada em 25 de julho de 1953, para o qual foi adotado o regime da comunhão universal de bens, sociedade conjugal que durou enquanto viveu a esposa. Em 30 de agosto de 1979, todo o patrimônio imobiliário que o casal constituiu foi doado à filha para melhor ampará-la. Contudo, instituíram um ônus ao direito de propriedade dela, pela reserva de usufruto vitalício aos doadores. Com a morte de C.V.D., o comerciante casou novamente sob o regime da separação obrigatória de bens.

T. propôs, então, a ação de extinção de usufruto em relação a seu pai, argumentando que, tendo casado em segundas núpcias com J.L.D., sem terminar o inventário e ultimar a parti-

lha dos bens de sua mãe, ele perdeu o direito de usufruto dos bens que foram doados a ela.

O comerciante contestou argumentando que "seria amoral depois de amealhar, com sacrifícios, todos aqueles bens doados à filha, gravando-os com usufruto para deles usufruir em sua velhice, deles agora ser despojado; sem contar que, ao seu entender, seu segundo casamento sem a partilha dos bens, não acarretou nem acarretará nenhum prejuízo a T."

O Juízo de primeiro grau julgou improcedente o pedido considerando que o artigo 225 do Código Civil não se aplicava ao caso dos autos, "porque a doação com cláusula de usufruto a filho único, maior e capaz, não se confunde com o usufruto legal, disciplinado pelo direito de família, inerente ao pátrio poder". T. apelou e o TJ-RJ por maioria de votos, deu provimento para julgar procedente o pedido inicial.

A defesa do comerciante opôs embargos infringentes e o TJ-RJ deu provimento ao recurso, restabelecendo a sentença. Inconformada, T. recorreu ao STJ sustentando, em síntese, que o casamento de cônjuge viúvo sem a devida partilha dos bens deixados pelo "de cujos", em que pese não seja suficiente para anulá-lo, impõe a aplicação da sanção contida no artigo 225 do Código Civil.

Para o relator, ministro Castro Filho, no caso dos autos, o usufruto foi constituído por ato jurídico *inter vivos*, pela modalidade de retenção, por meio de escritura pública, quando os pais de T., filha única do casal, resolveram adiantar-lhe a legítima, doan-

do-lhe todo o patrimônio com cláusula de usufruto, quando ela já era maior e capaz. "Ultimou-se a transferência de um direito real, o qual não se confunde com o usufruto legal estabelecido pelo direito de família, passando T. a ser proprietária dos bens doados", destacou o ministro.

Castro Filho, ao não conhecer do recurso, ressaltou que inexistente a possibilidade de confusão do patrimônio da filha com aquele que vier a ser adquirido por meio do novo casamento. "Não apenas pelo fato de ter sido este realizado pelo regime obrigatório da separação de bens, como por não existir bens a inventariar, pois, por ocasião do falecimento de sua mãe, a ela não mais pertenciam eles, em razão da doação antes realizada a T.", afirmou o ministro. Cristine Genú (Notícias do STJ, 17/12/2002. *Doação com cláusula de usufruto a filho maior e capaz não se confunde com usufruto legal*).

Mulher casada. Regime da comunhão parcial de bens. Imóvel adquirido após o casamento. Recursos advindos de venda de imóvel herdado.

Em regime de comunhão parcial, o bem adquirido pela mulher, após o casamento, com recursos advindos da sucessão de seu pai não se comunica com o patrimônio do casal. Com este entendimento, a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deu provimento a recurso impetrado por O.R.P. contra decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJ-SP) que considerou que o imóvel adquirido por doação, sucessão ou transferência

dos bens particulares deve ser arrolado entre os bens comuns do casal.

Para o relator do processo no STJ, ministro Ruy Rosado de Aguiar, o bem adquirido com dinheiro proveniente da venda de imóvel herdado passa a ser considerado parte da herança. Segundo o ministro, ao tratar de situações análogas, o STJ sempre tem assumido a tese de que os bens adquiridos com o esforço comum, com a colaboração dos cônjuges ou dos companheiros, mesmo que em regime de comunhão parcial, devem ser partilhados.

Mas deve haver partilha quando ocorre aumento do patrimônio exclusivamente por causa da herança recebida por um dos cônjuges, seja de modo imediato, com o próprio bem do acervo transferido do herdeiro, seja com a transformação do patrimônio herdado em outros bens.

Nos autos, a mulher provou que o imóvel foi comprado com recursos provenientes da herança de seu pai sem a colaboração do marido no negócio. O ministro Ruy Rosado também considerou que se trata de imóvel que serve de residência para O.R.P. e a filha menor do casal.

O entendimento foi acompanhado por unanimidade na Quarta Turma. Com a decisão do STJ, fica restabelecida sentença de primeiro grau que julgou improcedente ação de partilha movida pelo marido de O.R.P., P.S.A. Ana Maria Campos. Processo: Resp 331840 (Notícias do STJ, 09/12/2002. *Bem comprado com dinheiro oriundo de venda de imóvel herdado não é partilhado pelo casal*). ■

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

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Compromisso de c/v. Distrato. Cláusula abusiva – nulidade. Devolução das parcelas pagas.

Despacho. Trata-se de agravo de instrumento manifestado pela Construtora Segenco Ltda. contra decisão que inadmitiu recurso especial, no qual se alega negativa de vigência aos artigos 128, 141, 458, 460 e 535 do CPC, 1.097 do CC e 51 do Codecon, além de dissídio jurisprudencial, em questão exposta nesta ementa:

“Compra e venda. Bem imóvel. Distrato. Cláusula contratual. Nulidade. Código de Defesa do Consumidor. Devolução de parcelas pagas.

– São nulas de pleno direito as cláusulas contratuais que estabelecem obrigações iníquas, abusivas, que colocam o consumidor em desvantagem exagerada desequilibrando a avença contratual, conforme a regra expressa do artigo 51, IV, do Código de Defesa do Consumidor, possibilitando, a critério do adquirente do bem, a anulação da avença contratual, com a devolução das parcelas pagas.”

À exceção do artigo 51 do Codecon, os demais dispositivos legais não foram invocados no acórdão impugnado, a despeito da oposição de embargos de declaração. Incide, pois, na espécie, a Súmula 211 do STJ. E por conter o contrato de adesão cláusulas

iníquas em afronta ao artigo 51 do Codecon, não violou o acórdão a lei, mas deu-lhe fiel cumprimento. Ademais, o litígio envolve interpretação de cláusula contratual e reexame de prova o que atrai o veto das Súmulas 05 e 07 do STJ.

Quanto ao dissídio, aplica-se, no caso, a Súmula 291 do STF.

Pelo exposto, nego provimento ao agravo.

Brasília 22/5/2002. Ministro Aldir Passarinho Júnior (Agravo de Instrumento n. 436.451/MG, DJU 5/06/2002, p.271).

Penhora. Pedido de sustação. Alegação de imóvel único. Indeferimento.

Despacho. E.O.P. e sua esposa T.J.P.O. propõem a presente cautelar, com pedido de liminar, contra C.A.D.T. e sua mulher M.C.T. para conferir efeito suspensivo ao recurso especial e sustar futura praça.

Alegam os requerentes que:

“São os requerentes, proprietários de um imóvel matriculado no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Teresópolis - RJ, sob o n. 3.481, constituído pelos lotes 61, 62 e 63 da Fazenda Texas, situado no lugar denominado Três Córregos, na Estrada Alpina, 2º distrito do município de

Teresópolis.

Procederam os mesmos ao remembramento dos referidos lotes e na área correspondente aos lotes 61 e 62 construíram o prédio residencial e na relativa ao lote 63, a casa do caseiro.

O remembramento e as acessões construídas encontram-se devidamente averbadas no Registro de Imóveis, como se observa do documento em anexo. Com o problema de saúde do 1º requerente, o casal colocou à venda o imóvel acima referido.

O requerido, C.A.D.T., prometeu comprá-lo. Todavia, após o pagamento do sinal e das primeiras prestações e de ter sido imitado na posse, deixou de adimplir a maior parte do preço, razão porque os ora requerentes moveram contra ele e sua mulher, M.C.T., uma Ação Ordinária para rescindir o contrato e reintegrá-los na posse. Os vendedores devolveram aos compradores o que lhes foi pago. No referido pleito, a sentença acolheu os pedidos, rescindindo o ajuste e reintegrando os requerentes na posse.

Irresignados, apelaram os vencidos, obtendo em segundo grau o provimento parcial do recurso, onde os vendedores foram condenados a restituir uma soma aos réus, verba essa que hoje orça em R\$ 20.000,00, segundo os cálculos dos requeridos.

Assim, em fase de execução, foi este crédito cobrado e os devedores, ora requerentes, apresentaram Embargos e indicaram, para garantir o Juízo, um automóvel Fiat Uno Mille Eletronic, ano 1994, de sua propriedade.

Em razões de embargados, sustentaram os recorridos que o bem indicado era insuficiente para garantir a execução, pedindo o reforço da penhora e mencionando que a mesma deveria recair sobre o lote n. 63, com a respectiva casa, nele edificada.

Deferido pelo juízo o reforço da penhora, incidente sobre o imóvel onde se localiza a acessão registrada como casa do caseiro, agravaram desta decisão os ora requerentes, sustentando tratar-se de imóvel único e como tal impenhorável, nos termos da Lei n. 8.009/90.

A Segunda Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio, julgando o Agravo de Instrumento dos requerentes, que tomou o n. 1996/97, em que foi relator o ilustre desembargador Sérgio Cavalieri Filho, assim decidiu:

‘A impenhorabilidade prevista na Lei n. 8.009/90 restringe-se à sede de moradia e móveis que a guarnecem, não abrangendo a casa do caseiro quando construída em lote autônomo e facilmente desmembrável da área maior onde se encontra a construção principal.

Desprovisamento do recurso.’

E mais adiante, no seu voto, frisa:

‘O agravante, consoante certidão do RI, é proprietário dos lotes 61, 62 e 63 da Fazenda Texas, na Estrada Alpina, nos quais depois de lembrado construiu um prédio residencial – na área

correspondente aos dois primeiros lotes – e uma casa de caseiro na parte relativa ao terceiro lote. Sendo assim, nada impede a penhora do imóvel destinado ao caseiro, porquanto, assim como foi lembrado, poderá ser desmembrado para efeito de arrematação.’

Transitada em julgado essa decisão, em cumprimento ao referido acórdão, foi providenciado pelos requerentes o desmembramento do lote 63.

Todos sabem como esses processos são lentos nas repartições públicas.

Assim, enquanto tal diligência era providenciada, os credores, ora requeridos, bombardearam o Tribunal com mais três agravos.

No Agravo de Instrumento n. 9.301/2000, em que foi relator o desembargador João Wehbi Dib, equivocadamente restou determinado que:

‘Há de proceder-se à praça no imóvel em sua totalidade, ainda mais que os 60 dias da última prorrogação já se esvaíram.

Sucedo que em momento algum foi pedido pelos ora recorridos a penhora da totalidade do imóvel lembrado, mas tão-somente a totalidade do lote 63, com a casa do caseiro, devidamente desmembrado.

Daí, a justa perplexidade do magistrado da 1ª Vara Cível de Teresópolis em levar à praça o imóvel residencial dos ora requerentes, eis que acobertados pela Lei n. 8.009/90, sendo a impenhorabilidade do mesmo reconhecida pelo anterior acórdão do Agravo de Instrumento n. 1996/97, o que motivou a decisão que deu azo ao Agravo de Instrumento n. 2001.002.15448, de cuja decisão os

recorrentes interpuseram Recurso Especial e para resguardo do direito dos mesmos, propõe a presente medida cautelar para que seja ao apelo nobre dado efeito suspensivo.’”

No tocante ao *fumus boni iuris*, acrescentam os requerentes que o Acórdão recorrido, proferido no Agravo de Instrumento n. 2001.002.15448, violou o artigo 1º da Lei n. 8.009/90 e desconsiderou a coisa julgada, tendo revigorado a ilegalidade contida no Acórdão do Agravo de Instrumento no 9.301/2000.

Quanto ao *periculum in mora*, afirmam que a medida deve ser concedida antes que o seu único imóvel seja levado à praça.

Decido. Não percebo a presença do *fumus boni iuris*.

Nos autos do processo principal, já em fase de execução, foi proferido um primeiro Acórdão pelo Tribunal a quo, em 12/8/97, negando provimento ao Agravo de Instrumento n. 1.996/97, dos ora requerentes, para manter a penhora sobre o lote onde se encontra a casa do caseiro mediante os seguintes fundamentos:

“O agravante, consoante certidão do R.I. é proprietário dos lotes 61, 62 e 63 da Fazenda Texas, na Estrada Alpina, nos quais depois de lembrado, construiu um prédio residencial – na área correspondente aos dois primeiros lotes –, e uma casa de caseiro na parte relativa ao terceiro lote. Sendo assim, nada impede a penhora do imóvel destinado ao caseiro, porquanto, assim como foi lembrado, poderá ser desmembrado para efeito de arrematação.

Lembre-se que a finalidade da Lei n. 8.009/90 não é estimular o calote,

tampouco beneficiar o mau pagador, mas sim proteger o bem de família, como tal entendido apenas o imóvel residencial, a sede da moradia, como se depreende do seu artigo 4º, §2º. Ademais, a espécie em exame tem ainda a peculiaridade de tratar-se de dívida originária da compra do próprio imóvel objeto da penhora, caso em que a lei, para não ensejar o enriquecimento ilícito, o que seria até imoral, afasta a impenhorabilidade – artigo 3º, II.”

Declarada inexistente a penhora ante a ausência de apreensão e depósito do bem, foi interposto, pelos ora requeridos, o Agravo de Instrumento n. 9.301/2000, provido em 24/4/01, assim:

“A Câmara negou provimento ao agravo oferecido pelo recorrido contra a penhora do imóvel, aos 15/10/1997.

Malgrado o largo tempo decorrido, a praça vem sendo adiada ao fundamento de regularização de pretendido desmembramento.

Há de proceder-se à praça no imóvel em sua totalidade, ainda mais que os 60 dias da última prorrogação já se esvaíram.

Dá-se provimento a fim de que se proceda ao ato incontinenti, sob as sanções legais, comunicando-se-o ao Órgão Julgador.”

Posteriormente, os ora requeridos ingressaram com novo agravo de instrumento (n. 15.448/2001), desta vez contra decisão do Juiz de Direito que “sustou leilão, cancelou a penhora dos lotes 61 e 62 e determinou a avaliação do lote 63”. O agravo foi provido, exarando-se os seguintes fundamentos:

“Não obstante as cuidadosas e de-

talhadas informações, não há justificativa, ao ver deste relator, para o não cumprimento dos acórdãos desta Câmara, permitindo o Juízo *a quo* que a execução se arraste por mais de quatro anos. Houve erros de processamento injustificáveis, cuja responsabilidade deve ser apurada, e desmedida tolerância com o executado, ora agravado.

Sem razão também o Juízo *a quo* na interpretação que deu aos acórdãos desta Câmara. As considerações que fez sobre valores constitucionais só teriam cabimento se a matéria estivesse sendo submetida à sua apreciação originariamente, jamais em face da coisa julgada, pois esta, mesmo que em aparente conflito, só pode ser atacada pela ação própria. Literalmente, o Juízo *a quo* anulou, por decisão própria, ou, pelo menos, negou eficácia a dois acórdãos desta Câmara a pretexto de dar cumprimento a acórdão anterior, o que, a toda evidência, não podia fazer. Não cabe ao juiz rever situações fáticas ou jurídicas para decidir se dá ou não cumprimento a acórdão transitado em julgado.

Ademais, não há qualquer contradição entre os acórdãos desta Câmara, nem existem duas coisas julgadas, como entendeu o Juízo *a quo*. Houve sim decisões que se sucederam no tempo, sendo certo que as duas últimas apreciaram situações não incluídas no primeiro acórdão. Basta lembrar que o acórdão prolatado no Ag. Inst. 1.996/97 foi interposto pelo ora agravado, contra a decisão que determinou a penhora da casa do casero. Nada foi decidido ali quanto à penhora do restante do imóvel, mesmo porque isso não era o objeto do

recurso. Não há, pois, contradição alguma com as decisões que se seguiram determinando a penhora de todo o imóvel ante a procrastinação do executado.

À conta destas considerações dá-se provimento ao recurso para, reformada a decisão agravada, determinar o prosseguimento da execução da forma como determinada pelas duas últimas decisões desta Câmara. Em face dos erros de processamento apontadas nas informações, determina-se a remessa de cópia de acórdão e das informações de fls. 49/53 à E. Corregedoria de Justiça para proceder como entender de direito.”

Como se pode observar, o primeiro Acórdão manteve a penhora de um dos lotes, o segundo Acórdão determinou a praça de todo o imóvel e o terceiro, impugnado no especial, determinou o cumprimento dos Acórdãos anteriores, relevando a excessiva demora na conclusão da execução e a necessidade de apuração de responsabilidades. Não verifico, no Acórdão recorrido, flagrante violação à Lei n. 8.009/90 ou à coisa julgada, mesmo porque a realização da praça do imóvel inteiro foi determinado, de fato, em Acórdão anterior (Ag. n. 9.301/2000).

Se tanto não bastasse, o recurso especial está assentado na violação dos artigos 620 do Código de Processo Civil e 1º da Lei n. 8.009/90, além de dissídio jurisprudencial relativo a este último dispositivo. O Acórdão recorrido, entretanto, não cuidou das matérias referidas nos dispositivos legais e nos paradigmas indicados no especial, faltando o indispensável prequestionamento.

Ante o exposto, nos termos do artigo 34, inciso XVIII, do Regimento Interno, nego seguimento à presente cautelar.

Brasília 06/06/2002. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito (Medida Cautelar n. 5.098/RJ, DJU 13/06/2002, p.300/301).

Hipoteca. Pedido de adjudicação compulsória. Impossibilidade. Obrigação de fazer.

Processo civil. Recurso especial. Prévia decisão.

– Não se conhece de Recurso Especial se ausente prévia decisão a respeito dos dispositivos legais apontados como violados.

Decisão. Cuida-se de agravo de instrumento interposto por M.G.S. e outro contra despacho com conteúdo decisório que inadmitiu recurso especial, em ação com pedido de adjudicação compulsória proposta pelos agravantes em face da agravada, Encol S/A Engenharia Comércio e Indústria – Massa falida.

Julgado precedente o pedido em 1º grau de jurisdição, a agravada recorreu ao E. Tribunal *a quo*. O v. acórdão restou assim ementado:

“Civil. Processo civil. Adjudicação compulsória. Imóvel. Hipoteca. Pedido. Impossibilidade. Obrigação de fazer. Sentença. Julgamento *extra petita*. Interesse de agir. Via eleita. Utilidade. Adequação.

1. Resta configurada carecedora de ação a parte que formula pedido de adjudicação compulsória de imóvel, com respectivo registro no Cartório de Imóveis, sem qualquer tipo de gravame, quando o imóvel encontra-

se hipotecado. Em tal caso, a ação pertinente é a de obrigação de fazer com preceito cominatório, para que se obrigue a ré a desonerar o imóvel outorgando sua escritura definitiva.

2. O interesse de agir consubstancia-se não só na necessidade do ingresso em juízo para obter o bem da vida visado, como também na utilidade do provimento invocado, para esse desiderato, e na adequação da via eleita.

3. A decisão que condena a ré a levantar a hipoteca, a outorgar a escritura de compra e venda, sem que tal providência tenha feito parte do pedido, constitui-se em julgamento *extra petita*. Não havendo como se podar o excesso da r. sentença, impõe-se sua cassação.”

Ao recurso de embargos de declaração interposto pelos agravantes foi negado provimento.

Inconformados, interpuseram recurso especial, fundamentado na alínea “a” do permissivo constitucional, com a alegação de ofensa aos artigos 333, II, 366, 396, e 401 do CPC, 134, II, e 141 do Código Civil, por ter o v. acórdão recorrido fundado-se na existência de hipoteca não provada pela agravada sobre o imóvel pretendido.

Inadmitido o recurso especial no prévio juízo de admissibilidade na origem por ausência de prequestionamento e por necessidade de reexame de provas, foi interposto o presente agravo de instrumento, no qual são rebatidos tais fundamentos.

Relatado o processo, decide-se.

Realmente não houve prévia decisão no v. acórdão recorrido a respeito do disposto nos artigos 333, II, 366, 396, e 401 do CPC, 134, II, e 141 do Código Civil.

Portanto, ausente o denominado prequestionamento, requisito de admissibilidade do recurso especial, incide na espécie o entendimento consolidado nas Súmulas n. 282/STF e n. 211/STJ: “É inadmissível o Recurso Extraordinário, quando não ventilada, na decisão recorrida, a questão federal suscitada” e “Inadmissível Recurso Especial quando a questão que, a despeito da oposição de embargos declaratórios, não foi apreciada pelo Tribunal *a quo*”.

Forte em tal razão, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília 20/05/2002. Ministra Nancy Andrighi (Agravo de Instrumento n. 389.367/DF, DJU 24/05/2002, p.265).

Suscitação de dúvida. Ausência de pressupostos para registro. Impossibilidade da averbação.

Ementa. Direito civil e direito processual civil. Registro de hipoteca. Contrato deficiente. Impossibilidade da averbação. Dúvida suscitada. Recurso especial. Nova interpretação de cláusulas contratuais.

I – “A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial” (Súmula n. 5/STJ).

II – Para a caracterização do dissídio jurisprudencial é necessária a demonstração de circunstâncias que identifiquem os casos confrontados, não sendo suficiente, para configurá-lo, a mera transcrição das ementas dos paradigmas.

III – Agravo de instrumento desprovido.

Decisão. Trata-se de agravo de instrumento contra decisão denegatória de recurso especial fundado nas alíneas “a” e “c” do permissivo constitucional.

O acórdão recorrido está assim ementado:

“Suscitação de dúvida. Ausência de pressupostos para registro. Impossibilidade da averbação.

O desatendimento aos pressupostos da Lei de Registros Públicos, notadamente quanto ao valor do contrato, prazo de vigência, forma de pagamento e juros, se houver, é impeditivo ao registro de constituição de hipoteca.”

Foram opostos embargos de declaração, rejeitados.

A agravante entende que foram contrariados o artigo 846 do Código Civil e o artigo 176, III, da Lei n. 6.015/73.

É inviável o recurso especial, que veicula a pretensão de nova discussão acerca da interpretação de cláusulas contratuais.

Argumentam, no recurso, entre outras coisas, o que se segue:

“Vê-se, Ilustres Julgadores, que, ao contrário do que foi decidido, inclusive em grau de apelação, o contrato tem valor: de fato, constou-se da escritura de hipoteca que o hipotecante dá à Shell, pelo valor a ser apurado em execução, dando-se para efeito de registro o valor de R\$ 100.000, o imóvel (...); não vigoram, pois, as conclusões contidas no acórdão combatido. Estabeleceu-se em contrato que o valor seria apurado em execução, mas atribuindo-se, para efeito de registro, o valor à Coisa, na forma prevista na Lei”.

No acórdão recorrido, por outro lado, registrou-se que:

“Referido contrato inespecifica seu valor, prazo de vigência e outras exigências legais que regulam as avenças de tal natureza.

Ora, desatendidos os pressupostos da Lei de Registros Públicos, e tal se dá no instrumento apresentado para registro, impossível se torna a averbação requerida, em razão do que a doura sentença monocrática há que prevalecer.”

Afastar tais conclusões para acolher a irresignação da agravante implica afrontar a Súmula n. 5 desta Corte.

Quanto ao dissídio jurisprudencial, verifica-se não ter sido demonstrado de acordo com a regra do artigo 541, parágrafo único, do Código de Processo Civil. Não se procedeu ao cotejo analítico entre o aresto recorrido e os paradigmas citados.

Posto isso, nego provimento ao agravo.

Brasília 20/05/2002. Ministro Antônio de Pádua Ribeiro (Agravo de Instrumento n. 407.852/MG, DJU 31/05/2002, p.187).

Fraude à execução. Bem de família. Alienação de imóvel após ajuizamento da ação. Má-fé dos adquirentes. Caracterização.

Civil e processual civil. Bem de família. Fraude à execução. Prequestionamento. Acórdão recorrido. Fundamento inatado.

Ausente o requisito do prequestionamento, resta inadmissível o recurso especial.

É inadmissível o recurso especial se o acórdão assentou-se em duplo fundamento e o recurso limitou-se a impugnar apenas um deles.

Decisão. Cuida-se de Recurso Especial interposto por M.C.S., com fundamento no artigo 105, III, alínea “a” da Constituição Federal, contra

acórdão proferido pelo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo.

O recorrido propôs ação de execução pretendendo reaver a importância de valor pecuniário representado em nota promissória.

A execução foi garantida por 9.999 cotas sociais da empresa Star Way Viagens e Turismo Ltda., penhora esta reforçada por um apartamento de propriedade do executado.

Alegou, todavia, o recorrido que o recorrente procedeu a alienação do imóvel, caracterizando fraude à execução, o que foi acolhido pelo julgador monocrático e confirmado pelo Tribunal *a quo*, em sede de agravo de instrumento, assim ementado:

“Fraude à execução. Compra e venda. Alienação de bem imóvel, protegido pelo instituto do “bem de família”, após ajuizamento da execução. Boa-fé dos adquirentes descaracterizada pela dispensa das certidões obrigatórias do cartório distribuidor da capital, onde residem ambas as partes. Fraude caracterizada. Ineficácia do negócio jurídico declarada. Recurso improvido.

Interpôs, então, o agravante o presente recurso especial, no qual afirma terem sido violados os seguintes artigos:

a) 593 do CPC:

“Considera-se em fraude à execução a alienação ou oneração de bens
II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;

III – nos demais casos expressos em lei.

– para tanto diz que não foi observada a possibilidade do recorrente ter livremente disposto sobre a alienação do bem; se a alienação ocorreu sob a

égide de demanda em curso que pudesse levá-lo à insolvência; se o bem constricto era suscetível ou não de penhora; se o bem era a única garantia de execução e se o bem de família, que foi alienado, poderia ser penhorado;

b) 1ª e 3ª da Lei n. 8.009/90

Artigo 1º – O imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei.

Artigo 3º – A impenhorabilidade é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação porque:

– o imóvel residencial, embora estivesse protegido pela Lei n. 8.009/90, foi penhorado;

– para que caracterizasse fraude à execução, necessário seria o nexo causal entre a instituição da garantia da impenhorabilidade e a insolvência. O que não existiu porque o recorrente possuía outros bens capazes de garantir a execução;

– a penhora recaiu sobre todo o imóvel residencial, de tal sorte, que deixou de preservar a meação do cônjuge do recorrente, pois esta não responde por satisfação do débito contraído pelo varão;

– o produto da sua alienação reverteu-se na aquisição de outro imóvel também destinado à moradia permanente do recorrente e de sua família;

c) 167, I, n. 5 da Lei n. 6015/73:

– No Registro de Imóveis, além da

matrícula, serão feitos:

I – registro:

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis.

d) Art. 240 da Lei n. 6.015/73:

O registro da penhora faz prova quanto à fraude de qualquer transação posterior;

– porque o recorrido não registrou a penhora no Registro de Imóveis competente, o que faria prova de haver existido ou não a fraude, nem comprovou a possível insolvência do recorrente;

– muito embora o recorrente tenha um imóvel constricto, este tratava-se de um bem de família, o que lhe autorizava dispor livremente do mesmo;

Relatado o processo, decide-se.

Decidiu o Tribunal *a quo*:

“Os fatos não apresentam controvérsia nos autos.

Com efeito, ajuizada a execução em 21/11/94, a alienação do imóvel ocorreu em 21/8/97, com o registro no serviço competente em 16/9/97 (*omissis*).

Aliás, em se tratando de alienação entre partes que residem nesta Capital, fácil seria a verificação da presente execução, mediante certidão do cartório distribuidor o que se constituiria em cautela mínima exigida nesse tipo de negócio imobiliário, como, aliás, tem decidido a jurisprudência dominante que analisa a boa-fé do homem médio, que não se mostra negligente em seus negócios.

Por outro lado, sequer legitimidade e interesse para recorrer quanto a tal aspecto possui o agravante, pois, procura defender a validade da venda, olvidando-se, no entanto, que a titularidade do bem é atualmente, de terceiro.

A declaração de ineficácia não lhe retira tal titularidade e eventuais direitos deverão ser perseguidos em ação própria, por intermédio de seu titular.

O fato de ter sido o bem protegido pelo instituto do “bem de família” não mais aproveita ao agravante, desde que ocorreu a alienação e tal aspecto somente será analisado quanto ao bem atualmente sob o seu domínio.

Por essas razões, não assiste razão ao agravante, ficando, em consequência mantida a decisão de primeiro grau.

Diante do exposto, nega-se provimento ao agravo.”

Um dos fundamentos que sustentam a conclusão do acórdão recorrido, qual seja, o de que falta ao alienante legitimidade e interesse recursal para o agravo de instrumento não foi atacada no recurso especial, pelo que incide na espécie a Súmula 283 do STF: “É inadmissível o recurso extraordinário, quando a decisão recorrida assenta em mais de um fundamento suficiente e o recurso não abrange todos eles”.

Por outro lado, tal como afirma o recorrente o *decisum* não cuidou de apreciar a questão federal sob o ângulo suscitado pelo recorrente. Não houve, pois, prequestionamento das teses apresentadas pelo recorrente em suas razões recursais, razão pela qual, incidem na espécie as Súmulas 282 e 280 do STF.

Forte em tais razões, nego seguimento ao presente recurso especial, com fulcro no artigo 557, *caput*, do CPC.

Brasília 10/05/2002. Ministra Nancy Andrihgi (Recurso Especial n. 401.000/SP, DJU 21/05/2002, p.327). ■

Consultas técnicas sobre prática registral

Faça sua pergunta em
www.trib.org.br/perguntas/perguntas.asp

Prática registral I

Jurisprudência on line

O Irib inaugurou mais um canal de comunicação com seus associados, oferecendo serviço de pesquisa junto ao maior e mais completo acervo de jurisprudência registral, notarial e imobiliária, que pode ser acessado em www.trib.org.br/asp/pesq_juris.asp

A íntegra de decisões, acórdãos e pareceres sobre temas dos registros públicos e notariais brasileiros é obtida instantaneamente. O consulente pode, também, combinar variáveis, verbetes e definir períodos de pesquisa com facilidade.

Para acessar o acervo, basta optar por *jurisprudência* na barra de opções do menu principal do site do Irib.

Prática registral II

Consultas técnicas

O serviço de perguntas e respostas do Irib está passando por uma completa remodelação.

Ao longo dos anos, o serviço foi guia indispensável para registradores e notários brasileiros, graças às respostas bem elaboradas de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, Jether Sottano, Ademar Fioranelli, Gilberto Valente da Silva e muitos outros.

Agora, o enfoque da assessoria jurídica aos associados está se transformando em vista do novo perfil profissional e institucional do registrador brasileiro, profissional do direito,

especialmente preparado para o enfrentamento das questões jurídicas que envolvem sua atividade.

Prática registral III

Enunciados orientadores do IRIB

O compromisso do Irib é discutir temas específicos com todos os colegas, aprovando, a seguir, enunciados sobre o procedimento ordinário dos registradores.

Para isso, foram criadas as salas temáticas em nosso site e um conselho jurídico de especialistas em direito registral e notarial. Sua incumbência é elaborar pareceres para discussão no seio da categoria, com a posterior aprovação de enunciados orientadores do registrador imobiliário brasileiro sobre "o que fazer".

Compõem o conselho jurídico do Irib os doutores Narciso Orlandi Neto, desembargador aposentado do TJSP e advogado; Hélio Lobo Junior, desembargador aposentado do TJSP e advogado; José de Mello Junqueira, desembargador aposentado do TJSP e assessor jurídico da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp; Maria Helena Leonel Gandolfo, registradora imobiliária aposentada em São Paulo, SP; Ulysses da Silva, registrador imobiliário aposentado em São Paulo, SP; Elvino Silva Filho, registrador imobiliário aposentado em Campinas, SP, e ex-presidente do Irib.

Prática registral IV

Perguntas/respostas desde 1976

Além de criar o conselho jurídico, a diretoria do Irib decidiu disponibilizar o acervo de perguntas e respostas do Instituto, dos últimos 27 anos, que podem ser consultadas em www.trib.org.br/asp/pesq_perguntas.asp

Os registradores estão convidados a pesquisar e estudar o vasto acervo que o instituto disponibiliza a todos os seus associados.

Prática registral V

IRIB Responde

Imóvel rural. Desmembramento. Autorização do Incra.

Imóvel rural pode ser desmembrado, respeitado o módulo, sem que seja sucedida a alienação da parte segregada?

Irib – O Irib tem recebido ao longo dos últimos tempos muitas consultas sobre a possibilidade de se averbarem simples desmembramentos de imóveis rurais sem a obrigatoriedade de vincular tais desmembramentos ou desdobros à venda das parcelas resultantes.

Muitas perguntas foram respondidas negativamente. Consulte algumas em www.trib.org.br/asp/pesq_perguntas.asp com a indicação dos seguintes verbetes: *desmembramento e imóvel rural*.

O desmembramento do imóvel rural, desde que respeitada a fração mínima de parcelamento, pode ser feito. Não se pode, entretanto, abrir, a

simples requerimento do proprietário, matrícula de uma parte que futuramente ele irá comercializar ou doar. Abre-se a matrícula com o título de transmissão do domínio dessa gleba, ocasião em que se faz o registro do título. Não se pode, como foi dito, a simples requerimento, tomar uma propriedade de 200 alqueires e abrir matrícula de cada 10 alqueires, porque tal medida fere toda a estrutura do Estatuto da Terra (Consultoria. Ano: 1999, nº 1.219).

Imóvel rural. Desmembramento. Remanescente.

Como proceder em relação ao pedido de desmembramento de um imóvel rural e abertura de matrículas, uma para a área a ser desmembrada e outra para o remanescente?

Irib – O imóvel rural tem sua matrícula ou está transcrito. Para que se abra matrícula de parte desse imóvel, é indispensável que haja um título de transmissão de domínio cujo objeto seja essa parte do imóvel rural. Isso porque, tendo em vista o Estatuto da Terra, não é possível que o proprietário de um imóvel de 2.000 hectares requeira a abertura de 10 matrículas de 200 hectares cada uma. O pedido apresentado, portanto, contraria o Estatuto da Terra e deve ser recusado (Consultoria. Ano: 1998, nº 1.126).

O desmembramento de imóvel rural não está sujeito aos mesmos rigores do parcelamento do imóvel urbano. Em primeiro lugar, é preciso que o imóvel a ser parcelado esteja descrito em suas medidas perimetrais e áreas. É necessário, também, que a parte destacada respeite o módulo ou fração mínima de parcelamento na região. Devem ser apresentados o CCIR do imóvel (área maior) e o com-

provante da regularidade de sua situação junto ao ITR, com a exibição da certidão negativa ou da prova de pagamento desse imposto nos últimos cinco anos. Finalmente, só se abre matrícula da parte desmembrada quando se tem um título de transmissão de propriedade dessa parte ou, ao menos, um compromisso de compra e venda. Simples hipoteca não permite abertura de matrícula. Não se pode tomar um imóvel de 500 alqueires e requerer ao registro que abra 10 matrículas de imóveis com 50 alqueires. No XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Vitória, ES, (agosto/2000), apresentei trabalho sobre o tema. Não se faz desmembramento para favorecer proprietário e é proibido abrir matrícula de partes, sem título a registrar relativo à parte. O Incra vem exercendo severa fiscalização a respeito (Consultor: Gilberto Valente da Silva. Ano: 2002, nº 1.824).

Desmembramento. Lei 10.267/2001 e decreto 4.449/2002.

As perguntas se reiteram tendo em vista, inclusive, a redação da novel lei 10.267/2001 e de seu decreto regulamentador 4.449/2002, que tratam, especificamente, de hipóteses de mero desmembramento, ao lado de parcelamento e remembramento.

A Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, já no longínquo ano de 1988, enfrentou o tema. A conclusão foi no sentido de que o desmembramento pode ser feito nas condições apreciadas no r. parecer, de lavra do magistrado Hélio Lobo Jr., hoje colaborador deste Instituto.

A decisão merece ser conhecida e divulgada, graças ao estudo minucioso que faz dos vários dispositivos legais aplicados à espécie.

Uma única observação cabe, em virtude da lei superveniente: o desmembramento, puro e simples, deve ser submetido ao georreferenciamento da lei 10.267/2001, nos termos do artigo 176, parágrafo 3º da lei 6.015/73 e, nos termos do artigo 9º do decreto 4.449/2002. O memorial e levantamento deverão ser previamente certificados pelo Incra. (SJ)

Imóvel rural. Desmembramento. Aprovação do Incra. Abertura de matrículas.

Proc. CG 46/88 – Parecer 185/88. Registro de Imóveis. Dúvida. Desmembramento. Imóvel rural. Indeferimento. Prévia aprovação do Incra. Legislação contida nos artigos 93 e seguintes do decreto 59.428/66. Não estabelecimento de qualquer anuência daquele Instituto. Recurso provido para ser autorizado o desmembramento.

Exmo. Sr. Des. Corregedor:

1. J.P.C.N. apelou da r. decisão de fls. que, julgando procedente dúvida do Oficial do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas, indeferiu o desmembramento de imóvel rural em 5 glebas, subordinando-o à prévia aprovação do projeto pelo Incra, na forma da Instrução 17-b, item 4:4.2.

O E. Conselho Superior da Magistratura, acolhendo parecer do MM. Juiz Auxiliar que oficiou no feito (fls.), não conheceu do recurso, entendendo não se tratar de dúvida do Oficial e sim de mera questão administrativa, submissa às atividades de Corregedoria-Permanente, determinando a remessa dos autos a esta Corregedoria-Geral da Justiça.

2. Peça licença, de início, para adotar o relatório de fls., que bem descreve a tramitação do procedimento.

3. É uma síntese do necessário. Opino.

O recorrente alega a desnecessidade de autorização do Incra para desmembramento de áreas rurais, superiores ao módulo regional, por inexistir similitude com o loteamento rural.

Insiste o zeloso Oficial na prévia aprovação pelo Instituto, como prevê o subitem 110.2, do Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça, bem como a apresentação do cadastro.

A r. decisão de fls., por sua vez, considerou imprescindível a reclamada aprovação, mesmo respeitado o módulo mínimo, notadamente em face do número de glebas resultantes, indicativo seguro da futura comercialização dos imóveis.

O deslinde da controvérsia reclama análise da referida Instrução 17-b do Incra, que dispõe sobre o parcelamento de imóveis rurais.

Afastadas as hipóteses contempladas nos itens 2 e 3 da indigitada instrução normativa, por não se aplicarem à hipótese vertente, resta o acame do item 4, que trata do "parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana".

O subitem 4.1 faz remissão a diversos dispositivos de leis, com ressalva, no seguinte (4.2), de que em tais hipóteses de parcelamento, caberá ao Incra a prévia aprovação do projeto.

Verifica-se, pois, que não é todo parcelamento de imóvel rural que se sujeita à prévia audiência do Instituto, mas somente aqueles previstos nos artigos das leis aludidas na Instrução 17-b, do Incra.

E nem poderia ser de outro modo, sob pena de a instrução normativa se afastar da lei, estabelecendo exigências não impostas pelo legislador.

Ora, o artigo 61, da lei 4.504/64, cuida dos projetos de colonização particular, com aprovação e coordenação do Ministério da Agricultura. O artigo 10, da lei 4.947/66, refere-se à inscrição de loteamentos rurais. Já o art. 8º, da lei 5.868/72, alude ao módulo mínimo para o desmembramento.

Somente os artigos 93 e seguintes do decreto 59.428/66, é que se referem efetivamente aos desmembramentos de imóveis rurais, sem estabelecer, no entanto, qualquer anuência prévia do Incra.

O artigo 97, do mencionado decreto, reza que: "De acordo com o parágrafo único do art. 57 do Dec. 56.792/65, visando ao disposto no art. 65 do Estatuto da Terra, só serão permitidas divisões à vista do certificado de cadastro, e dos recibos de quitação dos tributos, e respeitada a consideração de ser a menor área parcelada igual ou superior ao quociente da área total pelo número de módulos do imóvel, valores esses constantes daquele certificado".

O parágrafo único do mesmo artigo dispõe que: "As condições estabelecidas neste artigo referem-se às parcelas resultantes dos desmembramentos por sucessão *mortis causa*, de partilhas judiciais e amigáveis, na forma do § 1º do art. 65 do Estatuto da Terra, ou de simples desmembramento de uma ou mais parcelas do imóvel, que não objetive a planos de urbanização, industrialização ou formação de sítios de recreio".

O item 4.1, portanto, enumerou as hipóteses de parcelamento, para fins agrícolas, de imóvel rural localizado fora de zona urbana ou de expansão urbana, nelas não se incluindo o singelo desmembramento que pretende o interessado neste procedimento. A distinção entre desmembramento "para comercialização" e desmembramento

isolado não é feita pelo legislador, que prevê, entretanto, a possibilidade de loteamento rural, com exigências específicas, que não é o caso dos autos.

A conclusão final é, portanto, no sentido de que singelos desmembramentos, se superiores ao módulo, não dependem de prévia aprovação do Incra.

Quanto ao certificado de cadastro, força é convir que foi apresentado, ainda que referente a uma área maior, conforme salienta o Oficial (fls.), aplicando-se, destarte, o disposto no acórdão proferido na Apelação Cível 271.971, de Santa Cruz do Rio Pardo, quando ficou asseverado que: "Designação cadastral há. O que não há é estrita conformidade aritmética entre as aludidas áreas totais, persistente ainda que se não proceda matrícula questionada e de nenhuma repercussão no princípio da indivisibilidade legal. A retificação do cadastro basta se comunique, *a posteriori*, o exato dimensionamento das áreas participantes do conjunto, segundo o teor da matrícula determinada e das outras transcrições respectivas. É o cadastramento que deve afeiçoar-se à realidade jurídica emergente dos Registros Públicos" (Registro de Imóveis, Narciso Orlandi Neto, Saraiva, 1982, ementa 118).

O parecer, portanto, é pelo provimento do recurso, para o fim de ser autorizado o desmembramento rural, com a conseqüente abertura de matrículas, que, no caso, terá como supedâneo o item 45, "c", Cap. XX, das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça.

À douda consideração de V. Exa.
São Paulo, 25 de abril de 1988.
Helio Lobo Júnior, Juiz Auxiliar da Corregedoria. ■



Visualize qualquer ato lavrado sem sair da sua mesa e sem manusear folhas e mais folhas, com WebTN da Siplan.

*Segurança, ganho de tempo e de qualidade nas informações.
Tudo o que você precisa, este software oferece.*

WebTN da Siplan disponibiliza ao seu Tabelionato de Notas total segurança nas operações realizadas pelos funcionários, graças à:

- *utilização de identificação biométrica nas rotinas mais importantes do cartório.*
- *criação de dossiês eletrônicos com as fichas e notas de cada cliente, o pleno acompanhamento de todos os atos, a digitalização dos documentos utilizados e a visualização das escrituras e procurações lavradas.*
- *digitalização das fichas de firmas e dos documentos das partes, com visualização de todos os itens, possibilitando a comparação de assinaturas, através da sobreposição de imagens.*

Além disso, o WebTN permite o acesso a recursos de Intranet (correio interno de mensagens, leitura dos índices, do andamento dos atos, das escrituras e procurações praticadas, da situação financeira, do Arquivo de IMPEDIMENTOS, do Arquivo de COMUNICADOS). E, para os escreventes que não queiram mudar o seu editor tradicional, ele ainda oferece um módulo de importação dos textos gerados, com filtro de leitura e transferência dos textos ao padrão centralizado do Tabelionato.

Os usuários do WebTN e do WebRI podem compartilhar dados, criando sua própria "comunidade virtual".



Fone (11) 5081 8800 - www.siplan.com.br

Siplan: dedicação e aperfeiçoamento transformados em 20 anos de liderança no mercado.



11



Gabinete de um Notário em 1804

Ilustração francesa com bico de pena que retrata a assinatura de um contrato de casamento.