

Boletim do **irib**

ISSN 1677-437X

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

JANEIRO E FEVEREIRO DE 2003 - Nº 308

em revista



**A função econômica
dos sistemas registrais**

Diretoria Executiva

Presidente: Sérgio Jacomino-SP
Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello-ES
Secretário-Geral: João Baptista Galhardo-SP
1ª Secretária: Gilma Teixeira Machado-MG
2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1ª Tesoureira: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
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 Aninha 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; Nilson Penquato de Lima-GO; Juracy de Castro Leite-MA;
Nizete Arvolinsque-MT; Renato Costa Alves-MS; Francisco José Rezende
dos Santos-MG; Cleomar Carneiro de Moura-PA; Fernando Meira Tri-
gueiro-PB; José Augusto Alves Pinto-PR; Guido Gayoso Castelo Branco
Barbosa-PI; Miriam de Holanda Vasconcelos-PE; Eduardo Pacheco
Ribeiro de Souza-RJ; Carlos Alberto da Silva Dantas-RN; João Pedro
Lamana Paiva-RS; Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleci Palma Ribe-
iro 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 Vêloso de Castro-MG; Rubens Pimentel Filho-ES; Virgínio Pinzan-SP.

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

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

Suplentes do Conselho de Ética:

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

Sede: Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º and. - conj. 1201/1202 - CEP 01311-300
São Paulo - SP - Telefones/Fax: (0xx11) 289-3340 / 289-3599 / 289-3321.

Secretaria do IRIB: irib@terra.com.br **Homepage:** www.irib.org.br.

Direitos de reprodução. As matérias aqui veiculadas podem ser reproduzidas
mediante expressa autorização dos editores, com a indicação da fonte.

Presidente

Sérgio Jacomino

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeiros.com.br

Editores

Sérgio Jacomino
jacomino@regisra.com.br
Fátima Rodrigo

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Marcelo Pacheco

Estagiária de Arte

Iris Jacomino

Editoração Eletrônica

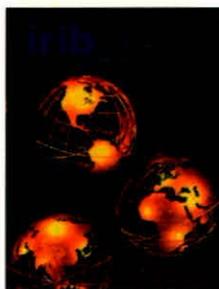
Digitímida

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint Gráfica e Editora Ltda.



ESPECIAL

03 IRIB 2002: em busca da participação integrativa

ACONTECE

14 Imóveis rurais - Lei 10.267/2001. Portaria do Incri ainda aguarda providências.

16 IRIB e UFPE assinam convênio de cooperação técnica e científica.

23 IRIB recebido pelo ministro da Justiça

25 Convênio IRIB / ABECIP.

CRÍTICA E AUTOGRÁTICA

30 **Sérgio Jacomino**
Contra o preconceito e o desconhecimento econômico e jurídico

42 **Fernando P. Méndez Gonzáles**
A função econômica dos sistemas registrais

OPINIÃO

58 **João Figueiredo Ferreira**
O notariado na China

62 **Bruno Mattos e Silva**
Cartórios: concurso público versus nomeação política

64 **Ademar Fioranelli**
O usufruto e o novo Código Civil. A proibição de alienar o direito

68 **Sérgio Jacomino**
A impenhorabilidade do direito real de usufruto

72 **Silvio de Salvo Venosa**
Associações e o novo Código Civil

76 **Otávio Augusto N. de Melo Franco**
A responsabilidade civil e a nova legislação no Brasil

80 **Eulice Jaqueline da Costa Silva Cherulli**
A inclusão do cônjuge na herança e o novo Código Civil

82 **Pablo Stolze Gagliano**
Sociedade formada por cônjuges e o novo Código Civil

86 **Sônia Marilda Perés Alves**
INSS lança débito tributário sobre *pro-labore* de serventias.
Cartório é empresa?

96 **João Pedro Lamana Paiva**
Do regime de participação final nos aqüestos:
alerta aos registradores civil e imobiliário

98 **Ricardo Dip**
O registro de imóveis: ser e dever ser institucional

AUDIÊNCIA PÚBLICA

105 Arrolamento fiscal de bens: procedimento para a prática registral

REGISTRO JURÍDICO

114 Acompanhe as últimas notícias do STF, STJ e tribunais regionais.

JURISPRUDÊNCIA SELECIONADA

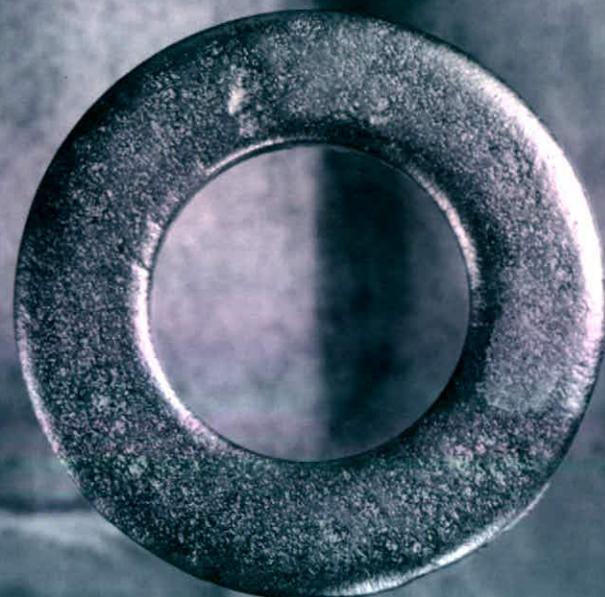
118 Hipoteca e penhoras registradas: adjudicação autoriza seu cancelamento?

TRIBUNAIS SUPERIORES

122 Decisões. Interesse do registro de imóveis. Diário da Justiça da União

IRIB RESPONDE

129 Consultas técnicas sobre prática registral.



IRIB: em busca da participação integrativa

IRIB 2002: em busca da participação integrativa

Avalie o seu voto na chapa *outras palavras*.
Confira as realizações do primeiro ano de
gestão da nova diretoria.

Comunicação em tempo real, debates e audiências públicas. Participação direta dos registradores nas principais decisões do Instituto.

Neste primeiro ano de gestão, o Boletim Eletrônico foi o veículo que nos permitiu interagir com nossos colegas em tempo real. Debates e audiências públicas foram instaurados a cada momento e sempre que os temas demandaram a participação direta dos principais interessados – os registradores – por influir nos destinos da própria instituição registral. O resultado dessas discussões democráticas pode ser conferido nas doze edições do *Boletim do Irib em Revista*, BIR.

Exemplo do tratamento dado às informações que importam verdadeiramente aos nossos associados está na história da participação do Irib no Grupo de Trabalho (GT) criado para apresentar proposta de regulamentação da Lei 10.267/2001. A atuação do Instituto, passo a passo, desde o momento em que o presidente Fernando Henrique Cardoso sancionou a Lei que instituiu o Sistema Público de Registro de Terras, em agosto/2001, foi posta em discussão no Boletim Eletrônico e documentada nestas páginas (BIR 298, março/2002).

Todas as etapas de discussão da minuta do decreto



regulamentador foram exaustivamente divulgadas no Boletim Eletrônico Irib-Anoreg-SP e nos comunicados internos à diretoria. Todos os envolvidos – notários, registradores, diretores, conselheiros e assessoria jurídica do Irib – foram reiteradamente convidados a apresentar sugestões a cada novo desdobramento do processo. Cada sugestão, artigo, contribuição individual ou de categoria profissional foi publicada. O resultado final do decreto regulamentador redundou em trabalho de consenso que envolveu todos os interessados (Incra/Universidades/Irib/Anoreg-BR). Os principais momentos desse processo foram:

1. Suspensão de portaria do MDA

Graças à provocação do Irib, o então Ministro do Desenvolvimento Agrário Raul Jungmann suspendeu os efeitos da portaria MDA 21, de 8/2/2002. Sem o credenciamento de profissional do Incra encarregado do levantamento previsto na lei 10.267/2001, e diante da inexistência de normas, os cartórios ficaram desobrigados de cumprir a Portaria até a regulamentação da lei 10.267/2001.

As propostas encaminhadas ao Incra foram apreciadas e aproveitadas pelo grupo de trabalho. Conforme exposto em documento enviado ao órgão, Irib e Anoreg-BR redigiram suas críticas à minuta apresentada, apontando as incongruências e desconformidades percebidas pelos registradores/notários brasileiros e por técnicos especializados.

A receptividade foi excelente. O GT recebeu e aproveitou as críticas elaboradas pelo Irib e Anoreg-BR (BIR 298, março/2002).

2. Alterações à minuta do decreto regulamentador da lei 10.267/2001

O Irib participou de reunião na sede do Incra, em Brasília, em 22 de maio de 2002, a pedido do deputado federal Sérgio Barros (AC) e da comunidade acadêmica, com o fim de discutir a modificação da minuta do decreto regulamentador da lei 10.267/2001, operada pelo Incra no tocante à precisão posicional (art. 9º da minuta).

O Irib posicionou-se pela valorização do trabalho das subcomissões técnicas, das quais fizeram parte os professores Jürgen Philips e Andrea Carneiro, representantes do Instituto. O Incra assumiu publicamente o compromisso de que não deverá degradar, por ato normativo próprio, o grau de precisão posicional (BIR 300, maio/2002).

3. Reunião do GT-CNIR/SNCR: a participação do Irib

O Irib participou da reunião do GT-CNIR/SNCR, realizada em Brasília, no dia 4 de dezembro último e apresentou extensa pauta para discussões com o grupo de trabalho, solicitando definições por parte do Incra; apontando discrepâncias nos atos normativos do órgão; recomendando o estabelecimento de forma procedimental mediante portaria; sugerindo a retificação da portaria 955/2002 para contemplar a atuação do notário na recepção do memorial georreferenciado e na consolidação da nova descrição na lavratura do ato; solicitando a precisão da linguagem técnica com a substituição da expressão “retificação de área” prevista na portaria 955/2002 por “retificação de registro” e a substituição da expressão “modificação nas respectivas matrículas imobiliárias” por “modificação nos respectivos registros”, porque algumas averbações poderão ser feitas em antigos livros do registro (artigo 295 da LRP); propondo nova 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); reclamando a republicação da IN 9/2002 e da portaria 954, por terem sido publicadas com erros evidentes; lembrando que os memoriais deverão ser acompanhados de plantas; sugerindo alteração, em ato normativo conjunto, das regras do preenchimento da DOI, conjugando informações para ambas as instituições (BIR 306, dezembro/2002).

4. 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* Experiências 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.

Graças à contribuição técnica que vem oferecendo ao longo dos debates e das discussões, o Irib foi formalmente convidado a participar da reunião e expôs sua visão do cadastro e das possíveis utilidades que ele pode ter para os registradores imobiliários do Brasil (BIR 306, dezembro/2002).

Irib responde às necessidades dos registradores imobiliários brasileiros

Em 2002, motivados pela realização do 18º Encontro Regional e XXIX Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis em Natal, RN, decidimos visitar os cartórios da região para saber quem são nossos colegas e qual o suporte de que dispõem para desenvolver suas atividades (BIR 299, abril/2002).

O resultado final da consulta a 87 cartórios representativos de todo o estado do Rio Grande do Norte

confirmou que a grande maioria não está ligada ao Irib (90%). Esses registradores imobiliários, que muitas vezes não estão integrados a qualquer outro órgão de representação institucional ou corporativa, não dispõem de fontes de informação técnica especializada para o desenvolvimento de suas atividades.

O perfil institucional e profissional do registrador imobiliário das capitais e grandes cidades, cada vez mais aprimorado, ainda está distante daquele encontrado nas regiões menos favorecidas economicamente, onde o desempenho das atividades registrais esbarra na falta de recursos para os investimentos necessários ao aprimoramento técnico dos serviços, à qualificação profissional de funcionários, ou à aquisição de literatura especializada e contratação de assessoria jurídica.

Essa é também a realidade de muitos outros estados brasileiros de norte a sul do país. Consciente da sua obrigação de promover o aperfeiçoamento profissional do registrador imobiliário e o aprimoramento técnico dos serviços registrais, o Irib jamais investiu tanto em publicações e serviços aos seus associados, como forma de suprir as necessidades reveladas em nossa pesquisa. Veja, a seguir, a produção do nosso primeiro ano de gestão.

Publicações especializadas em direito registral imobiliário: mais de 2.000 páginas em 1 ano

Atendendo à demanda de seus associados por informação técnica, o Irib é o maior editor de publicações dedicadas ao tema do direito registral no Brasil. Só em 2002 esse esforço rendeu 2.243 páginas editoriais impressas, marca que dificilmente será alcançada.

1. Boletim do Irib em revista: 916 páginas em 2002

O *Boletim do Irib*, BIR, fechou doze edições mensais em revista. O novo formato e cuidado editorial agradaram tanto aos associados como ao público externo. Mais importante, porém, foi o crescimento da publicação em importância e volume.

Hoje uma importante credencial das atividades registrais e notariais diante de interlocutores tão distintos como governo, poder legislativo ou representantes de instituições financeiras públicas e privadas, a revista se transformou numa espécie de cartão de visitas dos registradores imobiliários.

Em 2002, o BIR documentou a participação dos regis-



tradores brasileiros, representados pelo Irib, em questões essenciais para as suas atividades como a regulamentação da lei 10.267/2001 dos imóveis rurais. Suas páginas se abriram, também, para a pluralidade de idéias e para o debate dos mais variados assuntos que de alguma maneira tocam o registro imobiliário. A revista recebeu contribuições de registradores e de outros estudiosos do direito registral,



sem descuidar das seções de jurisprudência e prática registral que tanto agradam aos nossos leitores. Ao todo foram 916 páginas editadas em 2002, quase o triplo do ano anterior.

Agora o *Boletim do Irib em revista* entra em nova fase, mantendo os mesmos critérios editoriais de qualidade e a mesma preocupação em relação à abrangência de conteúdo, mas com edição bimensal, mais condizente com o tempo necessário para se produzir uma publicação que chegou a tal volume.

2. Revista de Direito Imobiliário: 736 páginas e acesso on line

As edições da *Revista de Direito Imobiliário* de números

52 e 53, relativas ao ano de 2002, somam 736 páginas de estudos, pareceres e jurisprudência.

Co-editada pela Revista dos Tribunais, a *Revista de Direito Imobiliário*, RDI, transformou-se em referência para os profissionais que atuam na área do direito registral, notarial e imobiliário.

Além de distribuir a publicação aos seus associados, o Irib disponibiliza a coleção da RDI *on line*, em seu *site*, incluindo os exemplares esgotados.

3. Coleção Irib em Debate: Encontro de Vitória, ES, com 488 páginas

Ainda em 2002, foi produzido e distribuído mais um livro da *Coleção Irib em Debate*, em co-edição do Instituto com Sergio Antonio Fabris Editor, contendo os estudos de direito registral imobiliário do XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Vitória, ES, em 2000. Foram necessárias 488 páginas para publicar os dezessete estudos apresentados no evento.

4. Cadernos de Irib de Prática Registral: lançamento com duas edições e 103 páginas

A maciça solicitação por informações técnicas voltadas à prática registral, detectada na pesquisa feita pelo Irib no Rio Grande do Norte, levou-nos a criar mais uma ferramenta básica para o desenvolvimento das atividades profissionais do registro de imóveis, especialmente daqueles que estão distantes dos grandes centros e das fontes de informação especializada.

Os *Cadernos do Irib de Prática Registral* vão abordar os assuntos mais requisitados pelos registradores



sob o enfoque prático da atividade registral imobiliária, reunindo, numa única publicação sobre tema previamente determinado, informações técnicas, legislação, jurisprudência e modelos de atos (quando for o caso).

O primeiro número da coleção, *Matrícula – uma abordagem prática*, é assinado pela registradora paulistana aposentada Maria Helena Leonel Gandolfo e o nº 2, *Estatuto da Cidade – repercussão no direito registral e notarial*, é uma contribuição dos gaúchos João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib para o Rio Grande do Sul, e Tiago Machado Bulet. Outros temas já estão sendo produzidos para lançamento pelos *Cadernos do Irib de Prática Registral* ainda este ano.

5. Boletim Eletrônico: informação em tempo real

Embora não possa ser contabilizado em número de páginas editadas, o Boletim Eletrônico talvez seja a maior publicação de direito notarial e registral jamais editada. Enviado por *e-mail*, é a forma mais instantânea de comunicação e interação do Irib com seus associados, permitindo-lhe divulgar informações atualizadas diariamente para o tranqüilo exercício profissional do registrador. Tanto o Boletim Eletrônico, como extenso banco de dados contendo leis, artigos, notícias e jurisprudência podem ser consultados no *site* do Irib, que também é atualizado todos os dias.

Em março de 2002 criamos as *Salas Temáticas* do Irib para facilitar a pesquisa de assuntos específicos na volumosa base de dados do nosso *site*, que foi organizada para agregar temas específicos e de consultas constantes à página e ao Instituto.

Em 2002, enviamos 172 boletins eletrônicos a 3062 assinantes dentre registradores, notários e outros operadores do direito registral imobiliário, o que representa um mínimo de 535.850 acessos a esse informativo durante o ano.

Audiência pública sobre Cédula de Crédito Imobiliário e aprovação do modelo-padrão pelo Irib e Anoreg-BR

A Companhia Brasileira de Securitização, Cibrasec, enviou ao Irib minuta da cédula de uma Cédula de Crédito Imobiliário, CCI, criada pela Medida Provisória 2.223/01, de 4 de setembro de 2001.

A pretensão da entidade, e de importantes segmentos do mercado financeiro, é passar a utilizar a CCI para circu-

lação de créditos originados para cessão à própria Cibrasec.

Como esses papéis vão circular também pelos registros imobiliários brasileiros (art. 7º, parágrafos 5º e 6º da MP 2.223/2001), o Irib abriu uma audiência pública no *Boletim Eletrônico Irib/Anoreg-SP* (BE 470, 19/4/2002), submetendo à apreciação dos registradores a minuta da cédula que vai servir de instrumento para a securitização de créditos imobiliários.

A Cibrasec sugeriu também a criação de um selo de qualidade para ser impresso nas cédulas, informando que o modelo-padrão foi previamente aprovado pelo Instituto.



A reunião para aprovação da Cédula de Crédito Imobiliário e respectivo selo de qualidade pelo Irib e Anoreg-BR foi realizada em 3 de junho, na sede do Irib, com a participação de representantes do Instituto; da Cibrasec; da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip; da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp; da Associação dos Notários e Registradores do Brasil, Anoreg-BR e da Caixa Econômica Federal (BIR 302, julho/2002).

Encontros nacional e regional em Natal/2002: aperfeiçoamento técnico

Foi uma satisfação realizar em Natal o XXIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil e 18º Encontro Regional do Irib, de 12 a 14 de junho de 2002.

Esses eventos confirmaram mais uma vez a inclinação do Irib em investir decisivamente no aperfeiçoamento técnico do registrador. Nossa categoria profissional necessita de apoio, que o Instituto pode e deve dar, porque a vocação fundamental do Irib é prover os registradores imobili-

ários de informações essenciais para o desenvolvimento de suas atividades. E é essa, justamente, a razão pela qual o Estado do Rio Grande do Norte foi escolhido para dar início a esta nova etapa em que o Instituto se aparelha para divulgar matéria de interesse técnico-profissional, fazendo investimentos como nunca se fez em publicações e na integração dos colegas de todo o Brasil.

Ao realizar os encontros do Irib pretendemos criar oportunidades para a reflexão conjunta dos registradores a respeito do direito registral imobiliário; queremos estudar e debater com nossos colegas. Nosso objetivo é buscar sempre o aperfeiçoamento profissional e a uniformização dos procedimentos dos serviços registrais, oferecendo aos registradores imobiliários condições de atuar cada vez com

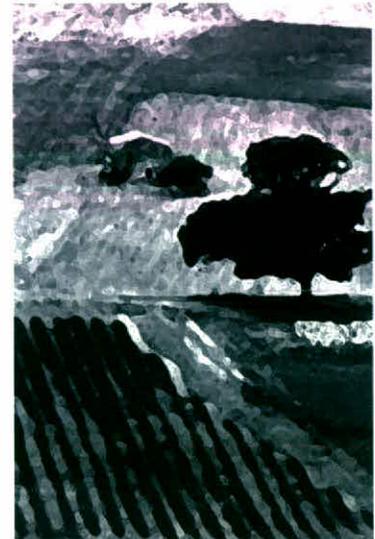


maior precisão e segurança. Por isso foi importante lançar em Natal a nova coletânea de textos denominada *CADERNOS DO IRIB*, que se destina a atender os insistentes pedidos de todo o Brasil para a publicação de temas da prática registral. Essas publicações deverão servir para uma orientação técni-

ca segura e serão de grande ajuda nas atividades diárias dos registros de imóveis brasileiros (BIR301, junho/2002).

Irib participa de encontro sobre regularização fundiária no RS

O Irib foi convidado para o Encontro sobre Regularização Fundiária no Brasil, realizado em Porto Alegre, RS, de 14 a 16 de julho de 2002, dentro do II Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, sob a coordenação do Instituto Pólis de São Paulo, para participar do processo de elaboração de um Manual de Regularização Fundiária no Brasil.



O II Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico foi promovido pela Escola Superior de Direito Municipal e Procuradoria-Geral do Município de Porto Alegre, com a participação de cerca de 500 congressistas, representantes de diversas entidades ligadas à regularização fundiária, prefeituras municipais, promotores de justiça e procuradores municipais.

O processo de elaboração do *Manual de Regularização Fundiária no Brasil* se originou de encontros com agentes envolvidos com regularização fundiária (urbanistas, operadores do direito, movimentos populares, técnicos de prefeituras), ativando um grupo de trabalho encarregado de apontar as questões mais relevantes para a questão da regularização fundiária no Brasil.

A participação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil se deu em dois importantes momentos do evento. Primeiramente, o registrador João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib para o Rio Grande do Sul, participou da elaboração do *Manual de Regularização Fundiária no Brasil*, sob a coordenação do Instituto Pólis. A seguir, proferiu palestra no grupo Função Social da Propriedade, sob a coordenação

de Liana Portilho, apresentando a experiência gaúcha a respeito do tema *More Legal* (BIR302, julho/2002).

Irib participa de evento sobre parcelamento irregular do solo e inaugura, em seu site, nova sala sobre o tema

A Promotoria da Justiça Cível de Guarulhos, SP, realizou, na Câmara Municipal de Guarulhos, em 21/06/2002, uma audiência pública sobre o tema *Parcelamento Irregular do Solo Urbano: Prevenção e Regularização*.

A finalidade da audiência pública foi coletar propostas para subsidiar o Programa de Atuação da Promotoria de Justiça Cível de Guarulhos

com atribuição na área do Urbanismo e Meio Ambiente.

O Irib foi convidado a participar do evento e discutir a questão da matriculação dos bens de domínio público com os demais expositores convidados, profissionais de várias áreas ligadas ao meio ambiente,

habitação/urbanismo e promotorias sociais, além de registradores, juízes e promotores de justiça.

Como resposta ao questionamento dos participantes sobre a viabilidade jurídica da matriculação de bens de domínio público, o Irib inaugurou uma nova sala temática sobre o tema *Matrícula de bens de domínio público*, que pode ser acessada na biblioteca virtual do nosso site (BIR302, julho/2002).

XVI Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral em San Salvador: Irib faz acordo de cooperação técnica e jurídica com o México e com a Espanha

O Irib participou do *XVI Encontro do Comitê Latino-Americano de Consulta Registral*, realizado na cidade de San Salvador, República de El Salvador, de 8 a 11 de abril de 2002, que reuniu quinhentos registradores de países como Rússia, Noruega, Espanha, França, Portugal e especialmente dos países da América Central e América do Sul.



Décio Antônio Erpen, Sérgio Jacomino e Lamana Paiva.

O Encontro tratou de temas ligados ao ato registral em si, registro da propriedade imóvel, registro da propriedade de automóveis, registro de pessoas jurídicas e mercantis e, também, da análise dos documentos inscritíveis nos serviços registrares.

Duas cartas de intenções de cooperação jurídica e técnica foram assinadas entre o Irib e o México e entre o Irib e a Espanha (BIR302, julho/2002).



Anízi Pires Gavião Filho, diretor da Fundação Escola Superior do Ministério Público; Sérgio Jacomino, presidente do Irib; Cláudio Barros Silva, procurador-geral de Justiça (RS); João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (RS); Sérgio Afonso Mânica, presidente do Sindicato dos Notários e Registradores do Rio Grande do Sul, representando o Colégio Notarial do Brasil - Seção do Rio Grande do Sul.

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

Em 5 de agosto de 2002, o Irib assinou novo convênio de cooperação técnica com o Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul e a Fundação Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul, para integração



das atividades dos registradores relacionadas às funções do Ministério Público na área de habitação e urbanismo.

A solenidade de assinatura foi realizada na Procuradoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, em Porto Alegre.

Um primeiro convênio entre o Irib e o MP/RS já havia sido assinado, em 25/10/1999, com os mesmos objetivos. A bem sucedida experiência está sendo repetida agora com o intercâmbio entre as entidades participantes, visando à discussão de questões registrárias das áreas de habitação e urbanismo, assim como à interpretação e aplicação de normas e dispositivos legais relativos às mesmas áreas, principalmente no que se refere ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano.

O Irib, a Fundação Escola Superior do MP-RS e o Ministério Público-RS deverão promover cursos, palestras e seminários em parceria. Os textos e trabalhos produzidos serão publicados pelas entidades (BIR303, agosto/2002).

Serjus realiza 11º Encontro de Notários e Registradores em Ouro Preto-MG com apoio e participação do Irib

Notários e registradores de Minas Gerais e do Brasil par-



Sérgio Jacomino, presidente do Irib.

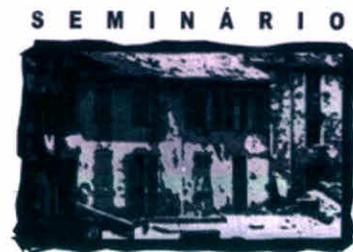
ticiparam do 11º Encontro de Notários e Registradores do Estado de Minas Gerais, realizado em Ouro Preto-MG, de 26 a 28 de setembro, pela Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas, Serjus, com apoio cultural do Irib (BIR 304, setembro/2002).

Irib e Escola do MP-RS realizam Seminário sobre Regularização Fundiária Urbana com apoio do MP-RS e MP-SP

A Fundação Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul e o Instituto de Registro Imobiliário do

Brasil, Irib, com apoio do Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul e do Ministério Público do Estado de São Paulo, realizaram, nos dias 17 e 18 de outubro, um *Seminário sobre Regularização Urbana*, em Porto Alegre. Destinado a registradores e notários, procuradores e promotores de justiça, o *Seminário* lotou o Auditório da Procuradoria-Geral de Justiça do Rio Grande do Sul.

O novo convênio de cooperação técnica recém-firmado entre o Irib e o MP-RS, para integração de suas atividades na área de habitação e urbanismo, apresentou os primeiros resultados nessa promoção conjunta que proporcionou aos participantes excelente oportunidade para estudo e debate de questões relacionadas ao uso, ocupação e parcelamento do solo urbano. Edição especial do *Boletim do Irib em Revista* publicou todos os textos apresentados no *Seminário* (BIR 305, outubro/2002).



REGULARIZAÇÃO URBANA

Imóvel rural – lei 10.267/2001: Irib, MDA e Incra promovem Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras

O Ministério do Desenvolvimento Agrário, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, realizaram nos dias 30 e 31 de outubro, o Seminário Internacional de Sistema Público de Registro de Terras, no salão nobre da Faculdade de Direito da USP, em São Paulo, com o objetivo de divulgar e aperfeiçoar o conhecimento da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, e sua respectiva regulamentação.

Essa regulamentação tem



suscitado amplos debates no seio da categoria profissional dos notários e registradores, razão pela qual o Irib participou do esforço conjunto para a realização desse seminário com o objetivo de proporcionar uma oportunidade de ampliação das discussões, comparação de experiências análogas no exterior, bem como conhecimento da longa trajetória da lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, e de seu decreto regulamentador. Edição especial do *Boletim do Irib em Revista* publicou todos os textos apresentados no Seminário Internacional (BIR 306, novembro/2002).

Irib dobra o número de associados em 2002

Estamos comemorando este primeiro ano de gestão com uma marca que deve orgulhar a todos nós. O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil inscreveu mais de 500 novos sócios no ano que passou.

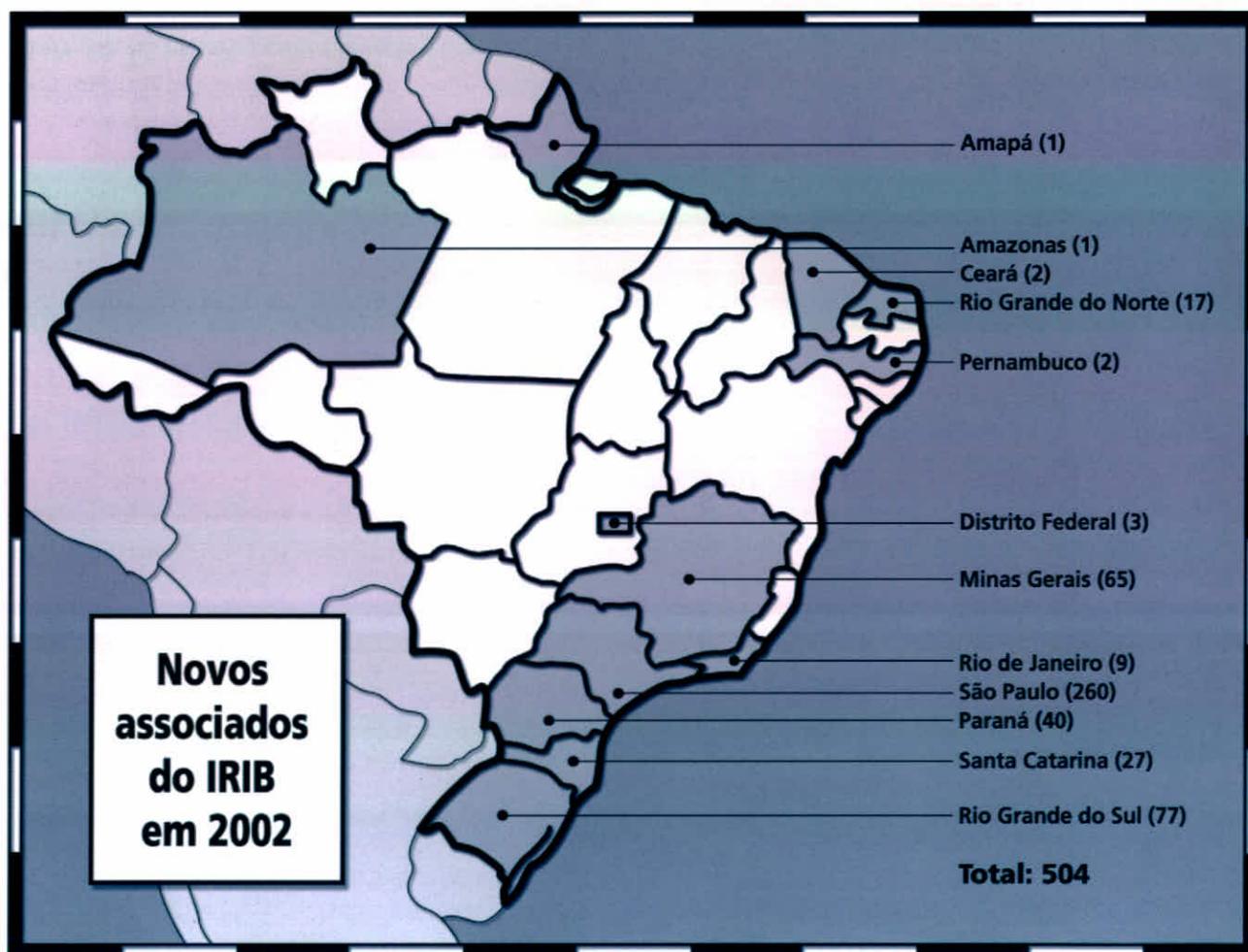
É de um sucesso absoluto a campanha nacional empre-

endida para que o Irib tenha o maior número de associados em seu quadro social, de modo a que possa dar atendimento às necessidades técnicas reclamadas.

Para essa importante tarefa de ampliar o nosso quadro associativo, contamos com a laboriosa e imprescindível ajuda de Pedro Lazarov, que os colegas contatados já conhecem como o representante do quadro associativo do Irib. Lazarov conta que a receptividade ao credenciamento tem sido excelente e que o Irib tem sido apontado como a entidade que produz os melhores informativos na área registral imobiliária.

O excelente trabalho e o entusiasmo de Pedro Lazarov continuam em 2003. "Pretendemos colocar o Irib entre as maiores entidades nacionais de notários e registradores, em número de associados", diz.

Os novos associados do Irib pertencem aos seguintes estados: São Paulo (260); Rio Grande do Sul (77); Minas Gerais (65); Paraná (40); Santa Catarina (27); Rio Grande do Norte



(17); Rio de Janeiro (9); Distrito Federal (3); Ceará (2); Pernambuco (2); Amazonas (1); Amapá (1). Total: 504.

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 e 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 Associação dos Serventuários de Justiça de Minas Gerais, Serjus, que recebeu o título de graduação universitária em direito registral (BIR 307, dezembro/2002).



Novas realizações para 2003

Nesta edição de janeiro/fevereiro, você pode conferir a continuidade de importantes realizações do Irib como o acompanhamento da implantação da lei 10.267, relativa aos imóveis rurais; assinatura de convênio de cooperação técnica e científica com a Universidade Federal de Pernambuco; assinatura de convênio de cooperação técnica com Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip e nova audiência pública sobre arrolamento fiscal de bens.

E na próxima edição do *Boletim do Irib em revista* estaremos divulgando uma proposta de cooperação técnica e jurídica com universidade alemã especializada em informática jurídica e responsável pela informatização do Supremo Tribunal Constitucional alemão, a Universität des Saarlandes. A universidade vai oferecer aos registradores brasileiros cursos de intercâmbio na área do direito alemão

e direito informático, incluindo mestrado na Alemanha e curso intensivo realizado no Brasil em parceria com o Irib. Estamos agora elaborando o protocolo de intenções que propõe a formalização desse excelente convênio para troca de informações, contribuições na área de pesquisa técnica e jurídica e intercâmbio para cursos e estágios no Brasil e Alemanha, além da viabilização de cursos à distância (*on-line*) e tradução de artigos dos *sites* da universidade alemã e do Irib.

Eles merecem nossos melhores agradecimentos

Para chegar a resultado tão positivo em um único ano de trabalho contamos com a colaboração de muitas pessoas. Queremos registrar aqui o nosso agradecimento, em primeiro lugar, à diretoria do Irib, àqueles colegas que deixam suas atividades profissionais para representar o Instituto, produzindo e apresentando trabalhos em eventos em que a participação dos registradores é solicitada, ou atendendo os crescentes compromissos que pedem nossa presença.

Agradecemos também aos professores doutores Jürgen Philips e Andrea Carneiro, das Universidades de Santa Catarina e Pernambuco, os maiores especialistas em matéria de cadastro imobiliário no Brasil, incansáveis representantes do Irib junto ao grupo de trabalho do Incra para a regulamentação da lei 10.267 dos imóveis rurais.

Finalmente, nosso agradecimento à dedicada equipe de trabalho do Irib, que cresceu para nos ajudar a concretizar todos os nossos projetos, continuamente multiplicados diante das necessidades do Instituto e do nosso desejo de ver o registrador-brasileiro alcançar seu merecido reconhecimento profissional.

Homenagem merecida

Registramos o falecimento de Carlos Augusto Sholl, inscrevendo aqui nossa homenagem a ele, que foi o responsável pela programação visual do Irib nos eventos realizados em 2002 e, também, pelo novo formato do *Boletim do Irib em revista*, BIR, que tantos elogios vem recebendo dos registradores imobiliários e de uma comunidade de admiradores que aumenta a cada dia.

A doença e conseqüente falecimento do diretor artístico do BIR provocaram o enorme atraso da publicação neste primeiro semestre de 2003. Estamos fazendo o possível para colocar as edições do BIR em dia o mais rápido possível. Pedimos desculpas pela falta involuntária.

Sérgio Jacomino
Presidente





Imóveis rurais - lei 10.267/2001

Portaria do Incra ainda aguarda providências

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil requereu ao Incra que os procedimentos previstos na portaria 955, de 13 de novembro de 2002, fossem adotados apenas após a distribuição dos formulários a todos os órgãos integrantes do sistema (BIR 307, p.6).

O Incra enviou ao Instituto ofício subscrito pelo seu presidente em

exercício, Eduardo Henrique Freire (Vide quadro), atendendo à solicitação, comunicando a criação de um grupo de trabalho para discussão dos procedimentos contidos no roteiro estabelecido pela portaria e pedindo a indicação de representantes do Irib para integrar o grupo de trabalho. São eles: Sérgio Jacomino e Helvécio Duia Castello, presidente e vice-

presidente do Irib, e desembargador Narciso Orlandi Neto, conselheiro jurídico do Irib.

O Ministério do Desenvolvimento Agrário estará disponibilizando, em parceria com o Irib, um *site* específico com informações dirigidas a cartórios. Por enquanto, esse *site* pode ser consultado no seguinte endereço: www.desenvolvimentoagrario.gov.br/~cnir/

Ofício do Incra: troca de informações entre Incra e cartórios depende de formulários e de infra-estrutura

Ao Senhor
Sérgio Jacomino
Presidente
Instituto de Registro Imobiliário do
Brasil, Irib

Ofício Incra p/ nº 008/03
Brasília, 10 de janeiro de 2003.
Senhor Presidente,

Refiro-me aos termos do expediente encaminhado por Vossa Senhoria, cópia anexa, no qual o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, solicita que os procedimentos de troca de informações entre o Instituto

Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, e cartórios, contidas no roteiro estabelecido pela portaria 955, de 13 de novembro de 2002, sejam adotadas em sua totalidade somente após a distribuição dos formulários de coleta de dados do SNCR a todos os órgãos integrantes do sistema, e quando houver a infra-estrutura necessária para viabilizar as comunicações previstas.

O Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, concorda com o pleito acima referido, bem como adotará as providências para a

criação de um grupo de trabalho subordinado ao GT – CNIR para detalhamento e melhor discussão dos procedimentos contidos no roteiro estabelecido pela portaria nº 955.

Deste modo, solicito a Vossa Senhoria proceder à indicação dos representantes do Irib os quais integrarão o grupo a ser formado por esta instituição. Lembro que a constituição oficial do grupo será posteriormente informada quando esta ocorrer.

Atenciosamente,
Eduardo Henrique Freire
Presidente substituto

IRIB e UFPE

assinam convênio de cooperação técnica e científica: apoio à lei 10.267/2001 – Sistema Público de Registro de Terras

O advento da lei 10.267/01 e de seu decreto regulamentador exige estudos e debates sobre a integração entre registro e cadastro físico.

No dia 31 de janeiro último, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Universidade Federal de Pernambuco, Departamento de engenharia cartográfica, assinaram convênio de cooperação técnica e científica em cerimônia realizada no *campus* da universidade, em Recife, representados pelo presidente do Irib Sérgio Jacomino e pelo reitor da UFPE professor doutor Mozart Neves Ramos. Participaram da mesa de trabalhos o professor doutor Amaro Lins, diretor do Centro de tecnologia da UFPE; a professora doutora Lucilene Antunes de Sá, chefe do Departamento de engenharia cartográfica da UFPE, Decart; a professora doutora Andrea Flávia Tenório Carneiro, líder do grupo de pesquisa em posicionamento geodésico e cadastro imobiliário da UFPE e autora da tese *Integração entre Cadastro e Registro de Imóveis*; e Miriam de Holanda Vasconcellos, registradora e vice-presidente do Irib em Pernambuco.

Prestigiaram a solenidade de oficialização do convênio, Helvécio Duia Castello, presidente do Irib-ES; Flauzilino Araújo dos Santos, diretor do Irib; Paulo de Siqueira Cam-

pos, registrador e diretor da Anoreg-PE; Alda Lúcia Soares Paes, registradora de PE; Junia Gomes Flora, tabelã de PE; Mônica Machado Campos, registradora de Paudalho, PE; Maurenice Lopes, registradora de Camaragibe, PE; Petrônio Arruda, Cartório Ipojuca, PE e Manuel José da Silva Filho, Cartório Igarassu, PE; membros da comunidade acadêmica da UFPE, demais registradores e notários convidados de Pernambuco e de todo o Brasil.

Esse convênio apóia o trabalho relativo à lei 10.267/2001, conhecida como Sistema Público de Registro de Terras, e respectivo decreto regulamentador 4.449/2002, que tratam das questões relacionadas ao registro jurídico e ao cadastro físico dos imóveis rurais do país.

Convênio com a UFPE conclui trabalho importante

Segundo o presidente Jacomino, o Irib está empenhado em aprofundar as questões relacionadas à coordenação paulatina entre o cadastro físico e os registros imobiliários do país, consagrando a distinção básica e essencial que deve existir entre ambas as instituições.

“Desde 1997 – ou mesmo antes, se considerarmos os contatos pessoais que vêm sendo desenvolvidos com os professores Jürgen Philips e Andrea Carneiro –, o Instituto vem procurando encontrar os caminhos para se consagrar um verdadeiro cadastro imobiliário no país bem como consolidar a distinção essencial que vinca as instituições do registro jurídico e do cadastro, cioso de que aí pode se aninhar o perigo de absorção das clássicas atribuições do registro por órgãos técnicos, desvirtuando-se, assim, o próprio sentido do registro de segurança jurídica”, declarou.

“As críticas que essa aproximação mereceu em nosso meio cederam à realidade que avança, celeremente, impondo-nos a necessidade de respostas prontas e adequadas. O advento da lei 10.267/2001 e de seu decreto regulamentador impõe-nos a necessidade de estudos e debates para conhecer em detalhes o que significa a coordenação entre os registros e os cadastros físicos”, concluiu.

Professora Andrea Carneiro: “Apoio total do Irib”

“Em 1997, ao decidir elaborar tese



Sérgio Jacomino e Mozart Neves Ramos, presidente do Irib e magnífico reitor da UFPE

sobre registro imobiliário e cadastro, fizemos contato com o doutor Sérgio Jacomino. Integrando o Departamento de engenharia cartográfica da UFPE e realizando doutoramento sobre o tema Integração entre cadastro e registro de imóveis, desenvolvemos uma pesquisa multidisciplinar envolvendo as áreas de Engenharia e de Direito, com foco no cadastro imobiliário e no registro de imóveis.

Obtivemos o apoio do Irib e participamos de congressos, debates e palestras promovidos pela entidade para discussão do tema. Tivemos artigos e trabalhos publicados nos periódicos do Irib e, como profissional da área de Geodésia, participamos da comissão de elaboração da lei 10.267/2001 e do seu regulamento, encontrando apoio total no Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, para desenvolver um acordo de cooperação técnica em conjunto com o grupo de pesquisa em posicionamento geodésico e cadastro imobiliário, criado em 2002 no Departamento de engenharia cartográfica

da UFPE, Decart.

Esperamos que essa oficialização entre a UFPE e o Irib traga frutos ainda maiores. Agradeço às autoridades do Irib aqui presentes.”

Presidente Sérgio Jacomino: “Ato histórico”

“Agradeço a presença do magnífico reitor da UFPE, professor doutor Mozart Neves Ramos, bem como

dos colegas registradores e notários de Pernambuco, Espírito Santo e São Paulo, que vieram prestigiar este momento em que assinamos um importante convênio de cooperação técnica e científica com a Universidade Federal de Pernambuco.

Agradeço especialmente à professora doutora Andrea Carneiro, principal responsável por este convênio, que enfoca o cadastro imobiliário e o registro de imóveis.

O cadastro de imóveis rurais presta importante informação para a segurança jurídica do registro, provido elementos para a perfeita identificação dos imóveis. É essencial reconhecer a importância do cadastro, extremado, de sua definição, as atribuições que são próprias do registro de segurança jurídica. Daí a importância de se distinguir o cadastro físico dos registros imobiliários.

As reformas legislativas citadas pela professora Andrea estão relacionadas à gestão territorial rural, com as alterações estabelecidas pela lei 10.267/



Presidente Sérgio Jacomino e reitor Mozart Ramos selam convênio IRIB/UFPE

2001, considerada um marco na organização territorial brasileira. Nesses contatos com a professora Andrea, o Irib tem procurado parcerias e apoio técnico para instituir um cadastro imobiliário que traga desenvolvimento ao país. Ressaltamos a responsabilidade dos profissionais da área de cadastro e da área de registro, para o cumprimento da lei.

Este convênio com a UFPE é um ato histórico, pois representa a culminância de um trabalho que já vem sendo feito há algum tempo e apresentando resultados efetivos acerca da coordenação entre os registros e os cadastros físicos, regulamentados pela lei 10.267/2001.

Reitor Mozart Neves Ramos: "Ação integrada com Irib traz prestígio e credibilidade junto à sociedade"

"Sejam bem-vindos, doutor Sérgio Jacomino e convidados, vindos de São Paulo e de outros estados especialmente para este evento. Agradeço a presença dos chefes de departamento, professores e alunos da Universidade Federal de Pernambuco e registradores aqui presentes. Meus cumprimentos à professora Andrea pela tenacidade do trabalho, coroado com esse importante convênio de cooperação técnica que firmamos hoje com o Irib.

Esta Universidade Federal de Pernambuco completa 58 anos com um problema muito sério, que é a

organização de nossos próprios registros. É um momento muito significativo esse trabalho científico, com o apoio e parceria do Irib, expandindo as ações também para a área jurídica e normativa, além da área técnica. Este convênio com o Irib abre portas para uma atuação mais ampla da UFPE. Quem sabe possa surgir um curso para formar registradores e profissionais na área do registro.

A UFPE tem mais de 23 mil alunos de graduação e está crescendo cada vez mais, com uma estimativa de seis mil alunos de pós-graduação. Essa ação integrada com entidades representativas como o Irib traz ainda mais prestígio e credibilidade junto à sociedade. Muito obrigado a todos."

Exposição de motivos e inteiro teor do convênio

Objetivos do convênio entre Universidade e Irib

Exposição de motivos

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, é um centro de estudos e de aperfeiçoamento técnico e profissional em temas relacionados ao direito imobiliário. Contribui de forma efetiva para que esse ramo do Direito seja difundido e compreendido pela comunidade, mediante publicações e promoção de eventos em que são discutidos assuntos de interesse.

O Departamento de engenharia cartográfica da UFPE tem desenvolvido, nos últimos anos, uma linha de pesquisa multidisciplinar envolvendo áreas da Engenharia e do Direito, especificamente em cadastro imobiliário

e registro de imóveis.

Desde 1997, com o doutoramento da professora Andrea Flávia Tenório Carneiro sobre o tema "Integração entre Cadastro e Registro de Imóveis", esse Departamento mantém um importante contato com o Irib, mediante ações diversas:

- participação recíproca de profissionais das duas áreas nos congressos especializados;
- participação conjunta de profissionais das duas áreas em debates e palestras sobre temas de interesse comum; e
- participação do doutor Sérgio Jacomino, do Irib, em 1998, do grupo de trabalho sobre cadastro imobiliário do Decart/UFPE, oportunidade a partir

da qual o Irib passou a publicar em seus periódicos artigos e textos de opinião produzidos em conjunto.

Em 2001, foi sancionada a lei 10.267/2001, conhecida como Sistema Público de Registro de Terras, que estabelece alterações na Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73) e outras legislações relacionadas à gestão territorial rural. Essa lei é considerada um marco na organização territorial brasileira e tem importantes conseqüências para os profissionais da área de Geodésia. Por intermédio do Irib, a professora Andrea F.T. Carneiro participou da comissão de elaboração da lei e do seu regulamento. Encontra-se em fase de edição, financiada pelo Irib, um livro da professora baseado em sua tese de doutorado.

Em 2002, foi criado no Departamento de engenharia cartográfica o Grupo de pesquisa em posicionamento geodésico e cadastro imobiliário, tendo como uma das principais linhas de pesquisa a integração entre cadastro imobiliário e registro de imóveis, com participação de pesquisadores de outras universidades brasileiras.

Assim, o Decart considera oportuno oficializar o apoio e o trabalho que tem sido desenvolvido em conjunto com o Irib, que já mantém outros acordos de cooperação com instituições profissionais e de pesquisa no Brasil e no exterior, como o Ministério Público de São Paulo, a Escola Superior do Ministério Público do Rio Grande do Sul e o Colégio de Registradores da Espanha.

São anexados a este documento cópias do *Boletim Eletrônico* do Irib em que se encontram listados os resultados de algumas ações descritas anteriormente, extrato da ata da reunião do pleno do Departamento de engenharia cartográfica, durante a qual foi aprovado o interesse do Departamento na efetivação deste convênio e uma minuta do texto do convênio.

Recife, 19 de julho de 2002.

Teor do convênio celebrado entre Irib e UFPE: interação das entidades visando ao intercâmbio entre cadastro imobiliário e registro de imóveis

Termo de Convênio de Cooperação Técnica que entre si celebram a Universidade Federal de Pernambuco e o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

A Universidade Federal de Pernambuco, autarquia federal vinculada ao Ministério da Educação, com sede na Av. Prof. Moraes Rego, nº 1.235, Cidade

Universitária – Recife, Estado de Pernambuco, inscrita no CNPJ nº 24.134.488/0001-08, neste ato representada pelo magnífico reitor, professor Mozart Neves Ramos, brasileiro, casado, CPF/MF nº 185.030.714-87, RG nº 1.023.547 SSP/PE, residente na cidade do Recife, doravante denominada UFPE e o

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos, inscrito no CNPJ sob o nº 44.063.014/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 2.073, Horsa I, 12ª andar, conjuntos 1.201/1.202, Cerqueira César, São Paulo (SP), neste ato representado por seu presidente Dr. Sérgio Jacomino, brasileiro, separado, RG. 6.408.839-SSP-SP e CPF/MF 656.714.578-15, doravante denominado simplesmente Irib, considerando as recentes alterações trazidas pela Lei 10.267, de 29/8/2001, que altera, entre outras, a lei 6.015/73, Lei dos Registros Públicos, e que a inovação legislativa traz reflexos na seara registrária, com interesse dos registradores quanto ao alcance dos dispositivos legais, resolvem celebrar o presente convênio de cooperação técnica, mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula primeira

O objeto do presente Convênio consiste na interação das atividades dos partícipes, mediante intercâmbio para a discussão de temas concernentes a normas e dispositivos legais referentes ao intercâmbio entre Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis, visando à publicação dos respectivos textos e trabalhos produzidos.

Cláusula segunda – das atribuições 1. Da UFPE

– promover a inserção de matérias

técnicas e legais, relativas ao objeto do presente convênio, em publicações internas;

– remeter ao Irib, para publicação, após prévia concordância dos respectivos autores, os textos e trabalhos produzidos internamente, inclusive em seminários, cursos e eventos, no campo de atuação do Direito Imobiliário.

2. Do Irib

– remeter à UFPE, para disponibilização em suas bibliotecas, pelo menos dois exemplares de suas publicações especializadas (revistas, boletins, etc.), com textos produzidos nas áreas de intercâmbio entre Cadastro Imobiliário e Registro de Imóveis e referentes à lei 10.267/2001, oferecendo espaço para divulgação, pela UFPE, nas mesmas publicações, de matérias jurídicas de interesse comum, em especial na *Revista de Direito Imobiliário* produzida pela Editora Revista dos Tribunais.

3. Atribuições comuns

O Irib e a UFPE, sempre que conveniente a ambos, promoverão cursos, palestras e eventos congêneres visando ao aprofundamento dos estudos dos temas consignados na cláusula primeira.

Cláusula terceira

Para a implementação do presente convênio, a UFPE será representada pelo Departamento de Engenharia Cartográfica ou por um dos seus docentes designado para tal.

Cláusula quarta

4.1. As despesas decorrentes da execução do presente Convênio serão suportadas pelo partícipe diretamente relacionado com a realização do serviço ou atividade, exceto as que estão expressas no subitem 4.3;

4.2 Não será devida qualquer remuneração

neração, entre os partícipes, pela colaboração prestada;

4.3 As despesas relativas à realização conjunta de cursos, seminários, congressos e eventos congêneres, de interesse dos dois partícipes, serão suportadas somente pelo Irib.

Parágrafo único. As despesas previstas no item I, quando suportadas pela UFPE, serão objeto de Termo Aditivo, nos quais constarão: o valor dos recursos, crédito orçamentário, etc.

Cláusula quinta

O presente convênio vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de assinatura deste instrumen-

to, podendo ser prorrogado/alterado mediante Termo Aditivo, desde que não altere o objeto.

Cláusula sexta

O presente Convênio poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias ao outro partícipe, independente de qualquer indenização, ressalvados os compromissos assumidos.

Cláusula sétima

O Irib providenciará a publicação deste instrumento, por extrato, no *Diário Oficial da União*.

Cláusula oitava

Fica eleito o Foro da Justiça Federal de Pernambuco, que será competente para dirimir as questões decorrentes do presente Convênio, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam, na presença das testemunhas abaixo, o presente Convênio em 3 (três) vias de igual teor e forma.

Recife, 31 de janeiro de 2003.

Mozart Neves Ramos

Reitor da UFPE

Sérgio Jacomino

Presidente do Irib

IRIB e UFPE debatem aplicação da lei 10.267/2001

Em evento promovido na UFPE pelas entidades convenientes, professores e registradores debatem a lei 10.267/2001 dos imóveis rurais.

Um debate sobre os problemas e desafios na aplicação da lei 10.267/2001 e de seu decreto regulamentador 4.449/2002, marcou a assinatura do convênio de cooperação técnica e científica entre a UFPE e o Irib. O evento foi realizado no auditório do Departamento de engenharia cartográfica da Universidade Federal de Pernambuco, no último dia 1º de março, a partir das 9 horas. Presentes os registradores e notários locais, o representante da Receita Federal de Pernambuco e a comunidade acadêmica.

Proferiram palestra a professora Andrea Carneiro, coordenadora do grupo de pesquisa em posicionamento geodésico e cadastro imobiliário da UFPE, e o presidente do Irib Sérgio Jacomino.

A mesa de debates foi composta pelos professores da UFPE, Lucilene Antunes de Sá, Andrea Carneiro e Tarcísio Ferreira da Silva; pelo juiz José Alexandre de Vasconcelos Aquino, da Corregedoria-geral da Justiça de Pernambuco, e pelo registrador Sérgio Jacomino.

Palestra I

Aspectos técnicos: estruturação do CNIR e georreferenciamento dos imóveis

Professora doutora Andrea Carneiro, coordenadora do grupo de pesquisa em posicionamento geodésico e cadastro imobiliário – Decart/UFPE

A professora Andrea Carneiro apresentou um resumo didático de sua pesquisa, desmembrando os aspectos técnicos em georreferenciamento de imóveis rurais; isenção de custos para imóveis de até quatro módulos fiscais – projeto Incra/BID; criação e estruturação do



Professora Andrea Carneiro fala sobre o CNIR.

CNIR, cadastro nacional de imóveis rurais.

“Antes da lei 10.267/2001, o sistema de identificação de imóveis era meramente descritivo e sem maior rigor técnico. A partir da lei, os imóveis deverão ser identificados com todas as suas coordenadas e posições geográficas bem definidas”, lembrou.

A professora abordou as formas de levantamento de imóveis que utilizam referências do SGB, sistema geodésico brasileiro; a rede clássica, IBGE; a rede GPS, RBMC e, em fase de homologação, estão o Ribac (Incra), Cemig e outras bases. Acrescentou que o levantamento de imóveis rurais deverá ser realizado mediante metodologia de posicionamento por satélite. Um estudo para obtenção de um padrão de precisão de georreferenciamento resultou em 50 cm, mas está em andamento o projeto de elaboração de manual técnico específico.

O ponto principal da palestra foi a estruturação do CNIR, cadastro nacional de imóveis rurais, criado pelo artigo 2º da lei 10.267/2001, com o objetivo de se tornar um

cadastro único de imóveis rurais, gerenciado pelo Incra e pela Receita Federal. Para viabilização do CNIR, está sendo desenvolvido um projeto de cadastro de terras e regularização fundiária no Brasil, subsidiado pelo Incra/BID, em parceria com órgãos estaduais de terra. Segundo a pesquisadora, a meta do projeto é fazer o cadastro georreferenciado de 4,8 milhões de imóveis rurais e a regularização de 1,3 milhões de pos-

ses, estimada para oito anos.

Palestra II

Aspectos jurídicos e registrais: a importância econômica e social do registro

“O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil sempre esteve voltado para o estudo e aperfeiçoamento técnicos; agora está se voltando para o aspecto prático, auxiliando o registrador no dia-a-dia”, informou o presidente. “Para isso, conta com o apoio dos técnicos e professores da Universidade Federal de Pernambuco, que vêm acompanhando os congressos e encontros do Irib desde 1997, ministrando cursos sobre georreferenciamento e esclarecendo dúvidas técnicas, enfim, oferecendo subsídios para a área registral.”

Segundo Sérgio Jacomino, nunca houve um estudo sistemático que pudesse demonstrar a importância social e econômica do registro de imóveis para a sociedade. “O projeto do CNIR tende a favorecer uma parcela significativa da população que vive à margem dos sistemas formais de registro e é



Sérgio Jacomino, presidente do Irib.

excluída do sistema econômico”, disse.

O presidente do Irib declarou que há confusão doutrinária a respeito do cadastro, com a concepção de que o cadastro está agregado ao registro, e o momento é de superação dessa confusão histórica. “De 1846 – data do primeiro registro hipotecário no Brasil – até a atual lei 10.267/2001, não havia especificação técnica para a determinação da propriedade imobiliária, pois a descrição constante dos registros é a mesma herdada do século XIX. Os registros prediais estão repletos de exemplos de descrições de imó-

veis rurais com indicações como ‘confina com as furnas’ ou ‘confronta com os impossíveis da serra’. A superposição de glebas, de impossível apuração pelo registro de imóveis, se deve à deficiência de parâmetros técnicos.”

“A lei 10.267/2001 chegou num momento decisivo, em que os interesses convergem para a regulamentação das posses. Ainda faltam algumas definições do Incra para o cumprimento dessa lei pelos oficiais do registro de imóveis. Ao celebrar este importante convênio com a Universidade Federal de Pernambuco, o Irib assume o com-

promisso de elaborar uma cartilha esclarecedora sobre o assunto, para ser distribuída a todos os cartórios de registro de imóveis do país”, finalizou.

Diretores do Irib visitam cartório em Pernambuco

Durante sua estada em Pernambuco para a assinatura do convênio de cooperação técnica e científica celebrado com a Universidade Federal de Pernambuco, o presidente do Irib Sérgio Jacomino visitou o Primeiro Ofício Notarial e Registral da cidade de Paulista (PE) acompanhado dos diretores Flauzilino Araújo dos Santos (SP) e Helvécio Duia Castello (ES). Os visitantes tiveram calorosa recepção do oficial titular, Paulo de Siqueira Campos.

A comitiva do Irib constatou o importante trabalho realizado na cidade de Paulista, fruto da visão empreendedora de Siqueira Campos, que relatou suas dificuldades ao assumir, em 1995, um cartório em completa decadência. O resultado do seu esforço e dedicação pode ser visto em um serviço registral e notarial de qualidade que presta excelentes serviços à população e à comunidade de Paulista (PE).

Hoje, o 1º Ofício de Paulista é considerado *serventia modelo* do estado de Pernambuco. Uma concepção moderna de serviço oferece infra-estrutura ágil, rapidez no atendimento, constante aperfeiçoamento de pessoal, contínuo investimento em equipamentos de última geração e informatização dos arquivos e serviços, tudo para garantir mais segurança jurídica aos atos praticados.

Paulo de Siqueira Campos exerce o cargo de diretor de registro de imóveis da Anoreg-PE, com significativa atuação no meio registral brasileiro. ■



Debate sobre georreferenciamento e registro de imóveis. Esquerda/direita: Sérgio Jacomino, Alexandre Aquino, Lucilene Antunes de Sá, Andrea Carneiro e Tarcísio Ferreira da Silva.



O Oficial Paulo de Siqueira Campos (2º – dir./esq.) entre a comitiva do Irib e funcionários do 1º Serviço Notarial e Registral de Paulista.

IRIB recebido pelo ministro da Justiça

Comitiva coordenada pela Anoreg-BR apóia iniciativas governamentais, oferecendo-se para o debate das atividades notariais e registrais.



No último dia 4 de fevereiro, o presidente do Irib Sérgio Jacomino foi recebido pelo ministro da Justiça Márcio Thomaz Bastos, integrando a comitiva formada pelos presidentes dos institutos que representam as diversas especialidades de notários e registradores, atendendo a convite formulado pelo presidente da Anoreg-BR Rogério Portugal Bacellar.

Os notários e registradores hipotecaram seu apoio às iniciativas governamentais no plano social, oferecendo seus préstimos e apoio para aprofundamento das questões relacionadas com as atividades notariais e registrais.

O presidente Sérgio Jacomino expôs ao ministro que o Irib, graças à experiência acumulada ao longo de

seus mais de 30 anos de estudos e dedicação ao tema do registro imobiliário, se credencia como a instituição mais preparada e vocacionada para prestar apoio e incentivo à proposta de regularização fundiária, que hoje representa um desafio importante para o governo federal.

Integrando grupos de estudo no Brasil e no exterior, o Irib acumula

experiência e conhecimento técnico especializado para impulsionar as propostas de regularização fundiária, podendo conjugar esforços com o governo federal para que se alcance essa importante meta.

O presidente do Irib fez coro à proposta original da Anoreg-BR, reafirmando que seria desejável que o Ministério da Justiça pudesse instalar uma comissão ou grupo de apoio para fomentar as discussões que se fazem necessárias para o aperfeiçoamento das atividades registras e notariais brasileiras.

Em outro momento importante da visita, o presidente Jacomino comunicou ao ministro Thomaz Bastos que os registros imobiliários vivem um grande problema de integração e interconexão porque não contam com disciplina oficial para regular as atividades registras em todo o território nacional, concretizando a disposição constitucional contida no artigo 22, inciso XXV da CF/88.

Em tempos de globalização e integração dos mercados, o registro imobiliário – importante mecanismo legal para consagrar a segurança jurídica no tráfego jurídico-imobiliário – padece de atomização e fragmentação, sem ordenação regulamentar sistemática, centralizada e integrada, sem planejamento estratégico para impulsionar as transações econômicas do mercado imobiliário e, principalmente, para consagrar o direito de propriedade, fornecendo títulos a parcelas expressivas da população, que vivem à margem do sistema legal e formal de propriedade imobiliária. Esse é o amplo espaço em que o de-



envolvimento de um trabalho produtivo e conjunto com o Ministério da Justiça seria fundamental ao aperfeiçoamento das instituições.

Anoreg-BR entrega carta ao ministro da Justiça sugerindo criação de grupo de apoio às áreas notariais e de registro

Brasília, 4 de fevereiro de 2003.
 Ofício nº 006/2003 - gov
 Excelentíssimo Senhor Doutor
 Márcio Thomas Bastos
 Ministro da Justiça

Senhor Ministro,

Esta entidade nacional, que representa Notários e Registradores, vem, respeitosamente, por seu presidente, agradecer a Vossa Excelência pela especial deferência de nos receber em audiência, para a qual trazemos o resultado de consenso da classe.

A exemplo do que sempre temos feito junto aos Municípios, Estados e União, vimos apresentar a Vossa Excelência o nosso desejo de oferecer colaboração ao Ministério, sabiamente confiado às suas reconhecidas e

competentes mãos, mediante sugestão de constituir-se um Grupo de Apoio ao Ministério para as áreas Notariais e de Registro.

Referido Grupo, que atuaria com a exclusiva função de assessorar o Ministério da Justiça nas áreas indicadas, seria composto pela presidência desta entidade, a quem incumbiria indicar um representante de cada especialidade, cabendo a Vossa Excelência a tarefa de indicar membros dessa pasta para integrá-lo.

No caso dos Notários e Registradores, essa participação no Grupo – que poderia se reunir pelo menos uma vez ao mês, ou sempre que se fizer necessário –, será feita de forma inteiramente graciosa, por entendermos de nosso dever oferecer a melhor colaboração às nossas autoridades constituídas.

Com este oferecimento de assessoria específica para as áreas Notarial e de Registro, renovamos a Vossa Excelência nossos protestos de elevada estima e distinguido respeito.

Rogério Portugal Bacellar
 Presidente

Convênio IRIB / ABECIP: desenvolvimento do mercado imobiliário com registro seguro, ágil e econômico



No último dia 29 de janeiro foi dado mais um importante passo para o desenvolvimento da atividade de crédito imobiliário no Brasil. O Irib reuniu os diretores da Abecip e do Irib e respectivos convidados em jantar no L'Hotel, em S. Paulo, para celebrar o convênio de cooperação técnica firmado entre o Instituto, representando os registradores de imóveis do país, e a Abecip, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança.

O convênio entre as entidades pre-

vê intercâmbios técnico, jurídico e científico, além de interação nas atividades relacionadas às políticas habitacionais e aos financiamentos imobiliários. Na prática, o convênio entre Irib e Abecip possibilitará o aperfeiçoamento da aplicação das normas e dispositivos legais das questões registrárias, mediante a discussão de temas, realização de cursos, seminários e congressos, com publicação e divulgação de textos e trabalhos produzidos pelas entidades.

Segundo o diretor geral da Abecip

Oswaldo Correa Fonseca, que esteve no evento representando o presidente do comitê executivo da entidade, Décio Tenerello, "o convênio será um passo importante para fortalecer e acelerar as operações de crédito imobiliário, padronizar os procedimentos e propiciar uma redução de custos capaz de estimular os negócios. O convênio entre as duas entidades permitirá a oficialização, de forma mais organizada e coordenada, de uma parceria que já acontece há alguns anos".

Para o presidente do Irib Sérgio Jacomino, o convênio permitirá que se conheçam os problemas que têm as instituições de crédito na circulação de seus créditos imobiliários, que muitas vezes dependem do registro imobiliário. "Temos muito interesse em contribuir para o desenvolvimento do mercado imobiliário com uma prestação de serviços segura, ágil e econômica", concluiu.

Os agentes de crédito imobiliário realizam uma média anual de 300 mil operações de financiamento, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço e das cadernetas de poupança. As perspectivas são de crescimento desse número, haja vista a importância conferida pelo novo governo ao aumento de oferta de imóveis.

O superintendente-geral da Abecip, Carlos Eduardo Duarte Fleury, acredita que essa relação entre as instituições permitirá que haja uma padronização das operações de registro de imóveis na área de financiamento imobiliário, com redução de custos em toda a operação. "Haverá mais velocidade na realização dos negócios", declarou.

"Esse convênio facilitará muito o andamento dos processos de contratação nos cartórios e, numa segunda etapa, será fundamental para o estabelecimento da alienação fiduciária. Aparar arestas e estreitar laços vai ser fundamental para o bom relacionamento com os cartórios", afirmou o vice-presidente da Abecip, André Matheus.

Estiveram presentes ao evento os representantes da Abecip e do Irib:

Ademar Fioranelli, André Roberto Matheus, Armando Clápis, Camilo Fortuna Pires, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Elvino Silva Filho, Francisco Ventura de Toledo, Gaudino Moreira Jr., Hélio Lobo Jr., Helvécio Duia Castello, Henrique Pinheiro Chagas, João Baptista Galhardo, João Guilherme Vestri, João Pedro Lamana Paiva, Joelcio Escobar, José de Mello Junqueira, José de Melo, José Pereira Gonçalves, Josias Eustáquio de Souza, Lincoln Bueno Alves, Maria Helena Leonel Gandolfo, Nylton Veloso, Osvaldo Correa da Fonseca, Renato Nardoni e Sérgio Jacomino.

Carta do presidente da Abecip: acelerar operações de crédito imobiliário, padronizar procedimentos e propiciar redução de custos

Meus caros amigos,

Este é um momento promissor nas relações entre as entidades de crédito imobiliário e o sistema de registro imobiliário, pois a Abecip e o Irib estão assinando um convênio de cooperação técnica e científica com vistas a aprimorar as relações entre os dois segmentos.

O propósito é promover a interação entre atividades dos dois setores, naturalmente complementares, mediante intercâmbio constante, por intermédio de estudos, cursos e palestras de interesse comum às duas entidades.

Entre outros objetivos, o convênio será um passo importante para fortalecer e acelerar as operações de crédito imobiliário, padronizar os procedimentos e propiciar uma redução de custos capaz de estimular

os negócios.

Em média, os agentes do crédito imobiliário realizam, anualmente, cerca de 300 mil operações de financiamento, com recursos do fundo de garantia do tempo de serviço e das cadernetas de poupança. As perspectivas são de crescimento desse número, haja vista a importância conferida pelo novo governo ao aumento da oferta de imóveis.

O convênio entre as duas entidades permitirá a oficialização de uma parceria que já acontece há alguns anos, de forma mais organizada e coordenada.

O Brasil tem hoje um sistema bancário moderno, seguro e bastante eficaz cujo modelo é admirado em outras partes do Globo, com condições de superar crises que países do Cone Sul recentemente não conseguiram. Da mesma forma, o sistema registral brasileiro, exercido pelo setor privado, por delegação do Poder público, tem demonstrado competência e transmitido segurança para aqueles que realizam suas operações imobiliárias que, na maioria dos casos, representam a compra de seu primeiro e único imóvel.

É dentro desse espírito que a interação das atividades das nossas entidades pode propiciar maior segurança na realização dos negócios imobiliários com diminuição dos custos envolvidos, pois a maioria das habitações a serem financiadas deverão ser destinadas às famílias de baixa renda, aquelas que mais dependem de condições favoráveis para ter acesso à casa própria.

Décio Tenerello

Presidente do comitê executivo da Abecip



Carta do presidente do Irib: reconhecimento da importância social do financiamento imobiliário

O convênio que se celebra com a Abecip é um signo. Representa um momento importante para a reconfiguração do perfil institucional do registro imobiliário brasileiro e o reconhecimento da importância social do financiamento imobiliário.

O sistema bancário nacional experimentou, ao longo dos últimos anos, um progressivo aperfeiçoamento tecnológico e estrutural. Figura hoje entre os melhores do mundo, referência obrigatória, perfeitamente adequado para um cenário de integração e interconexão globais.

Parcela importante do sistema financeiro, as operações de crédito e financiamento imobiliários têm uma responsabilidade, inserem-se na atual pauta política e econômica do país e representam um fator essencial para o impulsionamento das políticas habitacionais.

Para a sua expansão, o sistema requer uma infra-estrutura eficiente e segura. A palavra-chave é segurança. A rápida e segura informação propicia a diminuição de assincronias entre os agentes econômicos, pode mitigar os ruídos representados por fraudes e conflitos, diminuir a ocorrência da indústria do litígio, reduzindo de maneira importante a insegurança nas transações econômicas.

Concretamente, essa infra-estrutura o registro imobiliário pode prover. Coadjuvante importante nas operações imobiliárias, o registro é mecanismo de informação segura e fator de diminuição de custos relacionados

com as transações econômicas. Assim como o sistema bancário pôde se desenvolver excepcionalmente – fato que é hoje reconhecido por todos nós – apresentando seus benefícios à sociedade brasileira, o sistema registral pátrio, há 157 anos, joga um importante papel no asseguramento das operações de crédito imobiliário e na garantia dos direitos de todas as partes envolvidas no negócio. Esse fato, mais do que nunca, deve ser perfeitamente conhecido por todos aqueles que atuam no mercado imobiliário.

Se acaso o registro experimentasse uma transformação que deprimisse a sua importância econômica e social – o que seria consequência trágica de aventuras políticas que visassem ao desmonte dessa tradicional instituição brasileira –, a insegurança de um registro imperfeito nos levaria a um recrudescimento das demandas judiciais, à explosão de litígios e conflitos, criando uma sobrecarga em todo o sistema. A nota mais significativa será o encarecimento de toda a cadeia econômica, particularmente afetando o sistema de crédito imobiliário.

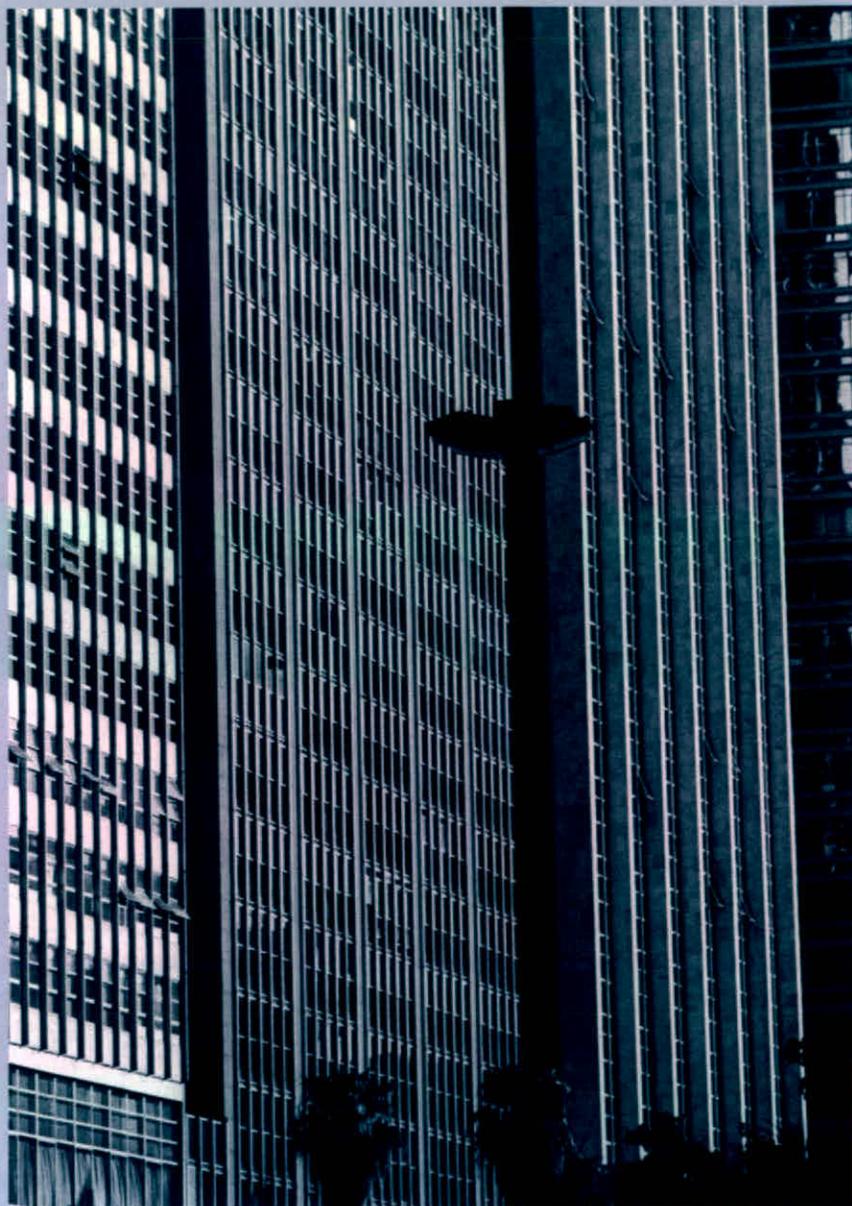
A segurança jurídica é uma dama virtuosa. É preciso um novo olhar para descerrar as suas potencialidades econômicas.

Que o convênio nos permita esse olhar interessado e o reconhecimento da complementaridade das atividades do crédito imobiliário e do registro de segurança jurídica.

Muito obrigado.

Sérgio Jacomino
Presidente do Irib

Termo do convênio IRIB e ABECIP: intercâmbio técnico, jurídico e científico e interação nas atividades relacionadas às políticas habitacionais e financiamentos imobiliários



Termo de Convênio de Cooperação Técnica que, entre si, celebram o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, para intercâmbio técnico, jurídico e científico e para interação nas atividades relacionadas às políticas habitacionais e aos financiamentos imobiliários.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil – Irib, inscrito no CNPJ sob o nº 44.063.014/0001-20, com sede na Avenida Paulista, nº 2.073, Horsa I, 12º andar, conjuntos 1.201/1.202, Cerqueira César, São Paulo (SP), neste ato representado por seu Presidente, Sérgio Jacomino, e a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança – Abecip, inscrita no CNPJ sob o nº 33.781.436/0004-67, com sede na Avenida Paulista, nº 1.439, sobreloja, Bela Vista, São Paulo (SP), neste ato representada pelo Presidente do Comitê Executivo, Décio Tenerello, considerando serem convergentes as atividades dos registradores de imóveis e das entidades de crédito imobiliário e

poupança, notadamente as relativas aos financiamentos imobiliários e às políticas habitacionais, firmam o presente Termo de Convênio mediante as cláusulas e condições que se seguem:

Cláusula primeira – do objeto

O objeto do Convênio consiste na interação de atividades das partes convenientes, mediante intercâmbio para a discussão de temas, interpretação e aplicação das normas e dispositivos legais concernentes às questões registrárias, relativamente aos financiamentos imobiliários e às políticas habitacionais, visando ao aperfeiçoamento da legislação, à uniformização das regras registrárias atinentes à matéria e à publicação e divulgação dos textos e trabalhos produzidos.

Parágrafo único. O Irib e a Abecip comprometem-se a efetuar consultas recíprocas, sempre que possível, em todas as questões que decorram direta ou indiretamente dos objetivos pactuados na presente cláusula.

Cláusula segunda – das atribuições e obrigações

1. O Irib e a Abecip promoverão estudos, cursos, palestras e eventos congêneres, visando ao aprofundamento dos estudos dos temas consignados na cláusula primeira.

2. O Irib e a Abecip remeterão, para disponibilização em suas respectivas bibliotecas, pelo menos dois exemplares de suas publicações especializadas (livros, revistas, boletins, etc.), com textos produzidos nas áreas de financiamento imobiliário e

de políticas habitacionais, em todos os seus níveis, oferecendo espaço para divulgação em suas respectivas publicações das matérias de interesse comum.

3. O Irib e a Abecip remeterão, para publicação, os textos e trabalhos produzidos internamente – inclusive em seminários, congressos, cursos e eventos assemelhados –, que se relacionarem direta ou indiretamente com os objetivos do presente convênio.

4. O Irib e a Abecip promoverão a inserção de matérias técnicas e legais, relativas ao objeto do presente convênio, em suas respectivas publicações internas e externas.

5. O Irib e a Abecip, visando ao interesse público, darão ampla divulgação deste convênio e das ações dele decorrentes.

Cláusula terceira – das despesas

1. As despesas decorrentes da execução do presente convênio serão suportadas pela parte diretamente relacionada com a realização do serviço ou atividade, exceto as que estão expressas no item 3 desta cláusula.

2. Não será devida qualquer remuneração, entre as partes convenientes, pela colaboração prestada.

3. As despesas relativas à realização conjunta de cursos, seminários, congressos e eventos congêneres, de interesse das duas partes convenientes, serão resolvidas caso a caso, mediante acordos específicos.

Cláusula quarta – do prazo

O prazo de vigência deste convê-

nio é de 2 (dois) anos, com início na data da assinatura do presente instrumento, devendo as partes providenciarem, no prazo de 15 (quinze) dias, a publicação do presente instrumento no *site* respectivo ou noutro meio de divulgação. O presente convênio será prorrogado automaticamente por iguais períodos, *ressalvada a hipótese prevista na cláusula sexta.*

Cláusula quinta – do aditamento

O presente convênio poderá ser aditado mediante simples acordo entre as partes, que será divulgado pelos mesmos meios de publicação referidos na cláusula quarta.

Cláusula sexta – da rescisão

Qualquer das partes poderá denunciar este convênio mediante simples notificação dirigida à outra, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Cláusula sétima – do foro

Para as questões que se originarem do presente Convênio, não resolvidas administrativamente, as partes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim acordados, firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor, para que produza seus efeitos legais.

São Paulo, 6 de dezembro de 2002.

Décio Tenerello

Presidente do Comitê Executivo da Abecip

Sérgio Jacomino

Presidente do Irib ■



Notário de Perugia, Itália, redigindo um documento – século XIV.
 (Ilustração publicada na *Galeria do Irib*, BIR 300, maio/2002).

Contra o preconceito e o desconhecimento econômico e jurídico

* Sérgio Jacomino é presidente do Irib e o 5º registrador imobiliário de São Paulo, SP.

Dependemos, mais do que nunca, de boa informação e dados confiáveis para combater e derrotar a onda de desinformação e preconceito que se propaga quando o assunto é *cartório*. Infelizmente, não há exceção a essa regra: os arquivos de rádios, jornais, revistas e emissoras de televisão colecionam verdadeiros tabus contra os serviços notariais e registrais, esses eternos desconhecidos dos chamados *formadores de opinião*. O que se vê é a mais completa ignorância a respeito dos sistemas de segurança jurídica, que no mundo dito civilizado previnem conflitos com a imensurável ajuda de instituições idênticas às notarias e aos registros públicos brasileiros.

Quando, eventualmente, um jornalista de peso resolve dedicar-se ao tema, não é senão para repisar um amontoado de lugares-comuns ou cair presa fácil de argumentos interesseiros e evidentemente interessados em substituir um sistema de proteção jurídica preventiva por um permissivo *shopping-center*, no qual se venderia desde a informação de restrição ao crédito até o lucrativo seguro de títulos contra perdas certas e anunciadas.

Alinhamos, a seguir, algumas idéias conhecidas de todos porque exaustivamente reprisadas pelos veículos de comunicação, qual uma receita de sucesso, sempre com os mesmos ingredientes. Procuramos contestar essas falácias com informações isentas que podem ser conferidas nas fontes indicadas, municiando, assim, registradores prediais e notários para os próximos combates.

Os cartórios e o custo-Brasil

A expressão *custo-Brasil* insinuou-se nos debates e discussões sobre a reforma do Estado brasileiro, visando à capacitação das empresas para a concorrência nos mercados interno e externo.

A expressão é plurívoca, mas tende a definir o conjunto de ineficiências sistêmicas que prejudica a competitividade dos produtos brasileiros, como define Arthur João Donato, presidente em exercício da CNI, na apresentação do *paper* *Custo Brasil* – o que foi feito, o que ainda precisa ser feito (CNI, Brasília, 1998).

É possível decompor o *custo-Brasil* em fronteiras nítidas: sistema tributário, encargos sociais e legislação trabalhista, infra-estrutura (transporte, telecomunicações, energia e portos), custo e disponibilidade de financiamento, educação e saúde e custos decorrentes de regulamentação

excessiva.

O *custo-Brasil* é, portanto, um conceito que pretende representar basicamente a ineficiência da infra-estrutura de serviços públicos, erigidos como verdadeiros obstáculos burocráticos que se antepõem aos investimentos e comprometem o pleno desenvolvimento econômico do país. A iniciativa privada tem de vencer o visgo burocrático, e não raro tem de lidar com as dificuldades do engessamento e da corrupção, fatos lamentavelmente denunciados pelas agências internacionais.

Mas será que os cartórios podem ser apontados como índice expressivo do *custo-Brasil*? Veremos que não, analisando alguns aspectos e sopesando argumentos que podem justificar plenamente os cartórios como agentes do desenvolvimento econômico e social.

O Banco Mundial, em vários estudos publicados, tem incentivado a instituição de sistemas de registro de segurança jurídica visando, justamente, fomentar as forças transformadoras do mercado, impulsionando o jogo das transações econômicas, degradando o que se convencionou chamar de *custos de transação*, revigorando um eficiente sistema de informações, promovendo o desenvolvimento econômico e social. Vou citar alguns desses estudos aqui.

Antes de prosseguirmos, vamos sublinhar que a expressão consagrada em estudos internacionais – *registros de segurança jurídica* – pode ser perfeitamente especializada, na cultura jurídica brasileira, por *cartório de registro de imóveis*. (O vocábulo *cartório* é tipicamente português, não encontrado em qualquer outra língua neolatina – cartório, *cartulários*, do qual *cartários*, do baixo latim *chartulatum*, de *chartula*, que vem de nos dar a belíssima palavra *cartório*.)

Longe, portanto, de representar um pesado ônus para o desenvolvimento econômico, os registros de imóveis são, isso sim, um importante mecanismo de coadjuvação no crescimento econômico e social, facilitador das transações e provedor de informações seguras.

Registro de imóveis e desenvolvimento econômico e social

Publicamos, a seguir, um texto de importância capital para se compreender, da perspectiva sócio-econômica, a importância dos registros de segurança jurídica. Trata-se de *A função econômica dos sistemas registrais*, de Fernando P. Méndez González (capa, p.43), conferência pronunciada no Club Siglo XXI, em 21 de março de 2003, no ciclo Espanha em um mundo globalizado e publicado na *Revista de Direito Imobiliário* 43, jul./dez. 2002.

O autor conclui, nesse texto, que a contribuição dos sistemas registrais de segurança jurídica é decisiva ao crescimento econômico. Enfatiza a importância da segurança jurídica cautelar, em geral, e dos sistemas registrais, em particular. O autor demonstra que quanto mais eficientemente um sistema de registro de imóveis desempenhar suas atividades, em maior medida poderá contribuir para

o crescimento econômico. Em seu trabalho, Fernando Méndez González aproxima teoricamente as razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial ao crescimento econômico. Em segundo lugar, alude às razões pelas quais os registros de direitos são superiores aos registros administrativos de documentos. Em terceiro lugar, faz referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos. Em quarto lugar, faz referência ao caso espanhol e à recente e profunda reforma da qual foi objeto.

Sobre a estreita implicação entre desenvolvimento econômico e social e registros de imóveis, poderíamos indicar vários *papers*.

a) *The effects of land registration on financial development and economic growth – a theoretical and conceptual framework*, de Frank F. K. Byamugisha (vide quadro, p. 41). Aqui, o autor constrói um arcabouço teórico para guiar uma análise empírica de como o registro imobiliário afeta o desenvolvimento financeiro e o crescimento econômico. A maioria das abordagens conceituais investiga os efeitos do registro de imóveis em um único setor. Nesse trabalho, o registro predial é observado afetando não só alguns setores, mas a economia como um todo. O autor desenvolve o trabalho baseado na interação bem testada entre propriedade imobiliária segura e produtividade agrária, acrescentando à teoria a importância da informação positiva em relação aos custos de transação. Para traçar a relação entre registro imobiliário, desenvolvimento financeiro e

crescimento econômico, une à construção teórica: 1. segurança de posse e propriedade da terra e incentivos de investimento; 2. título de propriedade e crédito; 3. mercados imobiliários, transações e eficiência; 4. mobilidade da mão-de-obra e eficiência; e 5. liquidez imobiliária, mobilização de depósito, e investimento.

b) *Land registration and land titling projects in ECA countries*, de Csaba Csaki et alii, EC4NR – agriculture policy note #2, Banco Mundial (quadro, p.41). Aqui o Banco responde à questão: por que deveria suportar a titulação imobiliária e seu registro no âmbito da Europa e Ásia Central. E responde, em epígrafe: Toda economia de mercado tem um sistema formal de registro de domínio e de bens imobiliários e um bom cadastro. O sistema visa à segurança jurídica do proprietário, propicia garantias para os investimentos e sustenta outros direitos – públicos ou privados – sobre a propriedade imobiliária. Um sistema de registo de direitos imobiliários e de cadastro, que serve à avaliação imobiliária, utilização da terra e outros dados relacionados com gerenciamento fundiário, é uma ferramenta crítica para que uma economia de mercado possa funcionar apropriadamente.

c) *El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial*, de José Poveda Díaz (quadro, p.41). Esse texto foi inteiramente baseado no documento indicado no item b, supra, e foi escrito por um dos participantes da comissão encarregada de dar suporte técnico e jurídico à reconstituição dos sistemas registrais do Leste europeu. O texto é uma descrição do sistema

registral espanhol – que guarda notáveis semelhanças com o nosso – e comenta o documento de Csaba Csaki et alii com tradução para o espanhol.

O Irib foi convidado, como representante dos registros imobiliários brasileiros, há alguns anos, para compor uma comissão de apoio à restauração dos sistemas registrais da Federação Russa, emprestando nossa experiência para aquela importante iniciativa. Presidida pelo Cinder, Centro Internacional de Direito Registral, com sede em Madri, e co-patrocinada pelo Colégio de Registradores de Imóveis, Mercantis e Bens Móveis da Espanha, os trabalhos se desenvolveram com bastante proveito econômico e social, rendendo outros projetos de financiamento aprovados pelo Banco Mundial. O texto *Registros Públicos brasileiros* é exemplo para o mundo e contém alguma informação sobre esse convênio (quadro, p.41).

Especificamente em relação ao desenvolvimento dos cartórios da Europa Oriental, notadamente da Federação Russa, e a necessária conexão com os cadastros imobiliários, deve ser consultado o projeto que figura no relatório PID11501, do mesmo Banco Mundial, que se acha em pleno desenvolvimento. O documento intitulado *Russian Federation - Land Registration e Cadastre Project* (quadro) pormenoriza a importância da conexão entre os sistemas de registro imobiliário e cadastro, sem desfigurar um ou outro, sem que um possa absorver o outro.

História do RI confirma sua importância

Dentre as muitas críticas encetadas contra os cartórios, ressurgiu uma, de peculiar obtusidade, identificando o



surgimento dos serviços cartorários sincronicamente ao advento do Código Civil de 1916. A justificar a criação dos cartórios, segundo a crítica, estaria simplesmente o grau de analfabetismo da população. Em suma: os cartórios seriam arcaicos, “pois foram pensados no século passado, junto com o Código Civil que está em vigor, que trata de uma época em que a economia era essencialmente agropecuária; não a economia de mercado de hoje em dia”, conforme se pronunciou notável jurista.

O desconhecimento das razões que justificaram a criação do registro de imóveis no Brasil do século XIX não pode ficar sem uma resposta adequada. Mesmo porque as respostas que se extraem dos debates legislativos guardam extraordinária coerência e pertinência com as necessidades atuais.

O registro imobiliário brasileiro é um sistema multissecular. Sem con-

siderarmos os antecedentes do registro hipotecário, que finca suas fundas raízes na atividade notarial – que em terras portuguesas remonta aos primórdios do século XIII – o registro hipotecário brasileiro foi se insinuando nas discussões parlamentares pelo menos desde 1830, quando os primeiros projetos foram sendo apresentados.

Na sessão de 3 de julho de 1830, por exemplo, o deputado Ernesto Ferreira França apresentou um pequeno projeto de lei propondo que em cada vila ou julgado do Império, a cargo do primeiro tabelião do lugar existisse um *livro das hypothecas*. Previa o projeto que seriam nulas, simplesmente, todas as hipotecas constituídas depois da lei que não se provassem por escrituras inscritas no dito livro.

Oito anos mais tarde, fazendo referência a um outro projeto, em andamento desde 1836, o deputado Aureliano de Souza e Oliveira Coutinho apresentou um mais robusto projeto de registro hipotecário, assim justificado: “parece de necessidade uma lei, que criando em cada município um ofício e registro especial de hipotecas, e de protesto de letras, ponha os cidadãos, e particularmente o comércio, a abrigo das contínuas fraudes que diariamente se praticam, hipotecando-se a indivíduos por um cartório prédios já hipotecados a outros por cartórios diferentes; e bem assim o habilite a conhecer prontamente aqueles, que pouco pontuais em seus pagamentos, deixam apontar e protestar suas letras, a fim de que, estabelecida a confiança, mãe do comércio, possa esse prosperar, como muito convém aos interesses do país” (sessão de 16 de junho de 1838, primeiro ano da quarta

legislatura – Câmara dos deputados do parlamento brasileiro).

Pela justificativa do deputado Oliveira Coutinho, vê-se que a atomização e dispersão de cartórios não especializados – seja em razão da matéria hipotecária, seja em virtude de estrita competência territorial – já é um fenômeno que deve ser obviado pelos graves prejuízos sociais que representa. Um argumento histórico poderia, pois, ser levantado contra o palpite infeliz de se instalarem *cartórios-farmácia* de que se vai falar logo abaixo.

Discorrendo sobre a insegurança jurídica e econômica, decorrência direta

são fenômenos bem apanhados pela argúcia do deputado, que conclui: “com o fim de animar, por meio da segurança, as transações comerciais, o giro de fundos e, por consequência, o melhoramento das fortunas e propriedades particulares, tenho a honra de propor o seguinte projeto de lei” – e segue-se o projeto de criação de um registro hipotecário que em tudo deve ser conhecido pelo testemunho de uma era de grandes transformações econômicas para o país.

Mas os projetos caminhavam no remanso parlamentar, a ponto de o deputado Moura Magalhães registrar,

gurar a propriedade individual e de acabar com abusos imensos que têm resultado do estado imperfeito da legislação civil existente: indico que a nobre Comissão de Justiça Civil organize, com toda a brevidade, um projeto de resolução sobre hipotecas, colhendo os precisos dados de outros projetos apresentados à Câmara por diversos Senhores Deputados em diferentes legislaturas, a fim de se prosseguir na sua discussão com a presteza e a urgência compatíveis com objetos de tanta transcendência” (sessão de 18 de março de 1843).

O próprio deputado J. M. Pereira da Silva cuidaria de apresentar, já na sessão de 1^a de abril de 1843, o seu próprio projeto de lei, que criava a figura dos tabeliães privativos de hipoteca. No projeto, o problema da circunscrição era enfrentado com uma noção, ainda bastante difusa, de reserva de prioridade (art.3^o). O projeto previa a competência territorial para a prática dos atos de inscrição, definindo-se a regra da prioridade (art.5^o) e finalmente a responsabilidade civil e penal do tabelião (art.6^o).

A dita comissão de justiça civil, aliás, integrada pelo notável Nabuco de Araújo, considerou-se exonerada da responsabilidade de organizar um projeto sobre hipotecas, tendo em vista a apresentação do projeto pelo mesmo deputado Pereira da Silva. (parecer de 19 de abril de 1843). Nabuco de Araújo voltaria à cena para nos brindar com um consistente sistema de registro hipotecário, já livre das imperfeições da legislação a que se fará referência mais adiante.

Pois bem, concebido no bojo das discussões orçamentárias de 1843, que redundou na lei 317, de 21 de outubro de 1843 (quadro, p.41), seria



da falta de informação, o deputado Oliveira Coutinho registra: “é sabido que muitos sujeitos, que aliás desejam fazer girar e reproduzir seus fundos, recusam dá-los sobre hipotecas de bens de raiz por ignorarem se tais bens estão já sujeitos, em todo ou em parte, a outros contratos e por temerem os prejuízos, que de tais fraudes se tem seguido” (Idem, ibidem).

Os capitais imobilizados pela falta de segurança jurídica e pela sincura informativa, decorrência da inexistência de um sistema de publicidade minimamente organizado,

em pronunciamento da tribuna, em 11 de maio de 1840, que as dificuldades inerentes à matéria constituiriam fato suficiente para se adiar a votação de tão importantes matérias.

Assim é que, já em 18 de março de 1843, às vésperas das discussões da lei orçamentária daquele ano, o deputado J. M. Pereira da Silva, remete à comissão de justiça civil o tema do registro hipotecário, jungindo: “sendo de absoluta necessidade a adoção de uma lei que fixe regras invariáveis e um sistema claro sobre hipotecas, a fim de asse-

finalmente criado o registro hipotecário brasileiro em 1846, pela via do decreto 482, de 14 de novembro de 1846 (quadro, p.41).

Defendido pelo deputado Barreto Pedroso, que apresentaria uma emenda aditiva, o registro hipotecário seria criado justamente para oferecer uma garantia eficaz dos financiamentos dirigidos à produção agrícola brasileira, justificado claramente por necessidades econômicas e sociais.

Aliás, Antônio Pereira Barreto Pedroso, talvez por ser filho dileto de Miguel Pereira Barreto (que foi o primeiro tabelião da cidade de Resende, em 1801), tinha plena consciência das potencialidades de um registro hipotecário e de seu benefício para o incremento do financiamento agrícola. Esse mesmo deputado chegaria ao posto de ministro do Supremo Tribunal.

Para se ter uma idéia da importância histórica do tema, vamos dar voz ao deputado Barreto Pedroso, que na sessão do parlamento de 4 de julho de 1843 verberava a criação do regime de registro hipotecário no país nos seguintes termos.

“Ora, Sr. Presidente, o comércio, que é a outra parte da nação que carrega com os impostos, tem mais facilidade de achar capitais do que a lavoura; trago, por exemplo, o que acontece no Rio de Janeiro; existe aqui um banco, os negociantes que podem apresentar firmas acreditadas acham dinheiro a 8 e 9 por cento, porque o banco e outros capitalistas conhecem que com facilidade reembolsam os dinheiros que são apresentados aos negociantes. Mas acontece o mesmo com a lavoura? Decididamente não. Vejo lavradores que têm o valor de 50, de 100 e mais contos de réis, entretanto, se precisam

de dinheiro, vêem-se na precisão de obter com um juro muito crescido.”

Em outro momento dos debates, registrou o lúcido deputado.

“É inegável que, logo que se criar um registro de hipotecas, a lavoura há de achar dinheiro com muito menor juro que atualmente. Quando os capitalistas das cidades e vilas souberem que podem dar o seu dinheiro, que o têm seguro com a hipoteca sobre um prédio de muito valor, hão de por certo baixar o juro de seu dinheiro, porque o dão com mais ou menos interesse, conforme a segurança que têm” (*Annaes do Parlamento Brasileiro – Câmara dos Srs. Deputados – segundo anno da Quinta legislatura, Segunda sessão de 1843, pronunciamento no dia 4 de julho de 1843*).

O diagnóstico era preciso. Ainda hoje verificamos que os juros cobrados pelos investidores guardam estreita relação com os riscos inerentes ao negócio. É regra comezinha de economia financeira. O mesmo Sr. Barreto Pedroso viria a concluir, com pronunciamento de notável clarividência, já na sessão do parlamento de 5 de julho do mesmo ano, em resposta às objeções que lhe foram levantadas.

“Eu fiz ver muito resumidamente que, se nós criássemos um registro de hipoteca, facilitaríamos ao lavrador os meios de obter dinheiro por juro muito menor. Os nobres deputados não podem desconhecer que, quando os capitalistas dão dinheiro a juros, procuram com muito cuidado a garantia da segurança para o sem embolso. Disse eu que o juro estava na razão inversa da segurança, que quanto maior era a segurança, tanto menor era o juro.”

Como se viu, a palavra chave era *segurança jurídica*. O mesmo imperativo cabe atualmente em face dos

operadores do direito, convocados a repensar as virtudes que o nosso sistema registral representa.

Enfim, tendo sido aceita e apoiada a proposta de emenda aditiva apresentada pelo deputado Pedroso, acabou figurando na Lei Orçamentária de 1843, com eficácia limitada a ulterior decreto que estabelecesse e definisse os lugares em que seriam instalados os registros, pelo modo como o governo estabelecesse em regulamento.

Não é caso de se continuar, aqui, a descrição da trajetória histórica do aperfeiçoamento do sistema registral do país. Basta consignar que, desde o século XIX, conjuntamente com outros países, na vanguarda de um movimento que se irradiaria para todo o mundo, o Brasil criou o seu sistema de publicidade hipotecária.

De lá para cá, o sistema registral não deixou de se desenvolver, colhendo, modernamente, milhões de moradias, provendo garantia jurídica a um número expressivo de pequenos e médios proprietários, acompanhando o fenômeno de concentração urbana do país a partir da década de 50, acentuando o caráter social de sua atividade. Nesse largo período, contribuiu decisivamente para o desenvolvimento econômico e social.

Quanto significa, em custos sociais, a prevenção de litígios, representada pela segurança jurídica cautelar propiciada pelo sistema de registro?

Quanto pode representar o registro, em termos de redução dos custos pela dramática redução do grau de insegurança nas transações econômicas que têm por objeto bens imóveis?

Dizer que os cartórios são um dos “custos-Brasil mais daninhos” é leviandade. Somente seria possível desenvolver qualquer consideração

nessa ordem de raciocínio, se pudéssemos ter em pleno funcionamento, com o caldo de cultura próprio do sistema jurídico brasileiro, um sistema homólogo – algo talvez inspirado no sistema norte-americano, por exemplo, muito ao gosto das elites que veraneiam em Coral Gables, entre um McDonald e outro. Ou então, se pudéssemos, numa experimentação furiosa, decretar a falência do sistema, fiados no canto mavioso da superação do *custo-Brasil* que seria representado pelo sistema registral pátrio. Pode parecer absurdo, mas é justamente isso que propõe certo jornalismo especializado. Desnecessário dizer que a proposta é obtusa e mal inspirada por interesses que ainda não se explicitaram.

O mito dos serviços estatizados e a farmácia registral

Veza por outra vemos a proposta de se estatizarem os serviços registrares, atrelando-os às prefeituras. Além das nocivas conseqüências, rapidamente intuídas – como a vinculação política do registro ao chefe político ocasional – veremos que nem ao menos é uma proposta original. Ainda hoje experimentamos dois exemplos que se poderiam chamar de paradigmáticos. Um, na Bahia, onde os serviços são estatizados – notas e registros públicos – e onde também se verifica a maior ineficiência dos serviços com notórias distorções. Aliás, há clara referência do fato no relatório do senador Jefferson Perez, oferecido no parecer da CCJC sobre a proposta de emenda à Constituição nº 25, de 2001, em alteração ao artigo

236 da Constituição Federal, para vincular os cartórios de registro de imóveis ao serviço público municipal e ao Distrito Federal: “tudo isso nos convence de que o modelo adotado na atual Constituição é o mais adequado para os serviços notariais e de registro. O nosso sistema de registro de imóveis tem sido, aliás, juntamente com o espanhol, citado como referência internacional. As irregularidades algumas vezes constatadas nos registros públicos, por sua vez, não são exclusivas das serventias extrajudiciais. Em todo o serviço público, no âmbito dos três poderes, nas três esferas de governo, freqüentemente temos notícias de fraudes e abusos que nos causam a mesma indignação que originou a PEC em análise. No universo dos serviços notariais e de registro, as irregularidades tendem a ocorrer nos ofícios cujos titulares não foram selecionados mediante concurso e onde os cartórios são estatizados”.

O outro exemplo lamentável nos vem de estados onde os cartórios funcionam como “farmácias” – para aproveitar uma metáfora empregada por jornalista especializado em economia –, em que o cidadão escolhe o serviço que melhor possa atender sua demanda pessoal por registro, estimulando a concorrência. O aparente benefício da concorrência instaurada entre os prestadores de serviços registrares se dissolve quando analisamos esses aspectos.

Concorrência e segurança jurídica

A concorrência destrói a idéia de independência e fulmina a segurança jurídica. Assim como não podemos escolher o juiz que julgará

nossos litígios – por mais ilustrado, independente, honrado e ético que ele possa ser – também não podemos escolher o registrador que vai acolher, examinar a legalidade e deferir o registro de nossos títulos.

É preciso enfatizar a função saneadora do registrador, que nunca é bem ponderada – provavelmente pela predominância de uma cultura excessivamente jurisdicionalizante, que acaba por sujeitar todas as relações jurídicas a um imprevisível desenlace jurisdicional, aumentando a carga do Judiciário e amplificando a insegurança do tráfego jurídico.

Ainda recentemente, escrevendo para o *Anoreg-SP Jornal*, referimos que a função registral se foi diluindo e perdendo importância na exata medida em que se imprimiu um caráter concorrencial às atividades registrárias, quando a concorrência, por conta das faculdades do próprio sistema, era consentida legalmente – falo especificamente do registro de títulos e documentos. Nesse caso, toda vez que se marcou a nota de individualização e atomização do serviço, acarretou-se, via de conseqüência, uma depressão na sua importância. Toda a vez que se pendeu a balança, enfatizando aspectos de uma pseudo-eficiência privada, de cariz desburocratizante e modernizadora, despontando verdadeiras *ilhas de excelência*, com a derribada de anteparos críticos, como a eficaz qualificação registral – jogando um contraponto crítico com as atividades públicas –, se esgarçou a noção do serviço público essencial. Em suma, quanto mais débeis são as exigências do registro público, maiores são as possibilidades de que o mercado erija outras, de caráter privado, visando, sempre, balancear o ponto

de equilíbrio que deve existir entre agilidade e segurança. Investir, portanto, na concorrência entre os serviços registrais, além de irracional, é simplesmente destruir o sentido mais essencial da atividade registral.

Já tivemos oportunidade de afirmar que as atividades registrais sobrevivem, hoje, principalmente após



o espalho constitucional, no desconforto de binômios tensivos e não superados dialeticamente – gestão *privada* de atividades *públicas* – acarretando uma figuração pavorosa de irmãos siameses. A superação dessa aparente antinomia é a tarefa mais urgente de nossa categoria. Há um progressivo descolamento das atividades registrais em face das necessidades sociais, decorrência de um desajuste procedimental que precisa ser conhecido e reparado. O diagnóstico é relativamente simples: o *input* do sistema registral foi potencializado com facilidades e outros expedientes que acabaram deprimindo o controle de legalidade que os registros de segurança pública deveriam exigir como expressão de sua especial vocação histórica. É a mal-amanhada “desburocratização” do registro, apregoada como vantagem econômica e como índice de modernidade. De outro lado, o *output* do sistema foi completamente descuidado, com canais de saída complexos, onerosos e ineficientes. É o sistema de publicidade formal atomizado, desintegrado, desbalanceado. O resultado do desequilíbrio acaba condenando o sistema a um mero apêndice burocrático, disfuncional e afastado das reais necessidades do mercado.

A atividade do registrador é o que se poderia confortavelmente chamar de jurisdição voluntária – tutela pública de interesses privados. E essa atividade não tem sentido se não for, como é no Brasil, exercida de forma independente. A segurança jurídica é um aspecto do bem comum, por ele deve zelar o sistema. Instaurar a concorrência é inocular o germe da corrupção. É degradar os anteparos que o sistema, calçado em rígido arcabouço formal, im-

põe para exercer um filtro purificador da titulação que possa padecer de nulidades ou abusividades, visto da perspectiva do consumidor.

Já referi, anteriormente, que a idéia de permitir um sistema de livre concorrência foi condenada historicamente e que a delimitação territorial, deferindo-se uma competência circunscricional, é a maneira mais racional de se concentrar a publicidade.

A livre eleição do registrador é, ainda, elemento de desagregação do sistema, impondo ao cidadão verdadeira *via crucis* toda vez que ele necessita da certidão de propriedade – que equivale, em nosso sistema, a um título de propriedade. A informação deve ser concentrada segundo critérios objetivos. As redes permitem a interconexão dos cartórios, provendo informação sem a necessidade de concentração física e burocrática. A circunscrição imobiliária continua sendo o mais perfeito sistema de concentração de informação registral.

A “farmácia registral” poderia eventualmente servir como metáfora – recuperando o original sentido grego da palavra –, mas é na verdade um *lapsus linguae* que insinua uma falha estrutural, pois que representaria uma resposta sistêmica a uma patologia instalada. E nós estamos cuidando de mecanismos preventivos, isto é, anteparos purificadores que provêm segurança jurídica preventivamente.

O sistema de farmácia não funciona em lugar algum do mundo. Não confundir, é óbvio, esse desvio sistemático com a necessária interconexão do sistema mediante modelos de redes informatizadas – modelo, aliás, seguido, mais uma vez, pelo paradigmático sistema registral espanhol, secundado pelos sistemas francês e italiano como

se pode conferir na Internet, no *site* www.registradores.org/ultimahora/3_oct_02notafirmaelectronica.pdf

Enfim, com o modelo do registro-farmácia, o cidadão estará sempre refém de um custoso e ineficiente sistema de livre eleição do registrador que acaba gerando exatamente o reverso do que se espera: insegurança e maiores custos de informação, sem o barateamento da registoção.

Seguro de títulos: o modelo americano e o desserviço à sociedade brasileira

Esse sistema não garante o direito de propriedade com o caráter de absolutividade com que os sistemas que consagram o princípio da fé-pública registral garantem (*v.g.*, *registers of titles* ou registros de direitos, como o espanhol, suíço e alemão, entre outros).

No Brasil, a presunção relativa da validade do registro de propriedade é já uma alentada garantia. Os sistemas de mera inoponibilidade, em face de terceiros, de títulos não-inscritos – conhecidos como registros de documentos ou *deed systems* – representam um enorme dispêndio econômico para apurar a cadeia de titularidades representada pelos sucessivos títulos de domínio, lavrados nas referidas “farmácias”. Como conseqüência, esses sistemas acabam por não eliminar a necessidade de se socorrer a mecanismos de procedimentos judiciais antecipatórios, ou à contratação de seguro privado, para aquisição imobiliária com um nível tolerável de segurança.

O registro imobiliário brasileiro, em virtude de grosseiros preconceitos, ainda reluta em consagrar plenamente a fé-pública registral. Diz-nos Méndez González: “tal efeito con-

siste em manter o adquirente em sua aquisição mediante contraprestação, confiando no que o registro publica, ainda que depois seja anulado ou resolvido o direito do transferente, se a causa da anulação ou resolução de seu direito não constasse no registro e fosse ignorada pelo adquirente – *bona fides*. O registro desempenha, assim, com relação ao adquirente, uma função dupla: de publicidade e de garantia do publicado”.

Indico o texto de Fernando Méndez González, publicado a seguir (p.43), para uma comparação entre os sistemas registrais e os sistemas de seguros de títulos.

Lobby de cartórios e obrigatoriedade do registro

Para se responder a essa afirmação corriqueira, basta lembrar que a compulsoriedade do registro não existe no Brasil. Unicamente que, por conta de um interesse que é muito maior que o do proprietário singular, não se alcança a mutação que faz nascer o direito real de propriedade sem o registro. É simples saber o porquê. Existe um interesse público, legítimo, de que as parcelas urbanas e rurais estejam registradas, pois o registro garante, de um lado, a posição do titular do direito inscrito, por outro, favorece a circulação das riquezas; provê, numa palavra, segurança jurídica. Mas a vocação do registro alcança o interesse da administração, no planejamento de políticas públicas, provendo informações essenciais para a administração pública. Basta verificar o exemplo eloqüente da recente lei 10.267/2001 (quadro, p.41), que prevê o intercâmbio de informações entre o registro e

o Incri. Depois, o registro é o passaporte para a plena cidadania. Não é necessário estender-me sobre o evidente interesse público aninhado na recuperação, para a economia formal, de milhões de cidadãos cuja riqueza (patrimônio) é representada por títulos tirados nos balcões das ditas “farmácias”, vocacionados ao litígio, que assoberbam o sistema de clandestinidade jurídica representada pelos “econômicos” contratos particulares de gaveta.

Não seria lógico, nem mesmo econômico, nem socialmente tolerável, que o cidadão pudesse escolher registrar o imóvel onde quisesse ou quando bem entendesse. Não se pode concordar que o “cliente que quisesse mais segurança pagaria por ele [registro]”, como chegou a sugerir conhecido e respeitado jornalista de editoria econômica em deslustrado comentário. Simplesmente porque o cliente (prefiro a expressão *utente*), na esmagadora maioria dos casos representada por pequenos adquirentes de imóveis unifamiliares, é facilmente subjugado pelas forças do mercado, que lhe impõem contratos de adesão, povoados de cláusulas abusivas, que não são discutidas previamente nem são concertadas por um fictício equilíbrio de interesses que essas avenças devem consagrar por intermédio de notários. Os “cartórios-farmácia” geram contratos vocacionados ao berço esplêndido das gavetas, são opacos ao sistema e geram a maior evasão tributária de que temos notícia.

Conselho de notários e registradores e agências regulatórias

O conselho de notários e registradores é matéria que ainda rende

muitas discussões. Hoje, mais do que nunca, sentimos a necessidade – e isso é um imperativo de ordem econômica, para não fugir do escopo deste artigo – de que os serviços registrares e notariais possam se harmonizar, adotando procedimentos-padrão para todo o território nacional. Aliás, consentaneamente com o que dispõe o artigo 22, XXV, da CF, que estabelece que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos. Não se pode tolerar que os procedimentos registrares possam ficar sujeitos a multifária fonte decisória. O modelo adotado pela lei acarreta a dispersão regulamentar, o que acaba gerando insegurança e maiores custos na cadeia de aquisição e oneração de bens imóveis.

A lei 8.935/94 dispôs que os notários e registradores deveriam obrigatoriamente observar “as normas técnicas estabelecidas pelo juízo competente” (art.30, XIV). Essa disposição legal consagrou uma assimetria e uma disfunção no sistema, pois, concretamente, estabelece que cada juiz, em cada comarca deste vasto país, pode baixar “normas técnicas” sobre o funcionamento dos cartórios. Nunca se objetou que a fiscalização pudesse continuar a cargo do poder judiciário – por tudo que esse poder representa, historicamente, para as atividades notariais e registrares. Mas a disciplina normativa, digamos regulamentar, deveria estar a cargo de uma fonte estável, sem prejuízo da independência, em tudo indispensável, que o registrador e notário devem ter garantida para o desempenho de seu *nobile officium*.

Enfim, a ninguém ocorreria que em

âmbito comarcal pudesse haver regulamentação da legislação civil (art.22, inc.XX, CF/88), criando novos direitos reais, dispondo sobre regras de sucessão, direito de família, etc. Em entendimento sincrônico, não deveria ser facultado aos estados, por meio de instâncias administrativas, situadas em qualquer nível e desempenhando qualquer função no âmbito do estado, dispor sobre regras procedimentais dos registros públicos (art.22, inc.XXV CF/88). A não ser em virtude de lei complementar, como a própria Constituição Federal dispõe.

Perpetuação de delegações e custas & emolumentos

Perpetuação da concessão é outro mito. Somente onde não há concursos públicos independentes e transparentes há a perpetuação de concessões. Também inexistente, no sistema, a vitaliciedade transmitida, como se diz na imprensa, de “pai para filho”. Lembrando um velho amigo – que já não me ilustra com suas notáveis observações –, nunca vimos um único formal de partilha em que direitos hereditários, versando especificamente sobre titularidade de serviços notariais e registrares, tivessem sido transmitidos *mortis causa*.

Por outro lado, o tema das custas e emolumentos comporta um grande trabalho. Mas vamos resumir com algumas considerações para servir ao debate.

A caixa-preta das contribuições anexas

O que são exatamente custas e emolumentos no Brasil? Abrir a caixa-preta vai descerrar contribuições exógenas que vão desde caixas beneficentes, passando por aparelha-

mento da máquina estatal, santas casas, financiamento de assistência judiciária gratuita, pagamento de diligências de oficiais de justiça e uma importante série de outras contribuições. O cidadão paga no caixa do cartório o que vai, dia seguinte, para outros destinatários. Isso é simplesmente inconstitucional.

O que poderia, por definição, ser uma “taxa”, se não a exata equação que visa recompor uma cadeia de custos e a justa remuneração dos serviços? Sabemos, pela voz autorizada do STF, que os emolumentos são uma espécie de tributo, que atende pelo nome técnico de “taxa”. Será que aqueles que se exercitam na crítica do sistema de custas e emolumentos se esquecem de que o seu resultado final é a fixação de uma tabela definida legalmente? Ao contrário do sistema de livre taxaço ou completa liberdade de fixação de preços, que a construção civil ou a advocacia praticam, por exemplo, o sistema de custas e emolumentos responde, estritamente, a um preciso comando legal. Que mais pode querer um cidadão senão o controle rígido do que paga por meio de um mecanismo estritamente legal?

As críticas acérrimas que, dirigidas ao Legislativo, por legislar aparentemente sem peias sobre *quantum* remuneratório dos serviços notariais e registrares, traem um indisfarçável ranço autoritário. O que fazer? Se o jogo político representado por mecanismos institucionais de consagração de interesses sociais não pode ser tido como legítimo instrumento para regular legalmente a plêiade de pressões e contrapessões, pesos e contrapessos, o que se pode fazer? Cercar

as portas do Legislativo com tanques?

O valor praticado pelos serviços registrares brasileiros, em regra, são adequados e não foram fixados sem que antes as assembléias legislativas pudessem avaliar, em profundidade, aspectos peculiares de cada região. Se pudéssemos simplesmente descartar os efeitos de taxaço em cascata, tredestinação de recursos e desvios injustificáveis, veríamos que os custos do serviço são para lá de módicos.

Progressividade na taxa?

O que se deve alcançar, numa espécie de justiça contributiva, é a justa e adequada, *sub modus*, retribuição pelos serviços prestados. Se a responsabilidade do registrador varia de acordo com a expressão econômica do ato praticado, por que razão não se recomendaria uma tabela progressiva? Para ficar num só exemplo – aliás, bastante eloquente –, vamos verificar a regra da obrigatoriedade de comunicação de transações imobiliárias – a tal DOI. O artigo 15, parágrafo segundo do decreto-lei 1.510, de 27 de janeiro de 1976 (quadro, p.41), estabelece que os registradores ficam obrigados a fazer comunicação da DOI à Secretaria da Receita Federal. O não-cumprimento do disposto “sujeitará o infrator à multa corresponde a 1% (um por cento) do valor do ato”. Se os atos devem ser tidos e havidos como um modelo único e exclusivo de lavratura, deveremos desconsiderar a regra de responsabilidade simétrica à expressão patrimonial dos atos oferecidos a registro.

Utilização do valor de imóvel como base de cálculo de emolumentos

As críticas avançam sobre os critérios de cobrança de custas, advogan-

do interesses muito nítidos. Ora, para a prática de atos relativos a situações jurídicas com conteúdo financeiro, os emolumentos serão fixados mediante a observância de faixas que estabeleçam valores mínimos e máximos, nas quais se enquadrará o valor constante do documento apresentado aos serviços notariais e de registro. Essa é a dicção da lei (Cf. art.2º, III, “b”, lei 10.169/2001 (quadro, p.41).

Não é vedado utilizar o valor do imóvel como base de cálculo de emolumentos. Aliás, a recomendação que encontramos na imprensa representaria simplesmente uma política de Robin Hood às avessas, perpetrando, relativamente, um maior valor a quem não pode arcar com os custos do sistema. Isto é, paga mais quem pode menos.

Quanto à cobrança de emolumentos mediante porcentagem sobre o valor do negócio levado a cartório, a questão seria, unicamente, definir, em lei, um teto – evitando-se, assim, graves distorções. Porém, definida a tabela, de acordo com as faixas estabelecidas, pretender que o valor do registro não tenha como parâmetro o valor do negócio é consagrar, entre nós, o princípio robinhoodiano referido, estabelecendo que deve pagar mais quem pode menos. Convenhamos, é um absurdo!

O fundo do RCPN ou “fundo de interesse dos cartórios”

Vejamos o que diz a lei 10.169/2001: “Artigo 8º – Os Estados e o Distrito Federal, no âmbito de sua competência, respeitado o prazo estabelecido no art. 9º desta Lei, estabelecerão forma de compensação aos registradores civis das pessoas naturais pelos atos gratuitos, por eles praticados, conforme estabelecido em lei federal. Parágrafo único.

O disposto no *caput* não poderá gerar ônus para o Poder Público”.

A expressão “fundo de interesse dos cartórios” é utilizada pela imprensa de maneira preconceituosa. A justa remuneração de serviços, quaisquer serviços, em nosso sistema é algo sagrado. Não podemos consentir com a imposição do trabalho não-remunerado. *Rectius*: escravização.

Cristalizou-se a percepção, correta, aliás, de que o registro civil é etapa importante para inclusão social. O governo federal percebeu que não poderia prestar, por si mesmo, os serviços – basta imaginar os custos para estatização de milhares de pequenos registros civis, que funcionam como pequenas empresas familiares, com infra-estrutura doméstica, com financiamento indireto para subsidiar a regular prestação dos serviços, com discreta informalidade nos vínculos empregatícios – cartórios tocados por entes familiares: filhos, esposa, etc. Já que não poderia estatizar, pelo problema crônico da crise fiscal, a saída foi uma “estatização branca”.

Por incrível que possa parecer, essa desfaçatez se concretizou, no bojo de uma bem-engendrada campanha política de cariz nitidamente populista e diversionista. Basta verificar que o chamado sub-registro ainda é uma chaga na realidade brasileira e seguramente não é por conta dos custos inerentes ao registro civil que essa realidade permanece. Aliás, o que a lei 9.534/97 (quadro, p.41) concretizou, paradoxalmente, foi estender a gratuidade aos ricos, já que, pela Constituição Federal, o registro civil, para os reconhecidamente pobres, era, desde 1988, gratuita. Veja-se o disposto no artigo quinto, LXXVI, da Constituição Federal. Era, apenas e tão-somente problema de fiscalização

e controle social.

A esse respeito, recomendo a leitura de um artigo de Frederico Henrique Viegas de Lima, professor adjunto de direito civil da Universidade de Brasília e doutor em Direito pela Universidade de Valladolid, Espanha, A gratuidade do Registro Civil (quadro, abaixo).

Recomendo, ainda, a leitura do relatório da Unicef que registra que no mundo, a cada ano, são deixados do lado de fora do registro civil mais de 50 milhões de bebês. A realidade no Brasil não é diferente: www.unicef.org/brazil/sib2001/cap2.htm

Em Belo Horizonte, encontramos dados em www.oregistrocivil.com.br/artigo01.html

Mais recentemente, o governo brasileiro apercebeu-se da insanidade que foi impor a gratuidade universal para os ricos, sem previsão do correlato estipêndio para remuneração da prestação regular do serviço. Essa percepção andou de braços com a constatação de que a gratuidade criou

um grave impasse: os pequenos cartórios deixaram de prestar os serviços, pura e simplesmente. Ou então, começaram a criar obstáculos, como senhas para atendimentos, houve a degradação da qualidade do serviço, etc. Ou ainda, pequenos cartórios de pequenos municípios brasileiros foram sendo fechados e seu acervo agregado a comarcas mais distantes, o que agravou ainda mais o fenômeno.

E aqui chegamos, finalmente, ao disposto no artigo oitavo da lei 10.169/2001, que cria uma forma de compensação pelos serviços prestados pelos registradores civis. Não é seguramente para compor "um certo fundo de interesse dos cartórios", como apontou grandiloqüentemente nosso jornalista econômico, que esse esquema de compensação foi pensado e referendado pelo mesmo governo que instituiu a gratuidade universal para os bem-nascidos. Foi, na verdade, para financiar o funcionamento de um serviço essencial para a cidade-

nia. Se o Estado não se digna a remunerar diretamente o serviço prestado, ao menos consentiu que se constituísse um fundo de compensação.

Conclusões

A imprensa simplesmente ignora as virtudes do excelente sistema registral que o Brasil possui. É preciso demonstrar, com verdadeira intenção pedagógica, o que poderia representar, em termos de custos sociais, a derrocada do nosso sistema de direito registral. De qualquer maneira, o embate ainda é tímido, acostumados que fomos ao guarda-chuva blindado da instituição que por séculos nos deu guarida.

Devemos uma resposta à sociedade. É preciso vencer a assimetria informativa que condena a atividade a uma injusta crítica. Somente com informação precisa e com um trabalho sério e competente haveremos de vencer a batalha da informação. ■

Referências

The effects of land registration on financial development and economic growth – a theoretical and conceptual framework, de Frank F. K. Byamugisha:

www-wds.worldbank.org/servlet/WDS_IBank_Servlet?pcont=details&eid=000094946_99122006330167

Land registration and land titling projects in ECA countries, de Csaba Csaki et alii: www-wds.worldbank.org/servlet/WDS_IBank_Servlet?pcont=details&eid=00009265_3961214151935

El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial, de José Poveda Díaz: www.irib.org.br/rdi/rdi39-005.asp

Russian Federation – Land Registration e Cadastre Project www-wds.worldbank.org/servlet/WDSContentServer/WDSP/IB/2002/11/01/000094946_02103104330543/Rendered/PDF/multi0page.pdf

Lei 317, de 21 de outubro de 1843: www.irib.org.br/leis_imperio/lei21101843.asp

Decreto 482, de 14 de novembro de 1846: www.irib.org.br/leis_imperio/decreto48214111846.asp

Proposta de emenda à Constituição nº 25, de 2001: http://legis.senado.gov.br/pls/prodasen/PRODASEN.LAYOUT_MATE_DETALHE.SHOW_MATERIA?P_COD_MAT=47964

The mystery of capital – why capitalism triumphs in the west and fails everywhere else: www.ild.org.pe/tmoc/cp1-en.htm

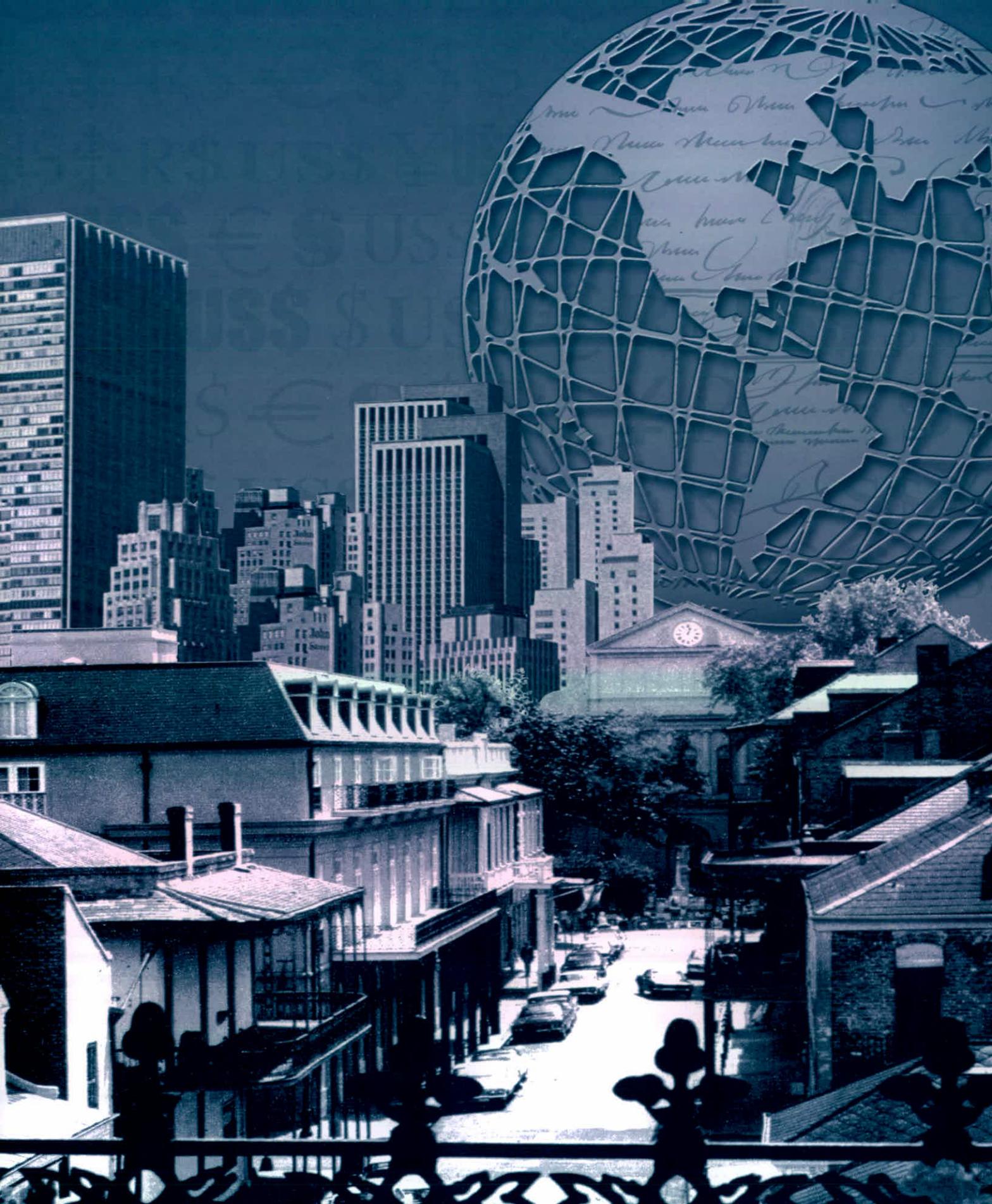
Lei 10.267/2001: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10267.htm

Lei 10.169/00: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L10169.htm

Decreto-lei 1.510, de 27 de janeiro de 1976: www.cnb.org.br/CNBV/decretosleis/dle1510-1976.htm

Lei 9.534/97: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9534.htm

A gratuidade do registro civil – www.neofito.com.br/artigos/art01/civil42.htm



A função econômica dos sistemas registrais

1. Introdução

A existência de instituições que garantam eficaz e eficientemente a segurança das transações é considerada, de forma cada vez mais geral, um requisito essencial para o funcionamento da vida econômica. Além disso, a relação existente entre segurança jurídica preventiva, mais precisamente entre o sistema registral e o crescimento econômico, é hoje universalmente reconhecida.

Dessa forma, o Banco Mundial, por exemplo, em seu relatório de 1996 – *From plan to market, World Development Report* – afirma taxativamente: “Um registro da propriedade torna-se fundamental e essencial para o desenvolvimento de uma economia de mercado funcional. Melhora a segurança da titularidade e da posse, diminui os custos das transferências de bens e proporciona um mecanismo de baixo custo para resolver as eventuais disputas sobre os bens”.

Portanto, a contribuição decisiva da segurança jurídica cautelar em geral e no âmbito que nos cabe, dos sistemas registrais de segurança jurídica, em particular ao crescimento econômico, parece não admitir dúvidas. Como consequência, pode-se afirmar que quanto mais eficientemente um sistema registral prestar sua função, em maior medida poderá contribuir ao crescimento econômico.

Na presente intervenção, realizei em primeiro lugar uma aproximação teórica – dentro dos limites de uma intervenção desse tipo – às razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial ao crescimento econômico. Em segundo lugar, farei referência às razões pelas quais os Registros de direitos são superiores aos Registros de documentos. Em terceiro lugar, farei referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao Registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos. Em quarto lugar, farei referência ao caso espanhol e à recente e profunda reforma da qual foi objeto.

2. Direitos de propriedade e crescimento econômico

Alguns autores de singular relevância¹ sustentam o evidente aumento de um ou vários fatores produtivos (mais capital, mais trabalho), ou suas melhoras qualitativas (técnicas muito produtivas, pessoal bem treinado), que aumentam a produtividade e são indispensáveis para que haja o crescimento. Na realidade, nenhum desses fatores é a causa do crescimento, mas sim o próprio crescimento.

As causas pelas quais é produzido esse fenômeno nas diversas sociedades devem ser buscadas em uma organização econômica eficaz, e mais

concretamente, no estabelecimento de um sistema eficiente de direitos de propriedade que façam o empreendimento de atividades socialmente produtivas valer a pena.

Da mesma forma, os estudos sobre o desenvolvimento econômico freqüentemente revelam que as diferenças na configuração dos direitos de propriedade em sociedades com níveis semelhantes de recursos têm contribuído decisivamente às variações observadas nos níveis de desenvolvimento econômico.²

Por que é produzido esse fenômeno? O modo no qual os direitos de propriedade são definidos e protegidos produz repercussão fundamental no desenvolvimento econômico por múltiplas razões. Entre as quais, cabe destacar o fato de que estruturam incentivos para o desenvolvimento econômico, mediante a alocação da propriedade sobre ativos avaliáveis e a designação dos sujeitos a quem correspondem os benefícios e custos das decisões sobre o uso dos recursos. E se os custos privados ultrapassarem os benefícios privados em uma determinada atividade, os indivíduos não a empreenderão, ainda que seja socialmente proveitosa. *E isso acontecerá sempre que os direitos de propriedade não estiverem suficientemente definidos ou não se fizerem respeitar.*

Uma organização eficaz implica

o estabelecimento de um marco institucional e de uma estrutura da propriedade capazes de canalizar os esforços econômicos individuais direcionados a atividades que suponham uma aproximação da taxa privada de benefícios em relação à taxa social de benefícios.³

Supondo tal estrutura institucional, a experiência demonstra que a maioria prefere ter mais a ter menos bens e age de acordo com essa premissa. Para o crescimento econômico, basta, então, que parte da população seja ambiciosa.

Deve-se, pois, buscar o crescimento econômico em uma adequada organização dos direitos de propriedade.

Mas por que os direitos de propriedade são tão importantes?

3. Direitos de propriedade e economias reais

Porque, diferentemente do que acontece no modelo neoclássico – no modelo walrasiano – em que domina a hipótese do mercado perfeitamente competitivo, no mundo real existe a falta de informação.

Na prática, o modelo da economia neoclássica parte da premissa de plena informação e de decisão racional em um ambiente econômico certo e seguro. Conforme mencionado⁴, essa circunstância permite a cada partícipe adotar suas decisões sem nenhum custo: não existem custos de busca, pois o intercâmbio é feito com o mercado, não com os indivíduos; não existem custos de medição dos atributos do bem, pois todos estão incorporados ao preço; não existem custos de organização do contrato porque se trata de uma transação discreta que não requer regras; não existem custos

de execução do contrato, porque a execução não se diferencia, mas sim concorda com a celebração.

Nesse modelo foram eliminadas todas as atividades onerosas, entretanto requeridas para o funcionamento dos mercados reais, e, como consequência, o mercado pode ser usado sem custos. Nesse mundo, a eficiência econômica é independente da estrutura dos direitos de propriedade. Além disso, a suposição dos direitos de propriedade pode ser abandonada sem nenhuma consequência.⁵

Entretanto, no mundo real existem imperfeições na informação. O mercado opera sob condições de incerteza e falha precisamente por esse motivo. De fato, se no modelo perfeitamente competitivo abandonássemos a hipótese de informação completa e a substituíssemos pela de informação incompleta, aproximar-nosíamos muito dos mercados reais, que se caracterizam pelo fato de os intercâmbios serem onerosos.

O fato de a realização dos intercâmbios ser onerosa constitui o freio fundamental para a especialização e também para o desenvolvimento, já que a especialização somente é útil se os produtores fizerem o intercâmbio entre si e com os consumidores de seus produtos e recursos⁶, o que depende do nível de custos a incorrer para a realização de tais intercâmbios. E, por sua vez, isso leva os que desejam realizar o intercâmbio a instrumentar práticas que conduzam à redução dos custos, sempre que as perdas produzidas pela aplicação dessas práticas forem menores que os custos de transação economizados.

Os custos associados aos intercâmbios – que no jargão econô-

mico recebem a denominação de *custos transacionais* – são considerados intervenções do mercado, no sentido de medirem a distância entre a hipótese do mercado perfeitamente competitivo do modelo neoclássico e das economias reais e permitirem explicar a diferença existente entre a alocação efetiva e potencial dos recursos. Posto que a hipótese do mercado perfeitamente competitivo do modelo neoclássico é a que consegue uma ótima alocação de recursos e, por hipótese, uma eficiência máxima, e posto que os custos transacionais, tal como os expressamos, medem a diferença existente entre a alocação efetiva e potencial dos recursos, somos forçados a concluir que a *finalidade essencial de todo sistema institucional consiste em reduzir o máximo possível os custos transacionais e especialmente seu componente subjacente fundamental – os custos de informação ou incerteza*.

Pois bem, os sistemas de segurança jurídica cautelar ou preventiva são, em geral, instituições surgidas precisamente com essa finalidade. E em nosso escopo, essa é a finalidade essencial dos sistemas registrais imobiliários: diminuir a incerteza jurídica no âmbito imobiliário, contendo como consequência os custos de informação jurídica no dito setor. E na medida em que o conseguem, contribuem para a eficiência e, portanto, para o crescimento econômico.

4. O registro da propriedade como redutor de custos de informação

Para compreender adequadamente o alcance dessa afirmação, deve-se levar em conta ao menos as três

seguintes idéias:

4.1 O Registro da Propriedade age sobre um dos elementos centrais do sistema econômico: o da definição, atribuição e proteção dos direitos de propriedade. E conforme observado⁷, sem direitos de propriedade não existe mercado, posto que os agentes não poderiam intercambiar os bens se não existisse uma vinculação entre os proprietários e esses bens; sem direitos de propriedade eficientes, não existem mercados eficientes, e, sem esses últimos, não existe crescimento econômico.

Essa idéia aparece perfeitamente ilustrada no seguinte exemplo.⁸ Se imaginarmos uma sociedade sem um sistema registral, por muito imperfeito que fosse, o hipotético comprador de uma propriedade encontraria muitas dificuldades para saber se o vendedor realmente é o único proprietário legítimo, correndo o risco

de que no dia seguinte pudessem aparecer outras pessoas reivindicando o direito transferido pelo vendedor ou pelos titulares de obrigações ocultadas, a fim de obter maior preço (exemplo: hipoteca).

Em tal situação, cada um teria de consagrar muito tempo e esforços para obter informações sobre o estatuto jurídico dos bens que intentasse adquirir e investigar os possíveis ônus ou encargos a que poderiam estar sujeitos e que o vendedor trataria de ocultar – o que se fará, se possível, quando o benefício de tal ocultação

for superior ao valor das oportunidades alternativas oferecidas. As incertezas inerentes à dita situação converter-se-iam em uma fonte de custos pessoais que deveriam ser levados em conta pelo comprador. Se a soma de todos esses custos de incerteza – da transação – fosse demasiadamente elevada com relação aos lucros futuros produzidos por uma operação de compra e venda, dita operação não se concretizaria e haveria uma subutilização dos recursos.

4.2 Além disso, deve-se levar em



conta – e desejo destacar a importância desse aspecto da questão – que em uma situação semelhante, nem o credor consideraria a propriedade assim adquirida como uma garantia de seu investimento de crédito, pelo qual ou não emprestaria ou, como já dizia a Exposição de Motivos da Lei Hipotecária Espanhola de 1861, *compensaria tal incerteza com juros exorbitantes*.

De fato, se não nos limitamos à origem histórica da maior parte dos sistemas registrais, podemos afirmar que a razão inicial de sua implantação foi originalmente a de possibili-

tar que a riqueza imóvel de um indivíduo pudesse servir como garantia ao crédito, a grande alavanca de toda economia moderna, que como foi dito, nada mais é do que uma *economia de crédito*.⁹

Como prova do referido, citamos a Exposição dos Motivos da Lei Hipotecária Espanhola de 1861:

“Nossas Leis Hipotecárias estão condenadas pela ciência e pela razão, porque não garantem suficientemente a propriedade, não exercem influência saudável sobre a proprie-

dade pública, não assentam o crédito territorial sobre bases sólidas, não dão atividade à circulação da riqueza, não moderam os juros do dinheiro, não facilitam aos donos da propriedade imóvel sua aquisição e não asseguram devidamente aos que sobre esta garantia emprestam seus capitais. Nessa situação, a reforma

faz-se urgente e indispensável para a criação de Bancos de Crédito Territorial para dar certeza ao domínio e aos demais direitos sobre a coisa, para impor limites à má-fé, e para libertar o proprietário do jugo de usurários impiedosos.”

A finalidade original era a de assentar sobre sólidas bases o crédito territorial, para que dessa maneira pudessem ser desenvolvidos os Bancos Territoriais e moderados os tipos de juros. Para tanto, seria necessário dar certeza ao domínio e aos demais direitos reais sobre a coisa.¹⁰

4.3 Como dissemos, a incerteza nos mercados tem sua origem na falta de informação, que se encontra na base de todos os custos necessários para a prevenção contra os riscos gerados pela desinformação. Para reduzir todos esses custos associados aos intercâmbios, múltiplas instituições são empregadas nas sociedades civilizadas, com a finalidade de proteger os direitos de propriedade e reduzir as assimetrias informativas entre os protagonistas dos intercâmbios, *assimetrias que se encontram na raiz do conflito entre as partes contratantes*.

Uma das características das economias reais é que o nível de *informação/desinformação* não é *homogêneo*. Ao contrário: são habituais as suposições de assimetria informativa, ou seja, as suposições nas quais uma das partes contratantes conhece muito melhor do que a outra os atributos (até mesmo os jurídicos, únicos relevantes aos efeitos desta exposição) do bem objeto de intercâmbio.¹¹ A desigualdade informativa tem sua origem na possibilidade de os diversos atributos essenciais aos bens objeto de intercâmbio permanecerem ocultos aos olhos do comprador potencial e, não raramente, também aos olhos do vendedor. Com freqüência, no fato de que a posse de um determinado bem pelo vendedor – a qual se faz normalmente patente com facilidade ao comprador – não garante que essa pessoa realmente ostente a propriedade de dito bem, nem informa em que grau essa propriedade está gravada pelos direitos reais a favor de terceiros no caso de o possuidor ser o proprietário.

As derivações da assimetria informativa são múltiplas, assim como as

instituições geradas para prevenir ou compensar os riscos dela derivados.

Porém, para efeitos desta exposição, interessa destacar um aspecto: provavelmente será de alguma utilidade à parte mais bem informada com relação aos atributos jurídicos do bem objeto de intercâmbio ocultar essa informação. E segundo a suposição comportamental que maximiza a riqueza, a parte mais bem informada ocultará ou mentirá sobre o resultado dessa atividade, seja ela maior que o valor das oportunidades alternativas que lhe forem oferecidas. Definitivamente, a assimetria informativa com relação aos atributos do bem objeto de intercâmbio gera o risco de comportamentos oportunistas¹², especialmente graves no âmbito imobiliário. Consideremos o fato de que antes de 1861, um dos problemas fundamentais que afetavam a Espanha, assim como a outros países, era o denominado *crimen stellionatus*, ou seja, o vendedor ocultava do comprador os encargos incidentes sobre o imóvel.

A existência de mecanismos eficientes e eficazes que visassem diminuir as incertezas derivadas dos *déficits* assimétricos de informação transforma-se em uma questão capital e sua ausência torna-se um obstáculo crítico para aumentar a especialização, a divisão do trabalho, o intercâmbio, e finalmente, o crescimento econômico e o bem-estar público, pois toda essa conquista requer uma longa e complexa cadeia de contratos.¹³

5. Os sistemas registrais como redutores de assimetrias informativas

Nos sistemas jurídicos organizados de forma mais elementar, as dificul-

dades originadas pelas assimetrias informativas entre o comprador e o vendedor são mitigadas somente com fórmulas particulares de salvaguarda, baseadas na responsabilidade do transmitente estabelecida por garantias contratuais, cuja execução ou cujo cumprimento são obtidos pela presença repetida do vendedor no mercado (às vezes)¹⁴, e pela intervenção judicial *ex post*. Dessa forma, até que não se produza eventualmente uma sentença judicial, os “vícios ocultos” – origem das assimetrias informativas – sobrevivem, o que, como pudemos ver, dificulta as transações sobre os bens e direitos afetados.

Para evitar essas assimetrias por direitos ocultos – e também, em alguma medida, para facilitar a atuação judicial *ex post* –, praticamente a totalidade dos direitos modernos dispôs de algum tipo de intervenção pública *ex ante* que reduza na maior medida possível os custos de informação ou incerteza na contratação imobiliária. Essa é precisamente a finalidade dos sistemas registrais.

Os Registros são a parte do sistema de segurança pública preventiva que tem como função facilitar as transações mediante a publicidade de seus documentos ou direitos, segundo o sistema de que se trate. Reduzem assim as assimetrias informativas, protegem os direitos de propriedade e esclarecem aos contratantes em potencial quem são os titulares de cada direito, de tal modo que a contratação se torne mais fácil e segura a todos, *em maior ou em menor medida, segundo o projeto de cada sistema registral*.

Aliás, é consenso comum na literatura econômica o fato de que uma

clara definição e proteção dos direitos de propriedade promove investimentos eficientes, diminui o risco de expropriação, incrementa as expectativas de recuperação dos investimentos de capital, diminui o risco aos credores hipotecários, e, como consequência, os tipos de juros dos créditos hipotecários. Diminuem igualmente os custos de tramitação e execução hipotecárias, o que por sua vez aumenta a liquidez dos investimentos imobiliários. Tudo isso resulta em uma redução geral dos custos transacionais e, finalmente, facilita a realização de transações eficientes.¹⁵

6. Os diferentes tipos de sistemas registrais

Costuma-se afirmar que existem três tipos de sistemas registrais. Para efeitos desta exposição, podem ser reduzidos a dois¹⁶, a saber:

6.1 Sistemas de mera inoponibilidade perante terceiros dos títulos não inscritos – também conhecidos como “Registros de Documentos” ou *deed systems* – limitam ou anotam a área de investigação da propriedade, ou seja, o número de títulos que devem ser examinados para descobrir quem é o verdadeiro dono ou, ao menos, a pessoa de quem se pode adquirir sem temor a evicção, pois os títulos não depositados no Registro não afetam a terceiros. Ou seja, não informam a quem pretende adquirir um direito quem é o dono e os demais extremos necessários. Entretanto, dão-lhe uma informação valiosa: que o dono é necessariamente um dos vários publicados pelo Registro. Dessa forma, são conhecidos sob a denominação de mera inoponibilidade do não inscrito e são próprios da área

francófona. Como consequência, não eliminam a necessidade de acudir tanto aos procedimentos judiciais prévios à aquisição quanto ao seguro privado, para quem deseje adquirir com um nível aceitável de segurança ou para os que desejarem utilizar seu direito imobiliário como garantia de um crédito.

Convém observar que esse tipo de sistema não cobre por si só o nível de segurança jurídica requerido pelo mercado e, como consequência, necessita de mecanismos complementares de segurança, normalmente econômica, como veremos.

6.2 Sistemas registrais de fé pública – conhecidos também como *registers of titles* ou “Registros de direitos” – assim denominados porque produzem, entre outros, um efeito fundamental denominado precisamente de “fé pública registral”.

Tal efeito consiste em manter o adquirente em sua aquisição mediante contraprestação, *confiando no que o Registro publica*, ainda que depois seja anulado ou resolvido o direito do transferente, se a causa da anulação ou resolução de seu direito não constasse no Registro e fosse ignorada pelo adquirente – *bona fides*. O Registro desempenha assim, com relação ao adquirente, uma função dupla: *de publicidade e de garantia do publicado*.

Para que esse efeito fundamental possa ser produzido, é necessário que a lei prescreva que, ao menos ante terceiros, o conteúdo da inscrição registral se imponha em face do título que a motivou, no caso de discordância entre ambos, salvaguardada a boa-fé de terceiros¹⁷. É necessário, mesmo assim, que o Registro exerça uma função

de controle legal, mediante a qual supervisiona o respeito do ordenamento legal pelas correspondentes transações, tanto no que diz respeito a terceiros como aos próprios contratantes. Ao controle se vincula o efeito de fé pública, o direito fica entabulado e o Registro se converte em um sistema de produção de direitos de propriedade aptos para o mercado (*marketable*).

As inscrições registrais podem assim informar aos potenciais contratantes e interessados quem é o titular de cada direito, sua capacidade para dispor e os encargos que pesam sobre o imóvel, conseguindo assim eliminar as assimetrias informativas de caráter jurídico.

Como consequência, a subsequente contratação é muito menos custosa e totalmente segura para os futuros adquirentes, pois tanto os direitos como seus titulares ficam perfeitamente identificados e definidos. Tudo isso é obtido, aliás, sem que exista nenhum risco para os titulares de direitos, sempre que a qualificação for eficaz.¹⁸

Assim o é porque a finalidade fundamental reside em dar ao público interessado a solução de dois enigmas. O primeiro, o concreto alcance dos direitos sobre cada uma das propriedades que integram o território nacional. O segundo, a identidade dos legítimos titulares.

Desse modo, o trabalho investigador e assegurador de quem deseje realizar uma transação fica reduzido a uma simples solicitação de informação registral. Para que isso seja possível, é necessário um sistema organizativo especial do instituto registral, baseado nos princípios do fólio real (o Registro é feito por propriedades), exclusividade

específica [cada imóvel, um assento; cada assento, um direito; os direitos incompatíveis se excluem e os compatíveis são hierarquizados, conforme critérios (prioridade) e técnicas (trato sucessivo) definidos, e exclusividade genérica (um só sistema registral), o que exclui a competição interna entre sistemas e converte ao eleito em um monopólio do tipo do que os economistas denominam “natural”].

Fólio real, exclusividade específica e exclusividade genérica tornam-se princípios essenciais para que o efeito “fé pública” (o direito publicado pelo Registro é o único existente – Alemanha – ou o único que necessita conhecer quem o pretende contratar – Espanha) possa ser gerado pelo sistema.

7. A eficiência dos diferentes sistemas registrai¹⁹

Conforme destacado, tanto do ponto de vista que proporciona a dedução teórica como do da evidência empírica, o Registro de direitos é o que cumpre, no mais alto grau e de um modo mais eficiente, sua função econômica, tal e como professam, não somente a literatura acadêmica, como também os textos profissionais e os documentos das agências internacionais de desenvolvimento, as quais têm sido muito ativas durante os últimos anos, apoiando e organizando sistemas institucionais nos países mais atrasados e nas antigas economias socialistas. Essa valorização teórica tem, aliás, um sólido fundamento empírico, pois o Registro de direitos é não somente a fórmula dominante no mundo, mas também encontra-se em clara expansão.²⁰

Observa-se também que o Regis-

tro de direitos, se bem gerenciado, é auto-suficiente, no sentido de que para cobrir o nível de segurança jurídica requerido pelo mercado, não é necessário lançar mão de mecanismos complementares de segurança econômica – com seus custos correspondentes – o que tem importância capital.

De fato, se a segurança jurídica incorpora sempre a segurança econômica, a igualdade, no sentido inverso, pela qual a segurança econômica incorpora a jurídica, é impossível por definição, pois o adquirente destituído recebe uma compensação econômica, porém perde o bem. Isso converte a segurança econômica em um sucedâneo imperfeito da segurança jurídica que é confirmado empiricamente de duas maneiras.

Por um lado, ao se observar que os seguros de títulos não cobrem o valor do bem, mas somente o preço de compra (total ou parcialmente). Assim, o seguro de proprietário não costuma cobrir o valor agregado; o seguro do credor costuma cobrir a importância do crédito hipotecário; e as apólices normalmente incluem exceções tão complexas que já se chegou a dizer que asseguram somente que a companhia seguradora tenha feito um exame cuidadoso do título e tenha relacionado todos os seus defeitos. A evolução recente, entretanto, parece indicar que se tem avançado para uma cobertura mais completa.²⁰

Por outro lado, a garantia econômica se desenvolve em relação inversa à segurança jurídica. Este aspecto é de singular relevância. De fato, como sabemos, os Registros públicos têm se desenvolvido em graus diferentes nos diversos países, produzindo por si mesmos segurança jurídica





em graus também muito diferentes.

Por esse motivo, naqueles países onde os efeitos do Registro são menores, é de se esperar – e assim ocorre normalmente – um maior desenvolvimento das funções dos demais participantes no processo, assim como a aparição de organizações especializadas na resposta à demanda de segurança não coberta pelo sistema registral, ao contrário do que acontece em países dotados de Registros de direitos, o que permite concluir que o *nível de segurança jurídica do tráfego está em função direta dos efeitos alocados ao sistema registral pelo sistema legal em cada país*. Inversamente, a intensidade e qualidade dos efeitos de um sistema registral se dá em função direta das barreiras de entrada ao mesmo, essencialmente da amplitude e profundidade das faculdades atribuídas ao encarregado do Registro para controlar que a operação de intercâmbio, concebida pelas partes, não ultrapasse os limites impostos pelo sistema jurídico institucional vigente.

Assim, as evidências demonstram que nos países onde foram adotados sistemas de Registros de direitos não foram gerados mecanismos alternativos ou complementares de segurança, simplesmente porque não são necessários, se tais registros estiverem bem administrados.

Dessa forma, observa-se, por exemplo, que nos Estados Unidos e na França, a debilidade dos sistemas registrais tem incentivado a produção de segurança econômica por outros agentes. Por outro lado, Inglaterra, Alemanha e Espanha desenvolveram sistemas de Registros de direitos produtores de fortes efeitos jurídicos,

e os agentes equivalentes depositam sua atividade no preparo de acordos e documentos.

Outrossim, a própria eficácia do Registro na definição e proteção dos direitos faz não somente desnecessária, mas também inviável, pelo conflito de interesses que causaria, uma intervenção dos que preparam os documentos mais além da dirigida a conformar a vontade das partes. Dessa forma, reduzem-se em outros países os efeitos públicos da intervenção dos notários latinos²² ou de seus equivalentes com relação ao Registro, a controlar certas dimensões da qualidade dos documentos – identidade, capacidade natural, consentimento e concordância entre o manifestado e o escrito –, com o fim de que os documentos que aspiram a entrar nele reúnam certos requisitos mínimos, o que por sua vez permite uma maior especialização dos Registros.²³

8. Limites dos efeitos públicos da intervenção dos redatores de documentos (notários, no caso espanhol) com relação ao registro

Essa é uma questão francamente importante que convém ser compreendida em sua inteira dimensão.²⁴

Efetivamente, a questão é:

Por que o incremento dos efeitos públicos da intervenção de quem redige os documentos com relação ao Registro é incompatível com a manutenção do Registro de direitos?

Trata-se na realidade de um impedimento fundamental. Efetivamente, se os encarregados da redação do documento (no caso espanhol, os notários) tivessem a oportunidade de adjudicar a prioridade registral ou de

definir (total ou parcialmente, em aspectos subjetivos ou objetivos) a eficácia dos direitos reais diante de terceiros, incentivar-se-iam possíveis comportamentos oportunistas, pois as perdas derivadas não seriam pagas por quem lhes elegesse, mas sim por terceiros. Por isso, nos Estados Unidos nem os advogados que dão seu parecer sobre os títulos, nem as companhias de seguros que cobrem contra o risco de que um título demonstre-se ineficaz, podem estabelecer a prioridade dos títulos ou o escopo dos direitos, tarefas encomendadas ao Registro *ex ante* e aos juízes *ex post*, respectivamente.

Observe-se que no caso espanhol, as contabilidades de hipotecas – o precedente dos atuais Registros – estavam a cargo do escrivão mais antigo do lugar; o depósito do contrato na contabilidade não produzia nenhum efeito, simplesmente era um requisito necessário para poder alegar o direito ante um tribunal; precisamente por isso o sistema de contabilidades fracassou. A Lei de 1861 introduziu como principal novidade o fato de que a prioridade do direito não era outorgada pela data do contrato, mas pela de entrada do título no Registro. Foi suficiente esse efeito para atribuir o Registro a um corpo especializado, orgânica e funcionalmente distinto do dos escrivães, pois, do contrário, corria-se o risco de que o escrivão encarregado do Registro desse tratamento preferencial a seus próprios documentos. Hoje, o registro produz muitos efeitos mais, entre os quais o de fé pública registral, o que converte nosso registro em um Registro de direitos caracterizados, porque, à diferença do de documen-

tos, cria e extingue direitos com efeitos *erga omnes*. E esse efeito se produz tanto quando funciona correta como incorretamente; nesse último caso, o efeito o consegue à custa de expropriar o verdadeiro dono sem seu consentimento, pois no limite, o efeito fé pública impõe a proteção do adquirente diante do verdadeiro dono. Naturalmente, esse efeito pode ser produzido na condição de que o efeito expropriatório não se produza nunca, ou quase nunca, pois, caso contrário, o sistema entraria em colapso, já que os cidadãos em vez de se sentirem protegidos pelo Registro, sentir-se-iam ameaçados.

Pois bem, isso é exatamente o que aconteceria se fossem incrementados os efeitos públicos da intervenção dos redatores dos documentos com relação ao registro, isto é, se se transferissem total ou parcialmente faculdades qualificadoras desde o registrador ao notário ou redator do documento, ou se fossem total ou parcialmente suprimidas as faculdades qualificadoras do registrador ou, no limite, fosse permitida a livre eleição do registrador, assuntos todos essencialmente idênticos.

Vejamos dois simples exemplos:

- Em primeiro lugar, suponhamos que o morador do quinto andar de um edifício tenha hipotecado seu apartamento em favor de A (seja A uma entidade financeira, uma incorporadora ou um particular) e que ao mesmo tempo devesse dinheiro ao morador do quarto andar, que, farto, decide demandar judicialmente e solicitar anotação preventiva de embargo no Registro, para o que supõe não terá problemas porque, além de ser justa sua pretensão,

poderá escolher o juiz que profira a sentença e o registrador que faça a anotação. Porém, eis que o morador do quinto andar solicita que A lhe amplie o crédito, ao que A lhe exige ampliação da hipoteca, o que evidentemente diminuiria as expectativas de cobrança do morador do quarto andar, que, aliás, mostra-se muito preocupado ao descobrir que quem decidirá quanto à ampliação ou não, com prioridade sobre seu embargo anotado, será um senhor escolhido por A. Para seu assombro, descobre, além disso, que o que lhe ocorre jamais ocorreria nem sequer nos Estados Unidos, país onde nem os advogados que dão o parecer sobre os títulos nem as companhias de seguros que cobrem contra o risco de que um título se demonstre ineficaz podem estabelecer a prioridade dos títulos ou o alcance dos direitos, tarefas encomendadas ao Registro *ex ante* e aos juízes *ex post*, respectivamente.

- Em segundo lugar, e para não sair do âmbito no qual nos movimentamos, sabemos que a “autoliquidação” de determinados impostos – transmissões patrimoniais, operações societárias, atos jurídicos documentados, entre outros –, é realizada habitualmente por um gestor, um perito em Direito Tributário ou um notário, e pode-se ingressar em qualquer delegação ou escritório liquidante. Porém nada disso vincula ao escritório liquidante competente a realização das comprovações correspondentes, o qual não pode ser eleito. E ninguém duvida de que o gestor, notário ou advogado estão perfeitamente capacitados do ponto de vista técnico para a realização da autoliquidação, mas se fossem atribuídas a suas apreciações os efeitos de

uma comprovação, exacerbar-se-ia o conflito de interesses subjacente entre os interesses de seus representados e os da comunidade, dada sua posição no processo de liquidação.

Se esses mecanismos de salvaguarda são estabelecidos para evitar a fraude fiscal, como não seriam estabelecidos ao menos os mesmos para algo muito mais importante, tanto que é básico para o bom funcionamento da economia e da sociedade, qual seja a correta e crível definição, alocação – com efeitos excludentes ou hierarquizantes – e proteção dos direitos de propriedade, entendida essa expressão em um sentido amplo ou econômico.

Efetivamente, a admissão de qualquer dessas suposições significaria uma superproteção das partes e uma subproteção (na realidade, uma indefesa) dos terceiros, da comunidade. *In claris*, os terceiros não somente estariam desprotegidos, mas ainda menos protegidos se não houvesse registro (ao menos de fé pública), pelo que seria preferível sua eliminação, já que assim ao menos as partes estariam privadas da possibilidade de utilizar um instrumento potencialmente danoso – realmente expropriatório – contra os interesses dos terceiros e em benefício próprio.

O conhecimento das premissas básicas do cálculo racional, que servem como base para a análise econômica, assim como as evidências empíricas de casos como o da Enron, com relação aos auditores e após a recente sentença de 19/2/2002 do Tribunal de Justiça da Comunidade Européia, que veta a fusão ou atuação conjunta de auditores e advogados, não permitem abrigar dúvidas ra-

zoáveis sobre o que já adverte o bom senso: os controlados não podem eleger seus controladores quando o controle produz efeitos externos. Desafiar essas evidências pode conduzir à submersão de setores internos em meio à incerteza e à desconfiança.

De fato, um dos desafios organizativos de qualquer sistema consiste em impedir que os interessados em resistir ou influenciar as decisões registrais possam fazê-lo. Por isso, não cabe em nenhum país a livre eleição de registrador, e o procedimento seguido é a sua alocação baseada em critérios de competência territorial. Por essa razão, a pauta organizativa exposta é universal. E dado que o conflito de interesses subjacente entre as partes e terceiros, ou se preferirem, entre interesses privados e públicos, não apresenta indícios de que irá desaparecer, não há razões para alterar essa pauta organizativa.

Do exposto, conclui-se que se fossem incrementados os efeitos públicos da intervenção de quem redige os documentos (no caso espanhol, os notários) com relação ao Registro, o conflito de interesses subjacente entre as partes (superprotegidas) e terceiros (indefesos) seria exacerbado, o que exigiria a eliminação do sistema registral de fé pública, por ser nesses termos excessivamente perigoso para os terceiros, com sua substituição pela única alternativa realmente existente: Registro de mera publicidade ou inoponibilidade, complementado, inevitavelmente, por algum mecanismo de segurança econômica, já que tais sistemas registrais são incapazes de produzir por si sós o nível de segurança jurídica requerido pelo mercado, como demonstram, sem

exceção, as evidências empíricas.

Regressar-se-ia, portanto, de um Registro de direitos, cuja superioridade é universalmente reconhecida, a outro Registro, de documentos, complementado por algum tipo de segurança econômica, que, dado o nível de profissionalização existente no mercado e dado o poder de mercado de certos operadores econômicos, seria prestada, sem a menor sombra de dúvidas, por organizações especializadas criadas por tais operadores. Tais organizações reclamariam imediatamente a redução dos efeitos da intervenção por parte dos que preparam os documentos com relação ao novo Registro, pois nenhuma poderia tolerar o risco de qualquer delas poder operar sobre os ativos de seus concorrentes, mediante a exigência de um comportamento oportunista do redator de documentos, por meio do qual tornar-se-iam imediatamente propícias medidas que garantissem a independência efetiva do Registro. Paradoxalmente, esse novo Registro poderia funcionar e, de fato, funcionaria sem a necessidade de documentação pública, como costuma acontecer com os Registros de documentos.²⁵

9. Efeitos no caso de tais limites serem ultrapassados

Em tal situação, o interesse público seria gravemente prejudicado, pois equivaleria a um *retrocesso* de um sistema mais eficiente a outro muito menos eficiente, tal como é reconhecido por unanimidade, o que foi exposto no princípio dessa intervenção. De fato, isso provocaria um aumento geral dos custos transacionais no âmbito imobiliário

e, por conseqüência, no societário.

O interesse do Estado sairia gravemente prejudicado, pois ao não existir um Registro que conferisse, ao menos ante terceiros, a titularidade e ônus da propriedade imóvel, deveria pagar os serviços de companhias privadas para que cobrissem tais lacunas.

O novo sistema registral não poderia prestar as funções de contribuir, preventivamente, e garantir a efetividade das resoluções ditadas em procedimentos administrativos (especialmente econômico-administrativos e urbanísticos), civis e penais, pois ao carecer do efeito fé pública, não se poderia recorrer à técnica das anotações preventivas. Consideremos que somente nos Registros da propriedade imóvel, durante 1999 (últimas estatísticas disponíveis), foram praticadas mais de 205 mil anotações preventivas.

Este é um assunto muito sério sobre o qual poucas vezes se reflete. O Registro de direitos não somente é um formidável instrumento de prevenção de pleitos, mas também um formidável instrumento para garantir a efetividade das resoluções judiciais e administrativas mediante a certificação (sob responsabilidade do registrador), penhoras, embargos etc., o que seria impossível obter por qualquer outro sistema.

O interesse dos particulares sairia também gravemente prejudicado, pois o novo sistema não lhes poderia oferecer segurança jurídica – unicamente possível mediante o efeito da fé pública dos assentos registrais – mas tão-somente a segurança econômica. E conforme exposto anteriormente, ainda que a segurança jurídica incorpore a econômica, por definição a igualdade no sentido contrá-

rio é impossível. Tudo isso, além do mais, a um custo superior ao requerido pelo sistema registral de direitos.

Concluindo, unicamente aqueles que estivessem em condições de criar companhias de seguros de títulos e de a elas desviar a total ou substancial parte da demanda sairiam beneficiados. Todos os demais prejudicados. Muito prejudicados.

10. O sistema registral espanhol

O sistema registral espanhol é como os demais, e especialmente como todos os sistemas de Registros de direitos, um eficaz mecanismo redutor de custos transacionais mediante a redução de assimetrias informativas. Entretanto, por paradoxal que possa parecer, por sua vez é vítima de uma grande assimetria informativa, ainda que progressivamente decrescente, entre certos setores da população. Efetivamente, não é raro que os usuários finais dos serviços registrais ignorem quais serviços são prestados pelo Registro em troca do pagamento efetuado. O cidadão normalmente não sabe quais os custos alternativos e superiores que lhes poupa o Registrador. Assim, para a maioria, os custos evitados permanecem invisíveis, enquanto que os satisfeitos, para serem evitados, acabam sendo visíveis. E enquanto perdure essa situação, todo pagamento lhes parecerá caro, qualquer que seja a quantia.²⁶

Por um lado, esse estado de coisas coloca o sistema registral em uma especial situação de debilidade política ante possíveis demandas de modificações, que, consciente ou inconscientemente, podem acabar alterando sua natureza: na maioria das

ocasiões, as modificações não buscam a mudança do sistema, mas, de maneira mais simples, a correção dos defeitos de funcionamento. Entretanto, acontece que se não existir plena consciência das exigências de arquitetura interna de um sistema registral, os efeitos produzidos pelas modificações serão muito diferentes dos esperados, e os problemas, além de não serem solucionados, serão também agravados. E por outro lado, as possíveis tentações de oportunismo que possam inspirar o legislador, já que as conseqüências de uma má regulamentação ou de uma regulamentação oportunista somente seriam perceptíveis pelos cidadãos a médio prazo. Conforme manifestado, a manutenção de um sistema dessa índole requer uma “gestão reguladora” muito consciente da delicadeza e de possibilidades do instrumento que se regula.²⁷

Felizmente, a reforma extensa e profunda do sistema registral operada pela Lei 24/2001 – popularmente conhecida como Lei de Acompanhamento à de Orçamentos Gerais do Estado – mostra claramente que o legislador não foi vítima de nenhuma assimetria nem cedeu a nenhuma tentação de oportunismo.

O legislador consagra o modelo porque em parte proporciona um elevado nível de segurança jurídica, e por isso inspira um elevado nível de confiança aos operadores jurídicos e econômicos. Consciente, entretanto, de que a sociedade atual exige atualização e melhora constantes, e respondendo a essa demanda social, a lei contém uma série de medidas destinadas a eliminar os desajustes e deficiências principais das quais ainda

padece o sistema, adaptá-lo com eficiência aos desafios propostos pela sociedade da informação e do conhecimento e aproveitar ao máximo suas possibilidades.

As medidas se destinam a combater o que os usuários e os próprios registradores consideram como o principal ponto débil do sistema: os custos implícitos ocasionados pela espera, pela rigidez e por uma certa heterogeneidade qualitativa do serviço.

Assim, podemos classificar as reformas introduzidas do seguinte modo:

10.1 As que tendem a incrementar a função do Registro como redutor de custos transacionais mediante a correção de assimetrias informativas. Essas medidas obrigam o Registro a fornecer ao cidadão mais informação, por si só ou em colaboração com outras instituições. Dessa forma:

– A obrigação imposta aos registradores de dispor de “aplicativos de informática para o tratamento de bases gráficas que permitam sua coordenação com as propriedades registrais e a incorporação a estas da qualificação urbanística, meio ambiental ou administrativa correspondentes” (*Vigésima oitava disposição adicional da lei 24/2001*).

10.2 As que tendem a evitar trâmites presenciais e, portanto custos implícitos derivados da necessidade de realizar deslocamentos. Estão incluídas aqui todas as medidas relativas a:

10.2.1 Possibilidade de socialização e obtenção por via eletrônica da publicidade formal dos Registros, ao mesmo tempo que é vetado o acesso direto ao conteúdo dos livros registrais por razões óbvias (Cap. XI, Sec. 1ª, art. 96-3).

10.2.2 Incorporação de técnicas



eletrônicas, informáticas e telecomunicação automática à segurança jurídica preventiva (S. 8ª), entre as quais se destacam:

– A obrigação de trasladar o conteúdo dos assentos dos Registros Mercantis e da Propriedade a uma ferramenta de suporte informático.

– A implantação obrigatória, para notários e registradores, de sistemas de telemática para a emissão, transmissão, comunicação e recepção da informação (art. 107).

– Prestação de serviços de certificação, em conformidade com o disposto no Real Decreto-lei 14/99, de 17 de setembro, sobre firma eletrônica, a cujo efeito concede-se ao Colégio de Registradores Mercantis e da Propriedade da Espanha e ao Conselho Geral de Notariado um prazo de seis meses para que se constituam em prestadores de serviços de certificação (art. 108 e 26ª Disposição Adicional).

– O estabelecimento de um regime especial para a firma eletrônica dos notários e dos registradores mercantis e da propriedade, que deverá

ter caráter avançado (art. 109).

– A regulamentação do instrumento público eletrônico, ao qual são reconhecidos os mesmos efeitos como a todos documentos públicos notariais (art. 115). Nesse ponto, a lei deixou passar uma excelente oportunidade para regular não somente o documento notarial eletrônico, como faz, mas também todo documento público, quer judicial, quer administrativo, pois, na situação atual, encontramos-nos em um paradoxo de possibilidade de ter acesso por via eletrônica a documentos privados mantidos no Registro, nos casos legalmente previstos, e aos notariais, porém não aos judiciais nem administrativos por carecerem de regulamentação específica. Temos certeza, não obstante, de que essas deficiências serão retificadas em breve.

10.3 As que se destinam a eliminar a rigidez, como resultado do alto custo para o usuário que tem (tinha) de divergir da decisão negativa do registrador – medido em tempo de espera – como consequência do

atraso na resolução de recursos por parte da DGRN Direção-Geral dos Registos e do Notariado. Ou do fato de que, em algumas ocasiões, os Registros não respeitassem, por causas a eles imputadas, os prazos máximos de despacho, entre as quais, cabe citar:

10.3.1 A nova regulamentação do recurso governativo [dúvidas registrais (NE)], cuja resolução final é atribuída acertadamente aos juízes e, especificamente, à ordem jurisdicional civil (S. 5ª).

10.3.2 A possibilidade de que o usuário possa solicitar a intervenção do registrador do quadro de substituições em caso de atraso ou negativa do registrador territorialmente competente (S. 3ª, art. 100).

10.3.3 A redução de honorários para o caso de atraso (30%), estando estabelecido um prazo máximo para qualificação de quinze dias (S. 3ª, art. 100).

10.4 Medidas de efetivação das medidas anteriores. Estão integradas basicamente por:

10.4.1 Introdução com amplitude legal de um severo regime disciplinar para os registradores mercantis e da propriedade (S. 4ª, art. 101).

10.4.2 Atribuição, por primeira vez, ao Colégio de Registradores Mercantis e da Propriedade, de competências sancionadoras, tanto ao órgão governamental como aos distintos órgãos autônomos e territoriais, sem prejuízo das que são de competência da Direção-Geral dos Registos e do Notariado e ao próprio Ministério da Justiça.

A atribuição de competências sancionadoras ao Colégio de Registradores é extremamente importante, se considerarmos que o regime organizativo e gestor do sistema

registral espanhol obedece à fórmula de administração em franquia e que os registradores são os primeiros interessados em conservar e fomentar a boa reputação do sistema, baseado na exigência e garantia de um exemplar funcionamento dos Registos, sobretudo em um momento de avanço decisivo no processo de integração dos mercados europeus, processo de integração cuja tendência será de expulsar aqueles sistemas que proporcionarem menos segurança que a média, a um custo comparativamente superior (ao médio). Nesse terreno, e sem cair na autocomplacência, devemos ser conscientes de que nosso sistema é altamente competitivo, o que o converteu em uma referência internacional.

Com as reformas implementadas, o sistema registral espanhol acomodar-se-á de maneira bastante fiel aos três princípios que idealmente deve cumprir um sistema registral eficaz. O primeiro deles consiste em que reflita fielmente os direitos de propriedade imobiliários, até mesmo suas limitações (princípio do espelho, ou *the mirror principle*). O segundo consiste em que a consulta dos assentos registrais vigentes deve bastar para conhecer as titularidades e ônus que afetam os imóveis, sem que seja necessário o exame de todas as possíveis cadeias de títulos prévios (princípio da cortina ou *curtain principle*). Finalmente, o terceiro consiste em que o Registro não somente deve publicar, mas também garantir a legalidade e certeza do publicado, assumindo as responsabilidades correspondentes em caso de erro (princípio de garantia ou *insurance principle*).

Por último, se o grande J. M. Keynes dizia que a economia não é a civiliza-

ção, mas sim sua precondição, nós podemos dizer que o Registro não é a civilização, mas sim uma condição para uma vida civilizada, pacífica, segura e próspera.

Notas

(*) Tradução Ramón de Barros Leonel.

(**) Conferência pronunciada no Club Siglo XXI, em 21/3/2002, no ciclo "Espanha em um mundo globalizado".

¹ NORTH, D. C., especialmente "Institutions, institutional Change and Economic Performance", Cambridge University Press, e "Structure and Change in Economic History", WW Norton and Company, 1981. Da mesma forma, LIBECAP, Gary D., "Contracting for Property Rights", Cambridge University Press, 1989.

² LIBECAP, Gary, op.cit., p.2.

³ NORTH, D. C. "The rise of the Western World. A New Economic History", Londres, Cambridge University Press, 1973. p.5-7.

⁴ PAZ-ARES, C. "Seguridad jurídica y sistema notarial. Una aproximación económica". *Fe Pública y Vida Económica*, Madri: Instituto de Estudios Económicos, 1997. p.61.

⁵ COASE, R. H. *The Firm, the Market and the Law*, The University of Chicago Press, 1988. p.19. CHEUNG, STEVEN, N. S. *Will China Go "Capitalist"?* 2ª ed. Hobar Paper 94. Londres, Institute of Economic Affairs, 1986. p. 37. EGGERTSSON, T. *Economic Behaviour and Institutions*. Cambridge University Press, 1990. p. 38 et seq. PAZ-ARES RODRIGUES, C., op.cit., p.61.

⁶ ARRUÑADA, B. "Limitaciones institucionales al desarrollo de la empresa". *Papeles de la Economía*

Española 78-79/17-32. Vide também "Principios organizativos em la producción de seguridad jurídica preventiva", documento de trabalho fornecido pelo autor, a quem desejo expressar meus agradecimentos.

⁷ DE TORRES SIMÓ, P. "Seguridad Jurídica, Valor Económico". Conferência pronunciada na Academia Matriense del Notariado, 1994.

⁸ LEPAGE, H. *¿Por qué la propiedad?* Madri: CCE, 1985.

⁹ LEPAGE, H., op.cit., p.106.

¹⁰ Mais extensamente sobre esse particular, vide MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. "La Función Económica del sistema registral". Conferência pronunciada em Minsk (Bielorrússia), em fevereiro de 1997, e publicada no *Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña* 70, 1997.

¹¹ Sobre os problemas da assimetria informativa no mercado imobiliário, PARDO NÚÑEZ, C. R. "Seguridad del tráfico inmobiliario e circulación de capital". *RCDI*, jul.-ago. 1994, p.1.522-1.561.

¹² Sobre o oportunismo, vide Williamson, O. E. *Mercados y jerarquias: su análisis y sus implicaciones antitrust*. México DF: Fondo de Cultura Económica/Economía Contemporánea, 1991.

¹³ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. "Seguridad del tráfico versus seguridad de los derechos: un falso dilema". Trabalho apresentado no workshop do WPLA sobre *Safety Mechanisms in the creation on immoveable Property Markets: Protecting Rights*, realizado em Madri nos dias 28 e 29/09/2000, organizado pela UN-ECE, Ministério de Justiça e Colégio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Vide NORTH, D. C. *Instituciones, cambio*

institucional y desempeño económico. Ed. Fondo de Cultura Económica, 1995.

¹⁴ ARRUÑADA, B. "Limitaciones institucionales al desarrollo de la empresa". *Papeles de la Economía Española* 78-79/17-32. Vide também "Principios Organizativos en la producción de seguridad jurídica preventiva", documento de trabalho fornecido pelo autor, a quem desejo expressar meus agradecimentos. Vide também PARDO NÚÑEZ, C. R., op.cit.

¹⁵ Vide, por todos, MICELLI, J. T. *Land Titles Systems and Incentives for Development*. University of Connecticut, palestra apresentada na 14ª Conferência Anal da European Association of Law and Economics, Barcelona, 1997.

¹⁶ A posição mantida pelo boletim *Land Administration Guidelines, with Special Reference to Countries in Transition*, de UM-ECE (Genebra, 1996), é que existem três. Esta mesma posição manteve em *La Función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del Derecho*, em GÓMEZ GÁLLIGO, F. J. *La calificación registral*, Madri: Civitas, 1996. ARRUÑADA, B., op.cit., distingue, entretanto, as duas que são citadas como fases do processo de produção de segurança jurídica preventiva.

¹⁷ A idéia de que se se deseja organizar um sistema registral de fé pública, é inevitável que a lei aloque à inscrição efeitos autônomos e de que, em caso de discrepância, prevaleça o assento frente ao título, foi originalmente exposta por PARDO NÚÑEZ, C. R. *La organización del tráfico inmobiliario. El sistema español ante el Derecho comparado*. Para consulta, vide *La Calificación Registral*, T. I. GÓMEZ

GÁLLIGO, F. J., Ed. Madri: Civitas, 1996.

¹⁸ ARRUÑADA, B., op.cit., de próxima publicação. Sobre os riscos do Registro de direitos, vide MÉNDEZ GONZÁLEZ. *Seguridad del tráfico versus...*

¹⁹ Neste tomo, enquanto não se indique o contrário, sigo a análise realizada por ARRUÑADA, B. *Principios organizativos... e El seguro de títulos: naturaleza y perspectivas*, documentos de trabalho de próxima publicação, cujo conhecimento e entrevista agradeço ao autor.

²⁰ Vide MANTHORPE, J. *Study on Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation*. Londres: UN-ECE, 2000.

²¹ VARGAS, J. A. *El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en Estados Unidos*, Colégio de Notarios do Distrito Federal do México, D.F. 1994.

²² Como, por exemplo, dos advogados especializados em transações de "conveyance", em países onde são estes os profissionais que redigem os documentos para o Registro e unicamente com relação a esta finalidade.

²³ Note-se que não se está afirmando que com isso se esgotam os efeitos públicos ou privados da intervenção de quem prepara os documentos. Simplesmente se está afirmando que com relação aos Registros, não cabem mais efeitos públicos que os enumerados, se se quiser manter um sistema de Registro de direitos ou, inclusive, um Registro de documentos. Tratando-se de um sistema registral de direitos, a exigência de documentação pública se encontra perfeitamente justificada por razões de especialização produtiva, en-

tre outras. Não acontece o mesmo nos casos de registros de documentos.

²⁴Vide ARRUÑADA, B. no documento de trabalho *Principios organizativos de la seguridad jurídica preventiva*, de próxima publicação, cujo contato agradeço ao autor. Certamente, a criação e desenvolvimento do Registro vieram reduzir as funções informativas e sentenciadoras dos preparadores de documentos. O Registro de documentos porque a informação registral substitui à proporcionada até então pelos próprios documentos e a posse, à parte que a data relevante para efeitos em relação a terceiros é a de entrada no Registro e não a do contrato. O Registro de direitos porque, ademais, produz informação registral depurada, ao eliminar, mediante a qualificação registral, os títulos contraditórios e os defeituosos, o que requer muito menos trabalho contratual *ex post* como consequência do trabalho, já realizado, pelo Registro nas transações anteriores. Alguns indícios empíricos apóiam a hipótese de que este conflito tem atrasado a criação dos Registros e prejudicado seu desenvolvimento. Estão bem documentados os casos dos Estados Unidos, Inglaterra ou Argentina. É lógico esperar por tudo isso, que como consequência deste conflito – altamente produtivo, entretanto – possam ser propiciadas reformas que, no lugar de melhorarem o sistema de segurança jurídica, alterem sua natureza, reduzindo os efeitos do Registro, de forma direta ou indireta, com a pretensão de que aumente o papel dos que preparam os documentos na sentença dos títulos,

o que é incompatível com a manutenção do próprio sistema registral de direitos e implica a regressão à única alternativa realmente existente: registro de documentos complementado com algum tipo de segurança econômica, com todas suas consequências. Nos Estados Unidos, uma das causas que parece haver contribuído para o fracasso dos Registros de direitos é a oposição da “legal profession”, que também se opôs, com sucesso até agora em algumas jurisdições, à expansão de funções das seguradoras de títulos. Na Inglaterra, a resistência dos “solicitors” (os advogados que, com relação ao Registro, eram mais ou menos equivalentes aos notários de tipo latino), também parece haver contribuído notavelmente para bloquear durante mais de um século a criação e desenvolvimento do Registro. Vide ARRUÑADA, B., *op.cit.*

²⁵ Vide ARRUÑADA, B. *Principios...: “Convém especialmente apreciar qual é a situação a este respeito nos Estados Unidos, por ser tal situação fruto em maior medida da livre atuação do mercado. Apesar de sua enorme variedade jurisdicional, observa-se que existe, em todo caso, uma separação igualmente radical entre os encarregados da prestação de serviços às partes (advogados, title agents etc.) e os que têm de proteger interesses de terceiros. Nem os advogados que sentenciam os títulos nem as companhias de seguros que cobrem contra o risco de que um título seja demonstrado ineficaz estabelecem a prioridade dos títulos nem o alcance dos*

direitos, tarefas encomendadas ao Registro e aos juízes, respectivamente. Não há de causar confusão, neste ponto, o fato de que nos Estados Unidos existam seguradoras que parecem integrar verticalmente todas as funções – desde o preparo do documento com base em um Registro privado à indenização –, pois inclusive neste caso o registro público unicamente proporciona a prioridade. Apesar de sua superior organização, as ‘title plants’, propriedade das seguradoras, são arquivos privados meramente informativos, pois carecem de eficácia jurídica e desempenham somente funções administrativas internas às companhias. Não poderia ser de outro modo, pois resultariam muito deficientes seus incentivos se também essa função estivesse em mãos do segurador: poderia, segundo o caso, modificar as prioridades a seu favor”.

²⁶ Vide MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P. “El Registro, ese gran desconocido”, publicado no diário *Expansión*, em 29/4/1999. “Ainda que a função econômica e jurídica do Registro seja muito mais ampla, mais complexa e de maior alcance do que se possa explicar em um artigo jornalístico, vejamos através de dois simples exemplos que, entretanto, afetam a milhões de cidadãos, quais serviços presta o Registro:

1. Quando um cidadão adquire uma moradia, o Registro lhe garante que se adquire de quem, segundo o Registro, seja dono, ninguém lhe poderá disputar sua propriedade. Garante-lhe igualmente que não lhe afetarão mais encargos que os que constem no Registro. Simplificando, o Registro lhe presta um seguro de desapropri-

ação (na realidade, muito mais, pois é um sistema de prevenção específica), se é que deseja contratá-lo, pois a inscrição é voluntária. Qual é o custo prêmio registral deste seguro? Para uma moradia média (108,182 euros, segundo diferentes variáveis, entre 150,25 e 210,35 euros), que pagará uma vez somente, e por essa quantidade o registrador lhe assegurará – sob sua responsabilidade pessoal e patrimonial, direta e objetiva – durante todo o tempo que continue sendo o proprietário registral. Se se deseja segurar essa moradia contra incêndios, por exemplo, o prêmio – a preço livre – custar-lhe-á ao continente entre 0,8 e 1,10 por mil (119 euros): e para o conteúdo, por igual valor, entre 2,5 e 4 por mil (média 324,55 euros) cada ano, e por uma só vez enquanto seja dono dessa moradia. Esse seguro, ademais, não lhe impedirá o incêndio – pois é somente um sistema de prevenção geral.

Para quem acreditar que o risco de incêndios é muito maior do que o que chamamos de desapropriação, proponho um experimento imaginário, tão em moda entre as ciências sociais, especialmente entre aquelas que têm vocação imperial: por acaso é comparável o número de incêndios de moradias com a frequência com a que os vendedores não dizem a verdade aos compradores sobre o verdadeiro estado da propriedade que lhes transmitem? Não ocultam unicamente aquilo que não podem ocultar porque o Registro lhes deixaria em evidência. Remeto os especialistas à história do *crimen stellionatus* e seu efeito letal: impedir a

mobilização da propriedade imobiliária e inabilitá-la como garantia creditícia. O que nos leva ao segundo exemplo.

2. Se esse cidadão necessita recorrer ao crédito para financiar a aquisição de sua moradia, a entidade financeira pode conceder-lhe o crédito, sempre com garantia, como é lógico, porque nenhuma entidade empresta sob palavra de honra – ainda que sim sob palavra do registrador em forma de certidão de domínio e encargos, autêntica sentença vinculante sobre a situação jurídica de um imóvel, que o registrador emite sob sua responsabilidade e cujo preço se eleva a 24,04 euros.

O preço do empréstimo (tipo de juro) variará em função da segurança da garantia oferecida. Se for pessoal (aval) será maior que se for real (hipoteca), porque sua segurança é menor. Ademais, e precisamente por isso, o crédito pessoal unicamente é concedido a curto prazo (máximo cinco anos), o que para financiar uma moradia, consideraria quotas de amortização mensal impraticáveis. O hipotecário é concedido a longo prazo – normalmente dez anos, podendo ser estendido para até vinte e cinco anos e inclusive mais, o que permite quotas mensais toleráveis. Enfim, a entidade de crédito unicamente aceitará uma hipoteca sobre uma moradia se sua propriedade é juridicamente indiscutível, e somente o é se esta se encontra inscrita porque para garantir esse resultado, estão precisamente a inscrição, o Registro e o registrador. Tomemos agora uma hipoteca média (60.101,21 euros, a dez anos). O tipo de juro estará em torno de 4,25 por 100. Se fosse pessoal, custaria em

torno de 6,25 por 100. Ao fim de dez anos, o cidadão poderá com a garantia hipotecária (impossível sem o Registro) ter economizado 6.458,24 euros em juros, ademais da possibilidade de empréstimo a longo prazo e quotas mensais possíveis de serem assumidas. Qual haverá sido o custo registral da obtenção desta economia? Segundo diferentes variáveis, em torno de 120,20 euros. Se o Registro, através do Registrador, não houvesse garantido à entidade financeira e, portanto houvesse se responsabilizado frente a ela, que o cidadão em questão é proprietário, que a propriedade não tem ônus, que o dono tem capacidade de disposição suficiente e que o empréstimo hipotecário se ajusta à legalidade, a operação hipotecária – com a economia derivada – não haveria sido possível.

Com esses dois simples exemplos, o cidadão já pode estar em mínimas condições de saber o que obter pelo que paga ao Registro, ou seja, quais custos alternativos e superiores são evitados. Não obstante, para a maioria, os custos evitados permanecem invisíveis, enquanto que os satisfeitos, para evitá-los, são visíveis.

²⁷ ARRUÑADA, B. “Dificuldades para la implantación del sistema registral español em países menos desarrollados”, palestra apresentada no seminário sobre “A Reforma do Estado na América Latina”, organizado pelos ministérios espanhóis de Economia e Fazenda, de Administração Pública e de Justiça, e pelo Banco Mundial, realizado em Madri entre 14 e 18/10/1996. ■



O notariado na China

* João Figueiredo Ferreira é notário no Rio Grande do Sul e conselheiro executivo da União Internacional do Notariado Latino, UINL.

Sob coordenação da União Internacional do Notariado Latino, UINL, e da Associação de Notários da China, ANC, e o apoio do Ministério da Justiça da República Popular da China, realizou-se na cidade de Xangai, de 15 a 17 de janeiro, um seminário jurídico denominado O Notariado e o Desenvolvimento Econômico, do qual participaram dois notários brasileiros, João Figueiredo Ferreira, conselheiro executivo da UINL, e Paulo Roberto Gaiger Ferreira, membro da comissão de informática jurídica da UINL.

O seminário foi aberto com discursos do vice-ministro da Justiça, do presidente da ANC e do vice-presidente da UINL, cumprimentando os 400 participantes inscritos, dos quais 200 eram notários associados da UINL e outro tanto notários associados à ANC. Os trabalhos foram desenvolvidos em dois segmentos realizados nas modernas dependências do Hotel Oriental Riverside, às margens do rio Huang Pu. No primeiro segmento, foi abordado o tema O Notário e o Desenvolvimento Econômico, dividido em dois sub-temas: O Estatuto e a Função do Notário na Economia de Mercado e A Função do Notário no

Direito das Empresas e das Sociedades. No segundo segmento, foi abordado o tema: *A Escritura Notarial e o Desenvolvimento Econômico*, dividido em dois sub-temas: *Os Efeitos e a Função que desempenham os Contratos Notariais e A Garantia que adicionam e os Efeitos que produzem as Escrituras Notariais nas Transações Econômicas.*

Os notários ocidentais apresentaram ao seminário seis trabalhos doutrinários a respeito dos assuntos em discussão e os notários chineses trouxeram dezesseis trabalhos informativos enfocando a realidade atual do notariado naquele país e as aspirações da sociedade em torno de seu desenvolvimento.

A China possuía um notariado do tipo administrativo, em que os tabeliães eram funcionários do Estado e faziam as certificações dos atos previstos na lei civil.

Em 13 de abril de 1982, foi promulgado um Regulamento provisório da República Popular da China sobre o notariado, que passou a permitir a prestação de serviços notariais por profissionais agrupados em pessoas jurídicas de interesse público e de finalidade não-comercial. Esse serviço notarial deve ter um capital superior a 300.000 yuans (cerca de 37.500 dólares americanos), ser formado por dois ou mais notários e ser regido por um estatuto que defina os direitos e

as obrigações dos associados.

A reforma prevê a convivência durante o período de transição de um notariado misto, praticado nas localidades em que o rendimento profissional nos três últimos anos tenha sido inferior a 30.000 yuans (cerca de 3.750 dólares americanos), quando o notário guarda provisoriamente seu estatuto vinculado ao corpo administrativo do Estado, mas já devendo atuar segundo as novas regras de mercado.

Em 31 de julho de 2000, o governo central chinês aprovou um projeto de aceleração da reforma notarial apresentado pelo Ministério da Justiça, que entrou em vigor em 1º de outubro do mesmo ano e será implementado até 2010. Os tabelionatos passaram a desenvolver sua atividade segundo as leis de mercado, respondendo pelos atos praticados e submetendo-se à autoridade da Associação Notarial Chinesa e à fiscalização direta do Ministério da Justiça. Até 20 de setembro de 2001, 838 serviços notariais já haviam sido transformados, o que corresponde a 27% do total.

A cada dois anos, o Ministério da Justiça realizará estudos para adaptar os serviços notariais às necessidades do mercado de trabalho. Os notários podem trabalhar isoladamente ou associados. Neste caso, o contrato de associação prevê a forma de distribuição do resultado entre os notários antigos mais experientes e



os mais jovens e a constituição obrigatória de um fundo de reserva equivalente a 3% do movimento, para fazer frente a eventuais indenizações. Especial relevo é dado à formação profissional: além da exigência de qualificação superior em Direito, o notário em exercício deve realizar curso de atualização equivalente a 40 horas por ano. A cada cinco anos, todos os notários deverão participar de um exame de suficiência profissional, o primeiro deles previsto para 2005.

Em razão da necessidade de conciliar os interesses econômicos e sociais do sistema político vigente na China, as autoridades desenvolveram um plano de aperfeiçoamento da atividade notarial do tipo latino, como a mais adequada à proteção da segurança dos negócios jurídicos a serem realizados com pessoas e empresas estrangeiras, desencadeando um processo de abertura que tem levado investimentos impressionantes àquele país.

Os atos notariais possuem força executória para estabilizar a ordem econômica e lutar contra os riscos financeiros; prevê-se também o alargamento do campo de atividades do notário, que passará a fornecer múltiplos serviços jurídicos de natureza não-contenciosa.

A Associação Notarial Chinesa, ANC, fundada em março de 1990, possui hoje 18.313 membros individuais e 3.192 membros coletivos e é responsável pelo exame de qualificação dos notários, pela proteção de seus direitos e interesses, pelo treinamento de seus membros e pela manutenção dos preceitos éticos, punindo a má prática notarial. A ANC possui 31 associações pro-

vinciais ou regionais.

O Serviço Notarial de Changning, bairro de Xangai, foi fundado em 1983 e possui 32 notários, produzindo hoje cerca de 25.000 atos notariais por ano, no âmbito civil, financeiro, imobiliário, de relações com o exterior e de comércio eletrônico.

O Serviço Notarial de Yangpu, outro bairro de Xangai, também fundado em 1983, possui 16 notários e produz cerca de 20.000 atos notarias por ano, dos quais 4.000 estão relacionados a testamentos, sucessão, doação, mandato e declarações diversas.

Em ambos os serviços, 70% dos profissionais possuem idade inferior a 40 anos e todos receberam formação jurídica superior.

O serviço notarial do município de Nanjing, na província de Jiangsu, fundado em 1953, realiza hoje cerca de 60.000 atos por ano, executados por 36 notários e 30 auxiliares administrativos, que trabalham em um prédio de 3.200 metros quadrados.

O Primeiro Serviço Notarial de Pequim foi fundado em 1950 e adaptou-se à reforma institucional em 1995, especializando-se em direito empresarial. Hoje possui 40 notários e 80 empregados, dos quais 10 são tradutores.

Artigo publicado na edição do dia 22 de janeiro no *China Daily*, editado em Pequim, de autoria de Jiao Xiaoyang, sob título Código defende a Propriedade Privada, dá-nos uma preciosa apreciação dessa nova revolução cultural por que passa a China. Em dezembro último, o Comitê Permanente do Congresso Nacional do Povo, órgão que corresponde ao Poder legislativo chinês, iniciou as dis-

cussões sobre um projeto de código civil, com 1.209 artigos, tratando de temas como propriedade, contratos e família, no qual aparece pela primeira vez termos como propriedade privada, ao lado da propriedade coletiva e da propriedade estatal. A propriedade privada recebeu um capítulo especial no projeto, segundo o qual fica permitido ao indivíduo ser proprietário não só dos bens materiais essenciais como também dos meios de produção. A lei define claramente a propriedade privada e assegura aos empreendedores que eles não mais necessitarão preocupar-se com sua propriedade, informa Wang Liming, professor de Direito da Universidade Chinesa de Renmin. Profissionais do Direito acreditam que adicionar regras sobre a propriedade privada ao código civil é um passo decisivo na proteção à propriedade privada de uma maneira prática.

Os números apresentados pela economia chinesa são gigantescos. Xangai, Pequim e Xian, cidades que visitamos, são verdadeiros canteiros de obras públicas e particulares, dando à China a condição de maior consumidora de aço do que o Japão e os Estados Unidos juntos. Segundo mercado de computadores pessoais no mundo, o nível de informatização das atividades cotidianas chama a atenção pela alta qualidade da tecnologia empregada. Modernos aeroportos ligados por auto-estradas com diversas pistas estão sendo construídos ou ampliados, graças à cobrança de taxa aeroportuária e de pedágios. Os jogos olímpicos, que se realizarão em Pequim em 2008, e a feira mundial, a se realizar em Xangai em 2010, são

pretextos para a abertura e ampliação de hotéis das mais diferentes cadeias internacionais, bem como para a montagem de uma infra-estrutura turística de elevada qualificação, como tivemos oportunidade de apreciar em nossa viagem. Somente na primeira semana de fevereiro, quando acontecem as festividades do Ano Novo chinês, era esperada a movimentação de 70 milhões de turistas chineses, que representam muito mais do que a França ou a Espanha, primeiros países de destinação turística do mundo, recebem em um ano.

O impressionante desenvolvimento da planificada economia chinesa deixou-nos a idéia de que o notariado do tipo latino tem naquele país um largo campo de ação tanto na atividade empresarial, que era o tema básico do seminário, como especialmente no aperfeiçoamento da regulamentação das incipientes relações jurídicas que envolvem sobretudo o direito de propriedade, de família e de sucessões.

Estamos trabalhando na União Internacional do Notariado Latino com a convicção da aceitação da admissão do notariado chinês naquela organização não-governamental, na reunião que realizaremos em Paris, em março próximo. A China, com seus 1 bilhão e 300 milhões de habitantes, irá então juntar-se ao seleto grupo de setenta países atualmente associados que praticam o notariado do tipo latino. Como reagirão os desinformados detratores do notariado brasileiro, que acham que cartório é coisa de país atrasado, que não existe em nação desenvolvida? ■





Cartório. Quadro pintado pelo Embaixador Ovídio de Andrade Mello, em 1979, quando representante diplomático do Brasil em Bangkok, Tailândia. A pintura, que retrata de forma pitoresca um pequeno cartório do interior do Brasil foi um presente à amiga e registradora de imóveis Léa Portugal (Brasília-DF). Entre os personagens criados por *Juca*, nome artístico do pintor, vemos funcionários e clientes, como o fazendeiro de botas. Ao fundo, alguém consulta os "livrões de registro de imóveis", como explicou o próprio artista em pequeno texto que acompanhou o quadro. "Quanto ao gato", escreveu, "é imprescindível em registro de imóveis, para evitar que camundongos roam os livros." E terminou, divertido, perguntando à amiga Léa: "Você tem gato no seu cartório?" (Ilustração publicada na *Galeria do Irib*, BIR 303, agosto/2002).

Cartórios: concurso público *versus* nomeação política



* Dr. Bruno Mattos e Silva é procurador da CVM e autor do livro *Compra de Imóveis*, editora Atlas.

Uma das grandes conquistas da Constituição de 1988 foi a necessidade de concurso público para provimento de cargos na administração pública e para a outorga de delegação para os serviços registrares e notariais (cartórios).

No passado, os cartórios eram outorgados pelo Estado para os políticos e os amigos dos políticos. Além disso, eles eram hereditários. Hoje, contudo, as outorgas são feitas a quem seja aprovado em concurso público.

As vantagens do concurso público são evidentes: além de proporcionar um acesso mais democrático à outorga, a população passa a contar com

um serviço mais eficiente, uma vez que é o mérito pessoal (técnico) do postulante a titular de delegação registral e notarial que define quem poderá obter a delegação e não, como no passado, o tráfico de influência do amigo do político.

Em face desse quadro, só nos resta tratar como equivocada a proposta de emenda à Constituição do senador Roberto Freire, que pretende transferir aos municípios o exercício dos serviços de registro imobiliário sem possibilidade de delegação.

O senador Roberto Freire está equivocado, com certeza, pois não é possível conceber que possa desejar a volta dos cartórios, por via indireta, às mãos dos políticos – no caso, do prefeito municipal! A partir do mo-

mento em que o responsável pelo cartório seja um servidor do Executivo municipal, estará configurada a subordinação ao político dirigente do município. Como se sabe, no Executivo existe hierarquia.

O cenário atual, portanto, em que o serviço registral é outorgado por concurso e prestado por conta e risco do delegatário, sujeito à corregedoria do Tribunal de Justiça – cuja eficiência tem sido ímpar, na maior parte das vezes –, afigura-se como um sistema que vem funcionando de modo exemplar, especialmente no contexto extremamente precário dos serviços públicos no Brasil. Podemos dizer, sem sombra de dúvida, que os serviços públicos que melhor funcionam no Brasil são os serviços registrares e notariais. ■



O usufruto e o novo Código Civil

A proibição de alienar o direito

* Ademar Fioranelli é o sétimo registrador imobiliário de São Paulo, SP, e diretor do Irib.

Elemento destacado da propriedade – na essência o maior de todos os direitos reais –, que congrega em si todos os poderes originários do domínio – uso, gozo e disponibilidade –, o *usufruto*, inserto como direito real no elenco do artigo 1.225, IV, do novo Código Civil, está disciplinado nos artigos 1.390 a 1.411 do mesmo Código.

Não fez o novo CC, como no de 1.916, a conceituação desse importante e usual direito real, já fixado e solidificado pela doutrina e jurisprudência no decorrer dos tempos. A própria definição etimológica do termo já o identifica: o poder de fruir as utilidades e frutos de uma coisa enquanto temporariamente destacado da propriedade.

Como restrição de vulto ao direito de propriedade, ao usufrutuário é conferido o uso e gozo da coisa (*jus utendi e jus fruendi*), retendo o titular de domínio o poder de disponibilidade (*jus abutendi*).

Na verdade, não há fracionamento da propriedade com a constituição do direito real do usufruto, limitativo daquele direito maior, mas uma imposição de ônus temporário que cessará na forma prescrita no artigo

1.410, I a VI, com o cancelamento subsequente no assento imobiliário, expressão que em boa hora foi incluída na redação do citado artigo, visando adequar-se aos dispositivos do Regulamento de registros públicos, como ato obrigatório e negativo para extinção e liberação do ônus constituído.

Dentre as formas de extinção do direito real de usufruto, o legislador incluiu o ato de renúncia, não previsto no Código de 1916, um dos mais praticados diuturnamente, que exige instrumento público adequado. Não obstante servidão pessoal vinculada à própria pessoa e que com ela se extingue, exige-se, para a renúncia do direito, a outorga uxória ou consentimento marital, se casado o usufrutuário, exceto se se tratar de regime da separação absoluta dos bens (art. 1.647 do CC).

As várias formas de constituição do direito real do usufruto que aportam no registro imobiliário são amplamente conhecidas. Há as que nascem da vontade das partes, por atos *inter vivos*, a título oneroso, como a instituição e a venda; há os gratuitos, como a doação ou o legado. Muito mais presente nos negócios gratuitos – como na doação, em que o titular de domínio conserva a utilidade da coisa.

O chamado usufruto reservado (ou *deducto*), embora não comum, pode

surgir em título oneroso com dois atos obrigatórios a serem praticados na matrícula. O registro da constituição do usufruto pela reserva e o da doação do imóvel, que passa a ser gravado com o direito real do usufruto.

Importante e inovador dispositivo foi incluído no novo Código Civil em seu artigo 1.391, *in verbis*: “O usufruto de imóveis, quando não resulte de usucapião, constituir-se-á mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

Referido dispositivo, correspondente ao artigo 715 do Código anterior, institui, à exceção do de usucapião, o registro obrigatório não só do usufruto decorrente da vontade das partes como das demais espécies, como as que decorrem de direito sucessório e de família, que se constituem *ope legis*, os chamados usufruto legal ou vidual. Se antes não obrigatória, a publicidade registrária passa a ser necessária para prevenir terceiros. É a valorização do registro imobiliário, organismo que deve concentrar e dar ampla publicidade às mutações que a propriedade experimenta.

Prestigia-se, em bom momento, os princípios da concentração e da publicidade, que o E. Conselho Superior da Magistratura paulista já vinha defendendo (v.g., Ap. Cível n. 68.107-0/6 - DOJ de 26/5/2000, www.irib.org.br/

asp/Jurisprudencia.asp?id=3490).

São características essenciais do direito real do usufruto e representam sua maior vantagem: a inalienabilidade, cuja consequência é a impenhorabilidade, e a temporariedade. Permitir aliená-lo, em ordem sucessiva, é descaracterizá-lo, pois o caráter temporário é de sua própria essência. O limite máximo é o da vida do usufrutuário, se pessoa natural, ou de 30 anos, se pessoa jurídica (redação do novo CC), ou ainda pelo implemento da condição ou termo de duração estabelecidos para sua vigência.

O mais discutido dos artigos do Código de 1916, que vedava a transferência do usufruto por alienação (artigo 717), sobre o qual formou-se sólida jurisprudência, teve considerável melhora em nova redação com exclusão de palavras inúteis e desnecessárias como requerem os léxicos jurídicos. O artigo 1.393 do novo Código está assim redigido: "Não se pode transferir o usufruto por alienação, mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso".

Foi suprimida, por desnecessária, a expressão "o usufruto só se pode transferir, por alienação, ao proprietário da coisa", mantida a cessão por título gratuito ou oneroso do seu exercício.

Por óbvio, a alienação do usufruto ao proprietário do bem não está vedada, por ser esta a forma, juntamente com a renúncia, mais comum, em ato declaratório, da extinção do usufruto pela consolidação da plena propriedade na pessoa do nu-proprietário (art.1410, VI).

O usufruto pertence, pois, à classe dos direitos não-transmissíveis, mas não em termos absolutos, o que seria totalmente inútil desde que ao usufrutuário não fosse possível fruir pessoalmente a coisa.

O que devemos sempre repetir –

se bem muitos relutem ainda em entender e aplicar – é que a proibição passa a existir quando o usufruto já está constituído. O poder de dispor se refere claramente à disposição constituída e não àquela que transfira direito já existente.

Confira o alerta dado pelo notável registrador Ulysses da Silva (*O Código Civil e o Registro de Imóveis*, ed. Sérgio Fabris, 2003): "O bom senso nos leva a interpretar a proibição aí contida como endereçada ao eventual usufrutuário já constituído e não ao pleno proprietário, porque a este cabe, sem nenhum embargo, o direito de instituir o usufruto a quem lhe aprover".

Nada mais correto. A partir de sua constituição, permitir alienar o usufruto em ordem sucessiva é descaracterizá-lo completamente, fazendo do usufruto um novo usufruto, eternizando-se esse direito real sem possibilidade de que o nu-proprietário venha a exercer o domínio pleno da propriedade.

Como dito, a redação do artigo 1.393 do novo Código não contempla qualquer alteração substancial que obrigue modificar o mesmo tratamento doutrinário e jurisprudencial alcançado ao longo dos tempos.

Vejamos, mais uma vez, os exemplos amplamente conhecidos e aceitos pela doutrina e jurisprudência de transferência do usufruto que não afrontam referido dispositivo e que não representam a sucessividade desse direito.

1. O titular de domínio aliena a nua-propriedade a A e o usufruto a B. O usufruto é aqui constituído, não podendo mais o usufrutuário dele dispor em favor de terceiros, o que caracterizaria o usufruto sucessivo, proibido pela lei. A alienação será possível tão-somente ao adquirente da nua propriedade (A), fato que consolida a propriedade (art.1410, VI).

2. De igual forma, por legado, o proprietário deixa a A a nua-propriedade e a B o usufruto.

3. Outro exemplo, que passará a ser comum com a nova roupagem dada pelo *fideicomisso* no novo Código Civil, previsto no artigo 1.572, parágrafo único. Se, ao tempo da morte do testador (fideicomitente), já tiver nascido o fideicomissário, passará o fiduciário a ser usufrutuário do bem fideicometido. A propriedade é bipartida, exercendo o fideicomissário o domínio do imóvel gravado com o usufruto.

Nesses três exemplos, a propriedade é bipartida, são operações jurídicas que não afrontam a proibição contida no analisado artigo 1.393, sem qualquer impedimento ou restrição, não existindo qualquer outro dispositivo que direta ou indiretamente venha a impedir referidas transferências.

4. Não há proibição, também, que o nu-proprietário, conjuntamente com o usufrutuário, transfiram o pleno domínio a terceiro. O motivo é simples. Nesse caso, graças à adjunção de todos os elementos da propriedade – uso, gozo e disponibilidade –, consolida-se o domínio pleno da propriedade. Não há a figura do usufruto sucessivo – o que ocorreria se, diferentemente, a propriedade fosse novamente bipartida. Nessa operação, há o cancelamento indireto do usufruto, mantido o seu registro apenas como origem e base da alienação efetuada.

Não teria sentido, ou mesmo fundamento jurídico, exigir-se, para alcançar o mesmo propósito, a prévia renúncia do usufruto pelo usufrutuário, para a posterior transferência do domínio pleno do imóvel pelo proprietário. Em qualquer dos exemplos não há a perpetuação proibida do direito real do usufruto, pela consolidação do domí-

nio pleno na pessoa do adquirente. O que se deve prestigiar é a vontade das partes em ato menos oneroso e não proibido pelo legislador.

Cabe sim recusar atos que a lei impede, em que o usufruto sucessivo se faz presente. Institui-se em favor de uma pessoa para, com sua morte, ser transmitida a outra. Exemplo clássico que deve ser coibido.

A cessão por título gratuito ou oneroso do exercício do usufruto, preservada no mesmo artigo 1.393 do novo Código, não se confunde com o direito real propriamente dito. Relação meramente pessoal e faculdade de perceber as vantagens e frutos da coisa, por isso insusceptível de acessar o registro imobiliário.

Repito o que afirmei em monografia sobre o mesmo instituto. Ao ceder o exercício do usufruto, o usufrutuário está cedendo a percepção dos frutos advindos da coisa (direito pessoal) mantendo consigo o direito real que é intransferível a terceiros. A renda advinda da locação, percepção dos direitos advindos de uma lavoura, são exemplos inseridos no campo dos direitos pessoais e obrigacionais – não reais.

Válida a penhora sobre o exercício do usufruto, caso contenha expressão econômica, com o que o credor poderá obter rendimentos periódicos para saldar seu crédito. Não cabe a penhora sobre o direito real de usufruto, inalienável e impenhorável por sua própria natureza. Por isso não pode alcançar o registro imobiliário, quer como direito real – por ser inalienável –, quer como exercício – por ser pessoal.

O usufruto simultâneo ou conjuntivo não se confunde com o sucessivo. O artigo 1.411 manteve a mesma redação do artigo 740 do Código de



1916: “constituído o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, extinguir-se-á a parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desse couber ao sobrevivente”.

No sucessivo (não-admitido), para solidificar o entendimento, o usufrutuário exerce sozinho o direito de usar e gozar do bem e por sua morte ou por certa condição ou termo, transmitir a outrem ou seu sucessor.

No simultâneo, configura-se a pluralidade de usufrutuários, que a um só tempo gozam da coisa usufruída, com a possibilidade de inserção de cláusula de acrescer, se convencionada, ao usufrutuário sobrevivente. Indispensável que no ato da constituição sejam declinados os nomes de todos os usufrutuários e de forma expressa a subsistência do mesmo usufruto em favor dos demais.

Não estipulada a cláusula de acrescer, pela superveniência da morte de

um dos usufrutuários, consolida-se na pessoa do nu-proprietário a plena propriedade da parte ideal do usufrutuário falecido.

O registrador há que estar atento para a elaboração correta da averbação – ou do cancelamento parcial do usufruto e união ao nu-proprietário ou a de acrescer ao cônjuge ou usufrutuários sobreviventes, de maneira que os respectivos titulares exerçam na plenitude seus legítimos direitos.

A execução do contrato, na forma estabelecida, reclama a imperiosa averbação, ocorrência que altera substancialmente o registro. Daí o alerta para a correta interpretação da vontade das partes no mesmo contrato.

Sobre os vários modelos de atos – averbações e registros – dos aqui tratados, reporto-me ao já inserido na obra *Direito Registral Imobiliário*, ed. Sérgio Fabris, 2001, Irib, p.379-442 e 508-13, de nossa autoria. ■



PEDRO ALVARES
CABRAL

RO DA FAZENDA

IDENTE DO
CENTRAL DO BRASIL

054 40450



A impenhorabilidade do direito real de usufruto

* Sérgio Jacomino é o quinto registrador imobiliário de São Paulo, SP, e presidente do Irib.

O tema agitado pelo doutor Ademar Fioranelli, mestre de todos nós, me fez buscar alguns apontamentos para enquadrar melhor o tema da impenhorabilidade do direito real de usufruto, experimentando exegese dos artigos 1.393 do novo CC, em conexão com o 649, I, do CPC.

O doutor Ademar Fioranelli aceitou para a impossibilidade de registro de penhora de direito real de usufruto, embora consentisse com a penhora sobre o exercício do usufruto, caso contenha expressão econômica.

O artigo 649, I, do CPC elenca como expressamente impenhorável o bem inalienável. Consabido que o usufruto é inalienável e que da inalienabilidade resulta a impenhorabilidade, logo o direito real de usufruto é impenhorável. Sendo, portanto, absolutamente impenhorável o direito real de usufruto, o registro que se fizesse da penhora seria irremediavelmente contaminado com a nulidade do ato.

Conforme procurou demonstrar o registrador paulistano, o usufruto só pode ser transferido, por alienação, ao proprietário da coisa. Admitido que fosse o registro da penhora do

usufruto, a completar-se o *iter* lógico da execução, tal direito seria levado à praça e eventualmente arrematado, concretizando, assim, o sucedimento subjetivo que a lei expressamente veda.

A razão de ser impenhorável o usufruto é simples: sendo um direito com caráter personalíssimo – uma servidão pessoal como o qualifica Clóvis Beviláqua –, é contrário à sua essência torná-lo alienável (Comentário ao Código Civil, nota ao artigo 717 do antigo código). Logicamente se pode concluir que o sistema experimenta uma exceção que sanciona a alienação do usufruto: ao próprio *dominus* poderá ser alienado o direito real de usufruto, consolidando assim as faculdades que compõem o feixe dominial.

Visto que o usufruto não pode ser alienado, salvo ao proprietário, indaga-se: poderá ser penhorado o direito do usufruto? Responde Carvalho Santos: “o direito de usufruto não pode ser objeto de penhora, como consequência da sua inalienabilidade. O exercício desse direito, porém, pode ser penhorado, consoante doutrina geralmente admitida e sancionada por pacífica jurisprudência” (*Código Civil Brasileiro interpretado*, 16.ed. São Paulo: Freitas Bastos, p.368, v.IX).

E prossegue o festejado civilista: “sobre essa questão tivemos ocasião

de escrever, em arrazoado, o seguinte: ‘toda a questão, que tanto tem sido protelada em seu julgamento pelos inesgotáveis recursos de uma desenfreada chicana, se resume nisto: poderá ser penhorado o exercício do direito de usufruto?’ Para chegar à conclusão a que chegou, precisou o nobre *ex adverso* esquecer que direito de usufruto é uma coisa e exercício desse é coisa diversa. É o próprio Clóvis, a cuja autoridade se pretendem amparar os embargantes, mas, contraproducentemente, quem nos ensina que o usufruto é inalienável, acrescentando em seguida que o exercício desse direito, porém, pode ser transferido” (*Código Civil Comentado*, ob. ao art. 717). A razão é óbvia. O usufrutuário pode vender ou ceder seu direito, mas essa cessão ou aquela venda dizem respeito antes aos rendimentos que pode produzir do que ao próprio direito; porque sendo este ligado à pessoa do usufrutuário não pode ser cedido. Ele subsiste, pois, na pessoa do usufrutuário, não obstante a alienação, e se se trata de cessão por tempo determinado, o mesmo se verifica, voltando o usufrutuário a perceber também os rendimentos, logo que seja vencido o prazo do contrato (Cf. Pothier, *Traité du contract de vente*, §549).

É fácil explicar tudo isso, que, à primeira vista, pode parecer mera sutileza, obscura e confusa como quase todas elas. O direito de usufruto é ligado à pessoa do usufrutuário como um desmembramento do domínio que é na realidade, não podendo ser transferido justamente porque essa transferência redundaria em violação do contrato ou ato, do qual resulta aquele desmembramento. E se o nu-proprietário tem direito a adquirir o domínio pleno, logo que faleça o usufrutuário, se fosse possível a transferência do direito de usufruto, ele correria o risco de nunca mais adquirir a plena propriedade, bastando para tanto que o usufrutuário, ao pressentir a morte, transferisse seu direito a outro mais moço e com mais vida, e assim por diante. Com a transferência do simples exercício do direito de usufruto, o mesmo já não acontece. Porque em nada prejudicado fica o direito no nu-proprietário, o qual adquirirá o domínio pleno da coisa usufruída no devido tempo, sem prejuízo de um só dia. É que, transferido o exercício do usufruto, o direito a tal exercício terminará e terá fim justamente com o direito de usufruto, do qual deriva. O que importa dizer: falecido o usufrutuário e chegando a ocasião de o nu-proprietário adquirir o domínio pleno da coisa, ele o adquirirá, porque o direito ao exercício do usufruto, terminando com este, não constituirá um obstáculo àquela aquisição. Ainda mais: o usufrutuário não goza dos frutos e rendimentos da coisa que os produz. Quanto aos frutos e rendimentos, o usufrutuário adquire a sua propriedade, porque eles, de fato e de direito, lhe pertencem. Vale dizer: o usufru-

tuário tem direito a se servir da coisa e adquirir seus frutos. Ou ainda, em termos mais claros: uma coisa é o usufruto e coisa diversa são os frutos e rendimentos, tanto assim que os bens continuam na propriedade do titular desse direito, ou seja, o nu-proprietário, não se transferindo para o usufrutuário, ao passo que os frutos e rendimentos são de propriedade exclusiva deste. Ora, se assim é, manda a lógica que se conclua que esses frutos e rendimentos que constituem precisamente o exercício do direito de usufruto, como pertencentes à propriedade do usufrutuário, possam ser cedidos e, pois, penhorados. Não há na doutrina divergência sobre esse ponto. Todos ensinam que a penhora não recai no usufruto, mas no exercício do direito real da fruição – nunca como desmembramento do domínio (Cf. Lafayette, op.cit., §101; Pereira e Sousa, *Primeiras Linhas*, nota 742; Carvalho de Mendonça, op.cit., nº 151; Dídimo da Veiga, op.cit., nº 575).

Dídimo da Veiga é categórico ao doutrinair: “Os terceiros, tendo a faculdade de acionar o usufrutuário, para a liquidação de direitos creditórios contra o mesmo, podem penhorar todos os frutos que se compreendem na fruição a que tem direito o usufrutuário, isto é, todas as utilidades, vantagens, proventos e produtos da coisa usufruída”. No direito estrangeiro prevalece a mesma regra: como direito real o usufruto não é penhorável; em seu exercício, porém, pode assentar a penhora, como se vê da lição de Aury et Rau, Pacific Mazzoni, Curti Forrer Dernburg e outros (Idem, *ibidem*).

Mais recentemente, Washington de Barros Monteiro registrou com costum-

meira precisão que da inalienabilidade do direito real de usufruto resulta sua impenhorabilidade. E remata o raciocínio: “o direito não pode, portanto, ser penhorado em ação executiva movida contra o usufrutuário: apenas seu exercício pode ser objeto de penhora, desde que tenha expressão econômica. A penhora deverá recair, destarte, não sobre o direito propriamente dito, mas sobre a faculdade de perceber as vantagens e frutos da coisa, sobre a sua utilidade em suma” (*Curso*, 34ª ed. São Paulo: Saraiva, 1998, p.290).

O exercício do usufruto é penhorável? Em caso afirmativo, seria ele registrável?

Já se viu que a alienação do direito do usufrutuário está vedada, mas não a cessão de seu exercício.

Sendo possível a cessão graciosa ou onerosa do exercício do direito real de usufruto, seria possível sua penhora? Caso a resposta seja afirmativa, seria tal ato registrável?

É preciso responder por partes. Em primeiro lugar, com Maria Helena Diniz e Washington de Barros Monteiro, para quem parece indiscutível que o exercício do usufruto poderá ser objeto de penhora, “desde que tenha expressão econômica, recaindo, então, a penhora, não sobre o mencionado direito, mas sobre a percepção dos frutos e utilidades do bem” (*Curso*. São Paulo: Saraiva, 1997, p. 350, v.4).

Mas vai além a professora da Católica de São Paulo, admitindo o registro da cessão do exercício do usufruto, para valer perante terceiros: “a alienação do direito do usufrutuário está vedada, porém permitida é a cessão de seu exercício, a título gratuito ou oneroso

(CC, art.717, *in fine*; RT 412:208), que, para valer perante terceiro, deve estar documentalmente registrada (Vide RT 520:212)".

Assim dito, parece se antever a possibilidade de que essa cessão do exercício do usufruto ingressaria no registro predial e, via de consequência, qualquer constrição judicial, que contra ela se agitasse, igualmente mereceria o acesso na tábua registral.

Mas a idéia sintética da professora Maria Helena Diniz deve ser mais bem explorada com a leitura atenta do acórdão no qual ela se apóia para expressar tal formulação. O acórdão achase publicado na RT 412:208 (e não como o indicou) e trata de embargos infringentes em que embargantes, os nus-proprietários, alegam que se acham também no exercício do direito de usufruto, em decorrência de cessão tácita do exercício outorgado pelos usufrutuários, seus pais. Sublinha o V. acórdão que "de situações duvidosas como estas, que poderiam sugerir, genericamente, um concerto em prejuízo alheio, é que releva o acerto da exigência legal de que, para valer contra terceiros, deve a cessão do exercício do usufruto provar-se documentalmente, por instrumento registrado" (*loc. cit.*).

Eventualmente tal registro poderia merecer guarida no registro de títulos e documentos, já que encerra negócio de nítido conteúdo obrigacional e, fiado na tese dominante no E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, nada sugere que possa merecer o ingresso no registro predial, mormente em um sistema que se reputa *numerus clausus*, com elenco exaustivo dos fatos inscritíveis do artigo 167 da lei

6015/73. Desnecessário sublinhar que a cessão do exercício do usufruto não está ali expressamente prevista.

Afirma-se, correntemente, que o *direito real de usufruto é efetivamente o exercício de usufruto*, confundindo o próprio direito real com os efeitos jurídicos que dele decorrem. Mas não é assim. O direito real de usufruto não admite a sucessividade – o que é garantia do nu-proprietário que tem a expectativa de conglomerar as faculdades de domínio no caso de extinção daquele. Admitir a sucessividade no próprio direito de usufruto seria sancionar a cisão da nua-propriedade e usufruto indefinidamente, o que seria outra coisa que não propriamente o direito real de usufruto consubstanciado pelo esparrilho legal pátrio.

Enfim, o cessionário tem unicamente garantido o gozo das vantagens; utilidades e faculdades que integram o objeto da fruição – para o que se lhe garante um direito eminentemente pessoal contra o cedente. Por essa razão, não se tem admitido o registro dessa cessão.

O mesmo Ademir Fioranelli pontifica que "é necessário enfatizar, mais uma vez, que o *exercício do usufruto*, que se não confunde com o direito real propriamente dito, é insusceptível de ingressar no registro imobiliário, por ser mera faculdade de perceber as vantagens e frutos da coisa, sobre sua utilização etc., relação apenas dentro do campo obrigacional" (*Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: safE/rib, 2001, p.425). Ora, acrescentaríamos que seria vedado igualmente o eventual acesso de mandado de registro de penhora, mesmo que se argumen-

te que o *direito real de usufruto é efetivamente o exercício de usufruto*, de modo a legitimar o ingresso de tal título no registro.

O registrador paulistano elenca farta jurisprudência que me permito colacionar: RDI 12/110, RDI 11/132, RDI 12/110, RDI 13/83, RDI 16/134, além da RT 649/104.

Conclusões

a) Eventual título judicial de mandado de registro de penhora de direito real de usufruto não merece ingresso, salvo melhor juízo. O fundamento legal para se impedir o acesso repousa na clara disposição do artigo 1.393 do novo CC em conexão com o 649, I, do CPC.

b) O artigo 649, I, do CPC, elenca como expressamente impenhorável o bem inalienável. Como é conhecido, da *inalienabilidade* resulta a *impenhorabilidade*. Logo, o direito real de usufruto é impenhorável.

c) Sendo impenhorável o direito real de usufruto, o registro que se fizesse da penhora seria irremediavelmente contaminado com tal nulidade.

d) Admite-se, única e tão-somente, que apenas o exercício do usufruto pode ser objeto de penhora, desde que tenha expressão econômica. A penhora recairá sobre a faculdade de perceber as vantagens e frutos da coisa, sobre a sua utilidade em suma. Mas essa cessão não tem acesso ao registro predial.

e) Não merece ingresso tal cessão, que encerra negócio de nítido conteúdo obrigacional. O elenco do artigo 167 da lei 6.015/73 é exaustivo e não comporta a cessão do exercício do usufruto como fato inscritível. ■



Associações e o novo Código Civil

“O mínimo que se espera é que essa nova norma seja imediatamente aplicada sem subterfúgios.”

*Sílvio de Salvo Venosa é ex-juiz do Primeiro Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, advogado, membro da Academia Paulista de Magistrados e autor de obra completa sobre direito civil, em sete volumes, pela editora Atlas.

Associações são entidades formadas pela união de pessoas que se organizam para fins não-econômicos. Essa a compreensão da doutrina que doravante se encontra como preceito legal no novo Código Civil (artigo 53). As associações preenchem as mais diversas finalidades na sociedade. O Código Civil de 1916, de forma assistemática, já se referia a algumas finalidades: religiosas, pias, morais, científicas, literárias (artigo 16, inciso I). Qualquer atividade lícita, sem finalidade econômica, ou seja, intuito de lucro, pode ser buscada por associação, como, por exemplo, os clubes sociais e as agremiações esportivas, que desempenham importante papel na formação da pessoa e no equilíbrio social, mormente aquelas dedicadas ao futebol profissional, tão decantadas por nossa imprensa e arraigadas no espírito de nosso povo. A associação não pode ter proveito econômico imediato, o que não impede, contudo, que determinados

serviços que prestem sejam remunerados e que busquem auferir renda para preenchimento de suas finalidades.

Destaca-se aqui a importante inovação constante do artigo 59 do novo Código Civil. “Compete privativamente à assembléia geral:

- I- eleger os administradores;
- II- destituir os administradores;
- III- aprovar as contas;
- IV- alterar o estatuto.

Parágrafo único. Para as deliberações a que se referem os incisos II e IV é exigido o voto concorde de dois terços dos presentes à assembléia especialmente convocada para esse fim, não podendo ela deliberar, em primeira convocação, sem a maioria absoluta dos associados, ou com menos de um terço nas convocações seguintes.”

Cuida o legislador de evitar que as assembléias sejam realizadas em horários impróprios, como tanto se fez no passado.

Este aparentemente singelo artigo contém importantíssima e salutar inovação no direito associativo que certamente implicará em alteração de atitude de grande número de associações no país. A primeira perspectiva é analisar se trata de princípio cogente, que não admite disposição em contrário pela vontade privada, isto é, se é admissível disposição em contrário nos estatutos. Tudo é no sentido da

obrigatoriedade ou imperatividade dessa norma, tendo em vista o advérbio preempatório “privativamente” usado no *caput*. O legislador não deixou dúvida a esse respeito.

A norma jurídica, que tem em mira proteger a boa fé de terceiros ou interessados ou evitar graves injustiças sociais, possui marcadamente o caráter impositivo ou irrenunciável, como denota esta ora comentada. A propósito, lembre-se que Karl Larenz se refere expressamente à maioria das normas que regulam as associações como sendo imperativas, mencionando o código alemão, em afirmação perfeitamente aplicável ao nosso estatuto (*Derecho Civil*, parte general, Madri: Revista de Derecho Privado, 1978, p.43). Desse modo, estamos perante um preceito legal de ordem pública que deságua na imperatividade da disposição. Sempre que o legislador impõe uma norma desse teor e obsta aos interessados dispor diferentemente, é porque considera que há um interesse social comprometido com seu cumprimento (Guilherme Borda, *Tratado de Derecho Civil*, parte general, Buenos Aires: Perrot, 1991, p.77, v.1).

Ora, partindo dessa premissa, de acordo com o inciso I, somente a assembléia geral, para a qual devem ser convocados todos os associados com direito a voto, pode eleger os direto-

res. Com esse princípio, cai por terra qualquer possibilidade de a eleição desses próceres ser realizada por via indireta. Muitas associações, mormente clubes sociais e esportivos deste país, sempre elegeram os diretores por meio de um conselho ou assemblhado, que recebia variadas denominações – conselho deliberativo, eleitoral, etc. Algumas entidades possuem ainda conselheiros vitalícios. Com essa estratégia, muitos diretores e grupos a eles ligados eternizaram-se no poder, dominando a associação, sem possibilidade de renovação para novas lideranças. Os exemplos são patentes, principalmente, mas não unicamente, nos clubes de futebol profissional, pois a imprensa sempre os decanta. Pois doravante, em face dos termos do presente artigo, somente a eleição direta, com participação ampla do quadro social, poderá eleger os diretores. Há necessidade, portanto, de uma modificação de atitude e que essa nova posição legislativa seja devidamente absorvida no seio dessas entidades, como princípio que atende aos novos interesses sociais e morais. Certamente esse princípio atinge um segmento empedernido de

nossa sociedade, acostumada com as benesses de um poder e de um patrimônio que não lhe pertence e que resiste a mudanças.

De acordo com o dispositivo sob enfoque, não apenas a eleição dos administradores como também sua destituição, aprovação de contas ou alteração de estatutos cabe privativamente à assembléia geral. Todos esses atos, fundamentais para a vida da entidade, não podem ser mais relegados a corpos delegados. Portanto, o conselho fiscal, por exemplo, poderá opinar sobre a aprovação de contas, mas não aprová-las.

Ainda, de acordo com o parágrafo único, a destituição dos administradores e a alteração de estatutos dependerão do voto de dois terços dos presentes à assembléia convocada para esses fins. Se instalada em primeira convocação, há necessidade de maioria absoluta de membros para deliberação e nas convocações seguintes há necessidade de um terço de todos os associados. Desse modo, afasta-se a possibilidade de essas matérias serem discutidas por alguns poucos sócios. Sem o quórum mínimo, nem mesmo pode

ser instalada a assembléia. Cuida o legislador de evitar que as assembléias sejam realizadas à socapa, em horários impróprios ou inusitados, como tanto se fez no passado. No tocante à eleição dos administradores e aprovação de contas, a lei dispensou quórum mínimo de instalação e quórum mínimo de aprovação, dependendo a aprovação de maioria simples. O estatuto, porém, pode estabelecer outros limites, desde que não ultrapasse conceito da razoabilidade e do aceitável em situações análogas.

Apenas os atos descritos neste artigo dependem coercitivamente da assembléia geral. O estatuto pode, no entanto, como norma interna subjacente à lei, incluir outros. Tudo que não depender da assembléia geral pode ser decidido e deliberado por outros órgãos, pela diretoria ou conselhos, conforme dispuser o estatuto.

O mínimo que se espera é que essa nova norma seja imediatamente aplicada sem subterfúgios, como instrumento importante de moralização em todas as instâncias dessas entidades, inclusive e principalmente no esporte profissional brasileiro. ■



AUTOMAÇÃO E INTEGRAÇÃO TOTAL PARA SEU CARTÓRIO

CART

Registro de Imóveis

- ✓ Protocolo
- ✓ Registro Geral
- ✓ Registro Auxiliar
- ✓ Indicador Real
- ✓ Indicador Pessoal
- ✓ Digitalização de Imagens

Informatização
de Ofícios de
Registro de Imóveis
e Registro Civil

CART

Registro Civil

- ✓ Automação Total
- ✓ Relatórios Oficiais (INSS, etc.)
- ✓ Agilidade e Segurança
- ✓ Facilidade na Emissão de Certidões
- ✓ Padronização
- ✓ Criação de Minutas Personalizadas

Salerno/Publicidade



Alkasoft

Tecnologia em Software

Rua Luiz S.B. da Trindade, 69 - 10º Andar
88015-160 - Centro - Florianópolis - SC
Fone: (48) 3025-3500
Home Page: www.alkasoft.com.br

Ou você é sócio do IRIB... ou fica boiando.

Ser associado do IRIB tem suas vantagens.
Estar bem informado é uma delas.

Boletim Eletrônico - Boletim do Irib em Revista -
Revista do Direiro Imobiliário - Site: www.irib.org.br -
Coleção Irib em Debate - Coleção Cadernos do Irib.



INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

IRIB. Indispensável para o Registrador Imobiliário





A responsabilidade civil e a nova legislação no Brasil

Permanece em nosso direito privado a regrada responsabilidade civil subjetiva, subordinada ao exame da culpa.

* Otávio Augusto N. de Melo Franco é advogado e professor de direito constitucional da Faculdade Santo Agostinho, MOC, MG, e de direito processual, da Universidade Estadual de Montes Claros, MG (omelofranco@uaimail.com.br).

Ao tratar do tema da responsabilidade civil, o novo Código Civil brasileiro (lei 10.406/02), que passou a vigorar desde o último dia 11 de janeiro, disciplinou a matéria, dentre outros dispositivos congêneres esparsos pela codificação, nos seus artigos 186 e 187, ao falar dos atos ilícitos, condensando nessas normas o núcleo vetorial do instituto, a exemplo do que dispunha o revogado artigo 159 do Código de 1916. Com efeito, rezam esses novos comandos que, *in verbis*:

“Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.”

Evidenciam essas normas a respon-

sabilidade civil oriunda de ato ilícito (art.186) ou do abuso de direito (art.187), esta última hipótese constituindo-se numa novidade em relação ao sistema anterior, mas ambas, ato ilícito e abuso de direito, indissociáveis da idéia de culpa, da responsabilidade subjetiva, portanto.

Mais adiante, ao tratar do tema da responsabilidade civil sob o enfoque da obrigação de indenizar, o novo Código Civil dispôs no seu artigo 927 e parágrafo único o seguinte:

“Art. 927: Aquele que, por ato ilícito (arts. 186 e 187), causar dano a outrem, é obrigado a repará-lo.

Parágrafo único. Haverá obrigação de reparar o dano, independentemente de culpa, nos casos especificados em lei, ou quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.”

O dispositivo, a par de reger os efeitos jurídicos dos *standards* previstos nos artigos 186 e 187 do novo CC, ao impor o dever de reparação do dano causado por ato ilícito, no pressuposto da culpa, também abriu a possibilidade de se reconhecer a responsabilidade civil sem indagação de culpa (responsabilidade objetiva), em duas situações distintas, previstas no seu parágrafo único: a) nos casos es-

pecificados em lei; e b) quando a atividade normalmente desenvolvida pelo autor do dano implicar, por sua natureza, risco para os direitos de outrem.

Da modesta análise dessa segunda hipótese, que prevê o dever de reparar o dano quando este derive de atividade cuja natureza normalmente presente risco para os direitos de outrem, independentemente da aferição de culpa, é que nos ocuparemos nestas mal traçadas linhas.

Pois bem. Expresso em termos pouco precisos, o novo comando comporta interpretações várias. Fora de dúvida, no entanto, é que de fato é novo em relação ao sistema do revogado Código de Clóvis, mas, a nosso ver, não traz ampla e verdadeira inovação quanto às relações jurídicas que suas genéricas expressões gráficas sugerem disciplinar. Não pelo menos enquanto mantiverem-se demasiado vagos e imprecisos os elementos normativos que o constituem.

Com efeito, se a responsabilidade sem culpa, chamada objetiva, será a regra no caso de dano em que a *causa petendi* esteja relacionada à atividade cuja natureza ofereça ou exponha a risco direito de alguém, é de se supor que a norma em comento tem em vista reger as relações jurídicas provenientes de ações ou omis-

sões presumivelmente específicas, que, exatamente porque singulares, refulgiriam à disciplina geral da responsabilidade subjetiva, que pressupõe a configuração da culpa, e que não foi abolida pelo novo Código Civil, ao contrário, remanesce como regra, conforme se deduz dos seus artigos 186 e 187.

Ora, as atividades que normalmente – não esporadicamente, frise-se – potencializariam riscos a outrem, em regra, já se encontram subordinadas a regramento específico, mercê da particular natureza dessas atividades, da maneira singular com que elas interagem com e no mundo das relações jurídicas.

Assim, por exemplo, todas as atividades relativas às relações de consumo (bancária, financeira, creditícia, securitária), que atuam na prestação de serviços ou no fornecimento de produtos, estão regidas pela lei 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que estabelece nos seus artigos 12, 13, 14, 18 e 20 a responsabilidade objetiva, ou seja, independente da existência de culpa. De sorte que nessas hipóteses não incide a regra da segunda parte do parágrafo único do novo Código Civil, não só porque seria um *bis in idem* (daí não ser inovação), mas sobretudo por força da regra de que lei genérica posterior não revoga lei especial anterior; o critério da especialidade *lex specialis derogat generali* sobrepõe-se ao critério cronológico *lex posterior derogat priori*.

E nesta última regra também estão submetidos – e portanto protegidos – os profissionais liberais, sobretudo os médicos, que no mais das vezes exercem atividade (serviço) de

inerente risco a terceiros, em relação aos quais o CDC, lei especial, prevê, como exceção à regra, a responsabilidade subjetiva (art. 14, §4º, CDC), e assim permanecerá após o 11 de janeiro, seja pela cogente aplicação do critério da especialidade, que se sobrepõe ao critério cronológico, seja como homenagem ao bom senso jurídico, mediante interpretação razoável da lei e sem terrorismo – ou trocadilho – aos profissionais liberais.

Igualmente, quanto à responsabilidade civil derivada de contrato de transporte, seja ferroviário, marítimo, aéreo ou terrestre, já é objetiva a responsabilidade, *ex vi* da lei 2.681/12 (responsabilidade das estradas de ferro por danos causados aos proprietários marginais) e, por analogia, os acidentes em transportes coletivos; da lei 7.565/86 (Código Brasileiro do Ar); e das leis 6194/74 e 8441/92 (seguro obrigatório de acidentes de veículos DPVAT).

De outro lado, as atividades desenvolvidas por pessoas jurídicas de direito público, ou de direito privado prestadoras de serviço, também já estão disciplinadas pelo parágrafo sexto do artigo 37 da Constituição federal, que prevê a responsabilização objetiva de seus agentes, segundo a teoria do risco administrativo, quando estes causarem danos a terceiros. Destarte, o dispositivo do novo Código também não inova quanto a essa hipótese.

Mesmo as atividades que lidam com material nuclear (radioisótopos), ainda que não exercidas por permissionários ou concessionários, igualmente não estarão submetidas à regra do novo Código, porque nesses casos já incide a norma do artigo 21, inciso XXIII, letras b e c, da Constituição federal, inclusive

equiparando as atividades análogas para efeito da responsabilização, independentemente de culpa (art. 21, XXIII, b, *in fine*, CF). Vem à memória, nesse passo, o famoso e triste caso do césio 137, em Goiânia, em que um aparelho de clínica médica contaminou com radiação inúmeras vítimas.

Também já é objetiva a responsabilidade civil em matéria de infortúnica, ensejadora de benefícios previdenciários (legislação de acidente do trabalho – lei 5316/67, decreto 61.784/67, lei 8213/91 –, bem como a referente a danos causados ao meio ambiente – lei 6938/81).

De outra parte, nos casos de responsabilidade civil indireta por ato de terceiro, além daquelas decorrentes da guarda da coisa ou do animal, a responsabilidade será objetiva, mas não por obra e graça do disposto no parágrafo único do artigo 927, e sim pela regência direta e específica dos artigos 932, 936, 937 e 938 do novo CC.

Seguindo com a carruagem, da mesma forma, *mutatis mutandis*, as atividades em que estejam compreendidas relações de emprego (que são quase todas) e que se sujeitam à responsabilidade civil nos casos de acidente do trabalho, mediante ação indenizatória de direito comum, encontram-se subordinadas a mandamento constitucional.

Com efeito, o artigo sétimo, inciso XXVIII, da Carta de 1988, reza que o empregador responderá por indenização por acidente do trabalho, quando incorrer em dolo ou culpa. Já aqui a responsabilidade é subjetiva, dependente de culpa do empregador, e a nova regra do parágrafo único do artigo 927 do Código Civil mais uma

vez não inova, porquanto, sendo norma infraconstitucional, não pode modificar a regra insculpida na Constituição federal, face ao princípio da supremacia da ordem constitucional, fundamento de validade de todo o ordenamento jurídico; lei posterior inferior (lei 10.406/02, novo CC) não revoga lei superior anterior (art.7º, XXVIII, CF/88), ou seja, o critério hierárquico *lex superior derogat inferiori* sobrepõe-se ao critério cronológico.

É importante insistirmos nesse ponto. Não só pela abrangência imprimida pela imprecisão dos termos do parágrafo único do artigo 927 do novo CC, mas sobretudo porque já há manifestações no meio jurídico acerca desse tema, algumas, *permissa venia*, incompreensivelmente pondo em dúvida a permanência do regime constitucional da responsabilidade civil subjetiva nas ações de indenização contra os empregadores por acidente do trabalho.

Colocando-se de lado a questão, ainda cambiante, da competência jurisdicional para as ações dessa natureza, se pela via da Justiça comum ou da Justiça especializada do trabalho, ponderamos que não se sustenta a interpretação que se proponha a defender a responsabilidade objetiva, com suporte na teoria do risco, para os casos de indenização por acidente do trabalho, contra o empregador, seja por dano material ou moral.

E não se sustenta, a nosso sentir, porque a tentativa de aplicação do dispositivo nessa hipótese atrairia, inexoravelmente, a mácula da inconstitucionalidade. Pensar o contrário seria rematada insensatez, quicá má-fé. Só por emenda à Constituição é que poderia essa intenção

do legislador civilista vingar – se é que foi esse o seu desejo. E é possível que tal aplicação não lhe tenha escapado à vista na elaboração do nosso novo código, pois segundo noticiam alguns autores de incensurável qualidade, “um dos caminhos que se seguiu para a adoção da teoria do risco foi o de parte da doutrina, na França e na Bélgica, para que o operário tivesse mais segurança no trabalho, sustentando que o contrato de trabalho continha implicitamente uma cláusula de obrigação de segurança, o que fundamentaria a indenização, sem a custosa busca da culpa”.

Conquanto estejamos convictos da não-incidência, sobre esse último cenário, da responsabilidade objetiva prevista na segunda parte do parágrafo único do artigo 927 do novo CC, é possível e mesmo provável que a questão seja levada ao Judiciário. E se se chegar ao seu exame pelos tribunais, e em derradeira análise, pelo Supremo Tribunal Federal, cremos que por meio da interpretação conforme a Constituição, ou, alternativamente, conforme o caso concreto, por meio da declaração de inconstitucionalidade sem redução de texto, poder-se-ia preservar o preceito do novo Código Civil, invalidando apenas sua aplicação na hipótese de indenização por acidente do trabalho, é dizer, declarando-o constitucional se aplicado a outras hipóteses que não esta, ou inconstitucional, mas sem redução de texto, se pretendida sua incidência sobre a matéria já disciplinada pelo artigo sétimo, inciso XXVIII, da Constituição da República.

Dessarte, após o 11 de janeiro permanece o empregador, mesmo aquele que normalmente desempenha atividade

de de risco, respondendo mediante a verificação de culpa nas ações de indenizações por acidente do trabalho.

Mas é de se questionar nessa altura: já que a segunda parte do parágrafo único do artigo 927 do novo CC não se aplica às atividades jungidas ao CDC, às atividades dos agentes de pessoa jurídica de direito público ou de direito privado prestadoras de serviço público, aos casos de responsabilidade por ato de terceiro ou decorrentes da guarda da coisa ou do animal, nem às atividades das quais resultem casos de acidente do trabalho, em que hipótese ou hipóteses afinal teria aplicação?

É uma verdade incontestável que os fatos da vida são muitos e muito mais diversificados, abundantes, surpreendentes e originais do que a capacidade do legislador, por mais onisciente que se considere, de prever e normar casuisticamente todos os acontecimentos emanados das multifacetadas relações humanas, húmus de onde emergem as relações jurídicas.

Logo, ao tempo, mediante o trabalho interpretativo dos operadores do direito, é que se atribui o desafio da determinação do real alcance da norma em comento. Determinar desde o significado das genéricas expressões “atividade de risco” ao exato teor do advérbio “normalmente”, sem que se incorra em ilegalidades ou inconstitucionalidades, como aqui exemplificamos, ou na indesejável negativa do que sobressai claro – se é que ao sol se pode dar maior clareza –, isto é, de que permanece em nosso direito privado, ainda que mitigada, a regra, não exceção, da responsabilidade civil subjetiva, subordinada ao exame da culpa. ■



A inclusão do cônjuge na herança e o novo Código Civil

* Eulice Jaqueline da Costa Silva Cherulli é juíza de direito. E-mail: familiacherulli@uol.com.br

Em minha sede pelo saber, aliás muito necessária e oportuna na realização de meu ofício, li um artigo sobre a nova codificação civil, enfocando o fato de o cônjuge ser herdeiro ne-

cessário. Naquele artigo havia a afirmação de que as regras sobre herança valem para todos os casamentos que tenham sido extintos por morte após a entrada em vigor do novo Código Civil, com a ressalva de que muitos advogados entendem que elas só valem para novos casamentos; caso contrário estariam contrariando a nor-

ma do direito adquirido.

De difícil conceituação, o direito denomina-se adquirido quando consolidada sua integração ao patrimônio do respectivo titular, em virtude da consubstanciação do fator aquisitivo – requisitos legais e de fato – previsto na legislação (Alexandre de Moraes, *Constituição do Brasil interpretada*,

Jurídico Atlas).

O artigo 1.829 do Código Civil diz que a sucessão legítima defere-se na seguinte ordem:

I- aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares;

II- aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge;

III- ao cônjuge sobrevivente;

IV- aos colaterais”.

Nas disposições finais e transitórias da novel legislação, há um artigo que assevera: “As disposições deste Código relativas à ordem da vocação hereditária (arts. 1.829 a 1.844) não se aplicam à sucessão aberta antes de sua vigência, prevalecendo o disposto na lei anterior” (lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916).

Está absolutamente claro que a nova legislação é aplicável às sucessões abertas desde o primeiro instante de sua vigência.

No entanto, a ressalva levantada no artigo é argumento e instrumento de realização de Justiça inevitáveis todas as vezes (e não são poucas) em que temos a publicação ou a alteração de legislação: “o direito adquirido”; olvidá-lo seria negar nossa lei maior.

O professor Silvio Rodrigues, ao comentar sobre a eficácia da lei no tempo, ponderou que “muitos espíritos liberais combatem, genericamente, a possibilidade de a lei retroagir, mas não me parece eviden-

te a sua razão. Colin e Capitant, argumentando na defesa da lei retroativa, sustentam que, como a lei nova se supõe melhor do que a anterior, e por isso mesmo é que se inovou, deve ela aplicar-se desde logo. Tal argumento a meu ver é irresponsável. De resto, a lei nova atende, em geral a um maior interesse social, devendo, por conseguinte, retroagir.

Aliás, em casos de interesse social, deve a lei nova ter aplicação imediata (...) Apenas, permitindo a retroatividade da lei, deve-se preservar aquelas situações consolidadas em que o interesse individual prevalece.” E prossegue: “Entre nós a lei é retroativa, e a supressão do preceito constitucional que, de maneira ampla, proibia leis retroativas, constitui um progresso técnico. A lei retroage, apenas não se permite que ela recaia sobre o ato jurídico perfeito, sobre o direito adquirido e sobre a coisa julgada”. (*Direito Civil – Parte Geral, -Saraiva*).

Para acirrar a discussão instalada, lembremos o posicionamento de nossa mais alta Corte de Justiça ao firmar entendimento de que “o disposto no artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal, se aplica a toda e qualquer lei infraconstitucional, sem qualquer distinção entre lei de direito público e lei de direito privado, ou entre lei de ordem pública ou lei dispositiva” (RTJ 143/724) e mais: “O princípio insculpido no inciso XXXVI do art. 5º da Constituição (garantia do direito adquirido) não impede a edição, pelo Estado, de norma retroativa (lei ou decreto) em benefício do particular” (RTJ 165/327).

Aplicar a legislação civil, especifi-

camente em relação ao artigo 1.829, dentro da interpretação dada pelos que defendem a preservação do direito adquirido, condiciona sua validade somente a matrimônios realizados a partir de 10 de janeiro de 2003.

Sim, essa é a ilação que se chega ao pôr a salvo os que detêm direito adquirido no tocante à figura do cônjuge como herdeiro.

É que todos os casais cujo ato solene (casamento) tenha ocorrido antes da entrada em vigor no novo código têm em seu favor o direito adquirido. E mais, ao optarem pelo regime de bens, contavam com a segurança das relações jurídicas, ou seja, tinham conhecimento antecipado e reflexivo das consequências diretas de seus atos e fatos à luz da liberdade reconhecida.

Aliás, oportuno transcrever o espírito do legislador, traduzido pelo ilustre supervisor da comissão elaboradora e revisora do anteprojeto do Código Civil, professor doutor Miguel Reale, que em pronunciamento, ao destacar as inovações do Código no direito de família, pontificou: “nesse sentido, o cônjuge passou a ser também herdeiro, em virtude da adoção de novo regime geral de bens do casamento, o da comunhão parcial, corrigindo-se omissão existente no Direito das Sucessões”. Aqui, está a resposta que se busca.

A afirmativa condiciona a nova situação de herdeiro à adoção no novo regime geral de bens no casamento como fatos que devem coexistir, resguardando, como deveria fazê-lo, o preceito constitucional insculpido no inciso XXXVI do artigo quinto da Constituição federal. ■



Sociedade formada por cônjuges e o novo Código Civil

*Pablo Stolze Gagliano é Juiz de Direito, professor de Direito Civil da Faculdade de Direito da UFBA, professor de Direito Civil convidado da EMAB, ESMIP e do Curso JusPodivm.

O novo Código Civil, em seu artigo 977, do Livro de Direito de Empresa, dispõe ser “facultado aos cônjuges contratar sociedade, entre si ou com terceiros, desde que não tenham casado no regime da comunhão universal de bens, ou no da separação obrigatória”.

Tal dispositivo, duramente criticado pela doutrina, deverá causar controvérsias e colocar em difícil situação determinadas sociedades que, há anos, atuam no mercado. Advirta-se, aliás, que nos termos do seu artigo 2031, “as associações, sociedades e fundações, constituídas na forma das leis anteriores, terão o prazo de um ano para se adaptarem às disposições deste Código, a partir da sua vigência”, abrindo-se igual prazo aos empresários

Naquilo que os atos constitutivos dessas pessoas jurídicas forem incompatíveis com a nova disciplina legal, o legislador abriu o prazo de um ano para que se procedessem

as necessárias modificações. Com isso, uma primeira interpretação do Código conduz à idéia de que a sociedade formada com a presença de marido e mulher, desde que casados sob o regime da comunhão universal ou da separação obrigatória, tem o prazo de um ano para ter o seu contrato social modificado, com a saída de um ou de outro, e o ingresso de um terceiro, sob pena de ser considerada ineficaz.

A impressão que se tem é de que a lei teria “oficializado a figura do laranja”. Tudo isso porque, inadvertidamente, o legislador firmou uma espécie de “presunção de fraude” pelo simples fato de os consortes constituírem sociedade, impondo-lhes o desfazimento da sociedade, se forem casados sob os regimes referidos pelo artigo 977.

Não concordamos com essa postura. A condição de casados, por si só, ou a adoção desse ou daquele regime, não poderia interferir na formação de uma sociedade sob o argumento da existência de fraude.

Toda fraude deve ser apreciada *in concreto*, e não segundo critérios apriorísticos criados, injustificadamente, pelo legislador.

O que dizer, então, daquela sociedade formada há anos por pessoas

casadas em regime de comunhão universal de bens?

Desfazer-se da empresa?

Providenciar um substituto às pressas?

Em nosso entendimento, a solução está na alteração do regime de bens, desde que não haja prejuízo a terceiros de boa fé, especialmente os credores.

Como sabemos, o artigo 1639, parágrafo segundo, admite a “alteração do regime, no curso do casamento, mediante autorização judicial, em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas, e ressalvados os direitos de terceiros.”

Já defendemos, aliás, que, a despeito de o artigo 2.039 determinar que “o regime de bens nos casamentos celebrados na vigência do Código Civil anterior, lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916, é por ele estabelecido”, esta regra apenas explicita que para os casamentos anteriores ao Código de 2002, o juiz, quando da separação ou do divórcio, não poderá lançar mão das regras do novo Código Civil referentes às espécies de regimes de bens (arts. 1658 a 1688), para efeito de partilhar o patrimônio do casal. Deverá, pois, aplicar ainda os dispositivos do Código de 1916



(arts. 262 a 311).

Entretanto, no que tange à sua modificação (inovação do Código de 2002 – art. 1639), pelo fato de o regime de bens consistir em uma instituição patrimonial de eficácia continuada, gerando efeitos durante todo o tempo de subsistência da sociedade conjugal, até a sua dissolução, a alteração poderá ocorrer mesmo em face de matrimônios anteriores à nova lei.¹

Aliás, essa possibilidade de incidência do novo Código Civil em face de atos jurídicos já consumados, mas de execução continuada ou diferida, apenas no que tange ao seu aspecto eficaz, não é surpresa, consoante se pode constatar da análise do artigo 2035 do presente Código, referente aos contratos.

E note-se que mesmo as pessoas casadas sob o regime de separação obrigatória poderão, excepcionalmente, e desde que o juiz avalie a justa causa da medida, realizar a mudança do regime. Darei um exemplo. Imagine que dois jovens se casem por força de suprimento judicial (art. 1517, parágrafo único). Neste caso, o regime é o de separação obrigatória (art. 1641, III). Teria sentido, pois, à luz da mudança de paradigmas proposta pelo novo Código, que essas pessoas vivessem 40, 50 ou 60 anos unidos sob o intransponível regime da separação obrigatória? Ou não poderia o julgador, analisando com cautela o caso concreto, afastar a rigidez da norma e, sem prejuízo aos terceiros de boa fé, permitir a modificação de regime?²

Por tudo que se expôs, concluímos que, mesmo casados antes de 11 de janeiro de 2003 – data da entrada em

vigor do novo Código –, os cônjuges poderiam pleitear a modificação do regime, eis que os seus efeitos jurídico-patrimoniais adentrariam a incidência do novo diploma, submetendo-se às suas normas.

Tal providência se nos afigura bastante útil especialmente para as centenas – senão milhares – de pessoas casadas sob o regime de comunhão universal e que hajam estabelecido sociedade comercial antes da entrada em vigor do novo Código.

É preciso, diante das perplexidades existentes em inúmeros pontos do novo diploma, que afastemos formalismos inúteis, visando imprimir plena eficácia à nova lei, sem prejuízo da dinâmica das relações econômicas, e, principalmente, dos ditames constitucionais, a exemplo da valorização social do trabalho e da livre iniciativa.

Por isso, defendemos a possibilidade da mudança do regime de bens, a critério do magistrado, a quem se incumbe a tarefa de avaliar, ouvido sempre o Ministério Público, em procedimento de jurisdição graciosa e com ampla publicidade, a conveniência da medida.

Notas

¹ Este também é o pensamento de Luiz Edson Fachin e Silvio de Salvo Venosa, consoante palestras ministradas pelos ilustrados juristas na inauguração do Curso Satelitário IELF-PRIMA (SP), por ocasião do *Seminário sobre o Novo Código Civil* coordenado por Pablo Stolze Gagliano.

² Assim pensa Silvio Venosa, segundo nos foi passado pessoalmente pelo ilustre professor paulista, em consulta que fizemos a respeito do tema. ■

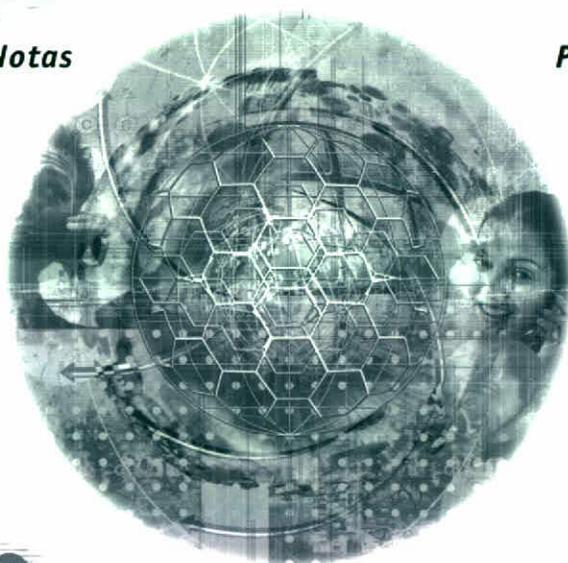
Família Web Siplan. Os softwares que superam a plataforma Windows e alcançam a Web, para informatização de sua Serventia com total integração, facilidade e segurança.

webTN

Para Tabelionatos de Notas

webRI

Para Registros de Imóveis



webTD

Para Registros de Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas

webRC

Para Registros de Pessoas Naturais



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

SIPLAN

Fone (11) 5081 8800 - Fax (11) 5081 8801
www.siplan.com.br



INSS

INSS

INSS lança débito tributário sobre *pro-labore* de serventias. Cartório é empresa?

A colega Sonia Marilda Péres Alves, de Resende, no Rio de Janeiro, defendeu-se de notificação fiscal de lançamento de débito junto ao responsável pela arrecadação e fiscalização do INSS, fundamentando a inaplicabilidade da lei complementar 84, de 18/1/1996 (já revogada à data do auto de infração) e do artigo 15, I, e parágrafo único da lei 8.212 de 24/7/1991, com as alterações inseridas pela lei 9.876 de 26/11/1999, que exige o recolhimento de contribuição social incidente sobre atividade empresarial e atividades equiparadas. Para ela, os notários e registradores, assim conceituados na lei 8.935/94, são profissionais autônomos e submetem-se a sistema jurídico próprio imposto por lei e pela Administração Pública – o poder delegante. Tais profissionais não integram a estrutura administrativa do Estado, mas, embora não recebam dos cofres públicos, todo numerário por eles percebido tem a natureza de receita pública, sob a forma de custas e emolumentos, ambos criados por lei. Além disso, os valores cobrados pelos serviços prestados têm direcionamentos diversos: o Estado e outras entidades percebem parcela dos emolumentos pagos pelos destinatários dos serviços notariais e registrais

Ilustríssimo senhor diretor – responsável pela diretoria de arrecadação e fiscalização do Instituto Nacional de Seguro Social.

Notificação fiscal de lançamento de débito – 35.431.722-9.

Sônia Marilda Péres Alves, brasileira, atual titular do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício da Justiça de Resende, com endereço na Praça Esperanto, nº 60 – primeiro andar, Campos Elíseos – Resende – RJ, vem mui respeitosamente diante de Vossa Senhoria, por intermédio de sua advogada (proc. anexa) com fundamento no artigo 5º, inciso IV da Constituição Federal e artigo 243, §2º do

Decreto 3.048, de 6 de maio de 1999, apresentar defesa administrativa (contestação) em face do lançamento tributário nº 35.431.722-9, lavrado na data de 26/8/2002, pelo auditor fiscal Marcos da Silva Monte, do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), autarquia pública, Diretoria de Arrecadação e Fiscalização com sede na Rua Paul Harris, 50 – Bloco A, centro, Resende, RJ, pelas razões de fato e de direito que passa a expor.

Dos fatos iniciais

O Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Justiça de Resende, inscrito no CNPJ sob o nº 02.980.818/0001-43,

representado atualmente pela tabeliã Sonia Marilda Péres Alves, foi notificado pelo Ministério da Previdência Social – Instituto Nacional do Seguro Social – Diretoria de Arrecadação e Fiscalização – (auditor fiscal – Marcos da Silva Monte), na data de 28 de agosto de 2002, sobre um lançamento de débito tributário em seu nome, representado pelo valor de R\$ 88.672,16, referente a RTI – retirada do titular, do período de 3-1999 a 3-2002.

A doutora Sonia Marilda Péres Alves assumiu a Serventia em 10/2/1999 e, a partir de tal data, iniciou-se sua responsabilidade civil e administrativa, conforme comprova certidão anexa.

No mérito: a ausência de previsão legal para a cobrança da alíquota de 15% sobre o inexistente *pro labore* de cartórios.

O Instituto de Seguridade Social, na sua apuração fiscal de nº 35.431.722-9, lançou o crédito tributário (contribuições sociais), em nome de Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Justiça de Resende (representado atualmente por Sonia Marilda Péres Alves), justificando que este deveria ter recolhido no período de 3-1999 a 3-2002, a contribuição de 15%, prevista no artigo 1º, inciso I, e artigo 3º, todos da Lei Complementar 84, de 18/1/1996, incidente sobre o *pro-labore* das serventias cartorárias.

Vamos demonstrar o conteúdo do fundamento legal acima citado:

Artigo 1º – Para a manutenção da Seguridade Social ficam instituídas as seguintes contribuições sociais:

I- a cargo das empresas e pessoas jurídicas, inclusive cooperativas, no valor de quinze por cento do total das remunerações ou retribuições por elas pagas ou creditadas no decorrer do mês, pelos serviços que lhes prestem sem vínculo empregatício, segurados empresários, trabalhadores autônomos, avulsos e demais pessoas físicas, e;

Artigo 3º – Quando as contribuições previstas nos artigos 1º e 2º se referirem a pagamento a autônomo que esteja contribuindo em classe de salário base sobre o qual incida alíquota máxima, o responsável pelos recolhimentos poderá optar pela contribuição definida nos artigos citados ou por efetuar o pagamento de vinte por cento do salário-base da classe em que o autônomo estiver enquadrado.

De acordo com o embasamento legal do INSS, deverão contribuir com os 15% sobre o *pro-labore*, as *empresas, pessoas jurídicas e cooperativas*.

Dentro dessa moldura legal, vamos agora descrever sobre cada uma delas.

Cartório é empresa?

Para responder esta pergunta é necessário buscar o conceito de empresa.

Empresa, de acordo com o artigo 15 da Lei 8.212/91, significa:

Artigo 15 – Considera-se:

I- empresa – a firma individual ou sociedade que assume o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, bem como os órgãos e entidades da administração pública direta, indireta e fundacional.

As serventias cartorárias não são firmas individuais ou sociedade e muito menos órgãos e entidades da administração pública direta, indireta e fundacional, assim sendo não são empresas.

A Lei 8.935, de 18/11/1994, veio regulamentar o artigo 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro e, dentre seus dispositivos, podemos citar:

Art. 3º. Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Art. 14. A delegação para o exercício da atividade notarial e de registro depende dos seguintes requisitos:

I- habilitação em concurso público de provas e títulos;

VI- verificação de conduta condigna para o exercício da profissão.

No dia 6 de maio de 1999, foi baixado pelo senhor Presidente da Re-

pública o Decreto nº 3.048, publicado no Diário Oficial da União do dia 12 de maio de 1999, regulamentando a Previdência Social e dando outras providências. Alguns artigos desse citado decreto:

Artigo 9º. São segurados obrigatórios da Previdência Social as seguintes pessoas físicas:

I- como empregado:

a) (...)

b) (...)

c) o escrevente e o auxiliar contratados por titular de Serviços Notariais e de Registro a partir de 21 de novembro de 1994, bem como aquele que optou pelo Regime Geral da Previdência Social, em conformidade com a Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994;

VII- §15. São trabalhadores autônomos, entre outros:

I- (...)

II- (...)

VII- O Notário ou Tabelião e o Oficial de registro ou Registrador, titular de Cartório, que detêm a delegação do exercício da atividade notarial e de registro, não remunerados pelos cofres públicos, admitidos a partir de 21 de novembro de 1994. (grifo nosso)

O regulamento interno do próprio INSS, ou seja, a portaria 2.701 do Ministério da Previdência e Assistência Social, reitera a norma legal:

Art. 1º. O notário ou tabelião, oficial de registro ou registrador que são os titulares de serviços notariais e de registro, conforme disposto no art. 5º da Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, têm a seguinte vinculação previdenciária:

a) aqueles que foram admitidos até 20 de novembro de 1994, véspera da publicação da Lei nº 8.935/

94, continuarão vinculados à legislação previdenciária que anteriormente os regia;

b) aqueles que foram admitidos a partir de 21 de novembro de 1994, são segurados do Regime Geral da Previdência Social, *como pessoa física, na qualidade de trabalhador autônomo*, nos termos do inciso IV do art.12 da Lei nº 8.212/91. (grifo nosso)

Art. 2º (...)

Parágrafo Único – *Os titulares de serviços notariais e de registro, embora pessoas físicas que em virtude de suas atribuições estão obrigados ao registro no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda – CGC – identificar-se-ão junto ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS pela aposição do número do CGC nas guias de recolhimento, e os demais, dispensados deste, farão a sua identificação pelo número que será fornecido pelo INSS por ocasião da matrícula do contribuinte naquela Autarquia.* (grifo nosso)

Vejamos a posição consolidada do eminente desembargador Décio Antônio Erpen, TJ-RS, sobre a função do Notário-Registrador: “Trata-se de atividade atípica, com regramento próprio. Isto é tão certo que o parágrafo 1º do art. 236, da Constituição Federal, remeteu à lei ordinária a regulação da disciplina e da responsabilidade civil e criminal dos delegatários. Acresce-se a esse argumento outro: o §6º do artigo 37 da Constituição Federal direciona-se, tão-somente, às pessoas jurídicas, de direito público ou privado. Ora, serventia não é pessoa jurídica – não é empresa.”

A afirmação torna-se inequívoca pela análise da relação jurídica existente entre o titular da Serventia e o

Estado ou mesmo porque a organização é regulada por lei e os serviços prestados ficam sujeitos ao controle e fiscalização do Poder Judiciário. Ainda, serventia não tem capacidade processual, não tem patrimônio, não tem personalidade jurídica, a qual só se adquire com o registro dos atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil das pessoas jurídicas, de acordo com o C.C. em vigor (artigos 16 e 18) e com o novo artigo (44 e 45). A esse propósito, salienta-se: na letra “h”, item da guia do Contribuinte – Cadastro Nacional de Pessoa jurídica – CNPJ, consta: serviços notariais e registrais não são caracterizados como pessoa jurídica. A serventia como o Espólio, o Condomínio e Massa Falida constituem ficção jurídica.

Vejamos ainda algumas jurisprudências:

Tribunal de Justiça de São Paulo:

Legitimidade de parte. Ativa. Ocorrência. Ação de prestação de serviços promovida por Cartório de Notas. Admissibilidade. Recurso provido. O titular da serventia é responsável civil e criminalmente pelos atos cartorários, mas, na espécie, contratante foi o Cartório, que, apesar de não ser pessoa jurídica, é, no entanto, assemelhado à pessoa formal. (Apelação Cível nº 264.078-2, Santo André, 11ª Câmara Civil. Relator: Gildo dos Santos - 24.08.95 - V.U.)

Primeiro Tribunal de Alçada Civil de São Paulo. NP: 00552291-8/00 TP: Apelação Cível. NA.: 552291- PP.4 - CO.: São José dos Campos. DJ.: 19/9/95, OJ.: 3 A. Câmara. DP.: MF 9/NP. JTALLEX 160/57, Rel. Luiz Antonio de Godoy. Decisão: unânime

llegitimidade *ad causam*. Cobrança

ajuizada contra cartório de registro de imóveis. Inadmissibilidade, visto este não ter personalidade jurídica e, conseqüentemente, capacidade de ser parte em processo. Hipótese em que, outrossim, cabe ao oficial titular, a responsabilidade civil por danos causados a terceiros. Legitimidade passiva reconhecida. Extinção do processo decretada. Recurso improvido.

Tribunal de Justiça do Espírito Santo. Processo: 100930000623. Data: 9/8/93. Desembargador: Norton de Souza Pimenta. Processos Conselho. Origem: Comarca de Afonso Cláudio. Autores: A.G. Autores Litisconsorte: Parte Interessada Autor: A.G.

Ementa. Serventuário de cartório não oficializado. Ato concessivo de gratificação assiduidade. Revisão não procedida. O serventuário de cartório não oficializado, integrante que é de categoria especial, seja no foro judicial ou extrajudicial, desempenha função tipicamente pública e não atividade privada. Tanto assim que é investido, em caráter permanente, em cargo público criado por lei, com denominação própria e em número certo. A serventia não tem caráter de empresa privada, quer pelo objeto da atividade, quer pela relação jurídica existente entre o seu titular e o Estado e, por igual, não se cuida de organização a cargo exclusivamente do titular do ofício. Em qualquer hipótese, o servidor se sujeita ao controle e à disciplina judicial. Indiscutivelmente, portanto, têm os serventuários de cartórios não oficializados direitos e obrigações inerentes aos funcionários públicos, eis que a estes se equiparam, sendo-lhes de direito a percepção da gratificação assiduidade.

Tribunal de Justiça do Espírito Santo



to. Processo: 100930023583. Data: 4/11/93. Desembargador: Geraldo Correia Lima. Processo 13ª Classe origem: Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo. Autores: W.B.H. Autores litisconsortes: parte interessada. Autor: W.B.H. Conselho da Magistratura.

Ementa. Averbação de tempo de serviço prestado em cartório não oficializado. Justificação judicial regularmente processada. Recurso provido perfeitamente admissível, conforme orientação jurisprudencial, a justificação judicial, desde que regularmente processada, para comprovar situação funcional ou relação empregatícia em desconformidade com as exigências

legais. E isso porque, se a vinculação laboral não se deu de forma regular pelo então titular de serventia extrajudicial, esse fato em nada modifica a natureza do serviço público prestado pelo requerente, porquanto não se trata de empresa comercial, com personalidade jurídica de direito privado, e sim de ofício público. Recurso provido para reconhecer ao requerente o direito a averbação do tempo de serviço prestado no cartório não oficializado, para os efeitos legais de aposentadoria, disponibilidade e adicionais.

Súmula 44 do TRF 4ª Região ("É inconstitucional a contribuição previdenciária sobre o *pro labore* dos administradores, autônomos e avulsos, prevista nas Leis 7.787/89 e 8212/91.")

Diante de todos os dispositivos legais, doutrinários e jurisprudenciais, acima citados, podemos concluir e definir que as Serventias cartorárias não se identificam com as seguintes pessoas abaixo relacionadas:

Empresa (firma individual, sociedade ou órgãos e entidades da administração pública direta, indireta e fundacional);

Pessoa Jurídica;

Cooperativas.

Serviço notarial e registral, configura uma denominação definida pelo Estado, sendo os serventuários, conceituados na lei 8.935/94 bem como no decreto 3.048, acima descritos, *profissionais autônomos, equiparados, por exemplo, a um advogado que recebe valores a título de honorários advocatícios pelos serviços prestados.*

Assim, a exigência de contribuição de 15% (Lei Complementar nº 84, de 18 de janeiro de 1996), encontra-se revestida de ilegalidade, não respei-

tando o princípio da legalidade absoluta, adotado pelo nosso Sistema Tributário, estando ainda, definida às margens da lei.

Do pedido:

Diante de todos os relatos fáticos e jurídicos acima expostos, inclusive jurisprudenciais, requer a contestante que sejam acolhidas as alegações desta defesa administrativa, sendo declarado extinto o contestado débito (crédito tributário), definido e lançado pela notificação (35.431.722-9), devido a ser o mesmo ilegal e abusivo, definido às margens da lei.

Nestes termos,

Pede deferimento.

Resende, 9 de setembro de 2002.

Sônia Marilda Péres Alves

Valéria Ribeiro de Carvalho

OAB/RJ 69.396

Defesa complementar

Ilustríssimo doutor Ivonete Rímulo Gonçalves Antune, Chefe da Arrecadação e Fiscalização do Instituto Nacional de Seguro Social - INSS.

Notificação fiscal nº 35.431.722-9

Sônia Marilda Péres Alves, brasileira, viúva, Registradora e Tabeliã titular do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício da Justiça de Resende, com endereço na Praça Esperanto, nº60, 1ª andar, Campos Elíseos, Resende, RJ, vem apresentar defesa complementar em face do Aditamento ao Lançamento Tributário nº 35.431.722-9, datado de 24/03/2003, postado no correio em Volta Redonda em 8/4/2003, lavrado pelo Sr. Marcos da Silva Monte, Auditor Fiscal do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), situado na Rua Paul Harris 50, Bloco A, Centro, Resende, RJ, em face do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de

Justiça de Resende, CNPJ sob o nº 02.980.818/0001-43. O referido lançamento tributário, no valor de R\$ 88.672,16, refere-se à incidência do percentual de 15% sobre a retirada da Titular da Serventia que, segundo o entendimento do órgão, deveria ter sido recolhido no período de 03/1999 a 02/2000, atribuindo à Serventia a natureza jurídica de pessoa jurídica, ou seja, a qualidade de empresa, justificando que a contribuição de 15% está prevista no artigo 1º, inciso I e artigo 3º, todos da Lei Complementar 84, de 18/1/1996.

No aditamento ora impugnado afirma que os valores devidos correspondem às contribuições específicas do cartório obtidas mediante a aplicação dos percentuais instituídos pela Lei Complementar nº 84 de 18/01/1996 e apega-se às disposições previstas no artigo 12, V, artigo 15, I e parágrafo único e artigo 22, III e IV da lei 8.212 de 24 de julho de 1991 com as alterações introduzidas pela lei 9.876 de 26/11/1999 para acrescer o período de 03/2000 à 03/2002, concedendo o prazo de 15 dias a contar do recebimento que ocorreu em 10/4/2003.

Dos fatos

Por força de aprovação alcançada no XIX Concurso Público para Notários e Registradores, em 10/2/1999 a doutora Sonia Marilda Péres Alves foi investida pelo Tribunal de Justiça do estado do Rio de Janeiro na função pública de Delegatária do Serviço Notarial e Registral do 2º Ofício de Justiça de Resende, com atribuições exclusivamente Notariais e de Registro de Imóveis conforme já comprovado por certidão nos autos. No mesmo

dia da assunção da função delegada foi comunicado à E. Corregedoria a transitoriedade de sua permanência no imóvel onde se encontrava instalada a Serventia, na Rua Cunha Ferreira nº 23, e o fez, a uma, por ser o prédio de propriedade do Sr. Badger da Silveira, sendo ele o anterior responsável pela Serventia e pelas graves irregularidades nela existentes, fatos esses corroborados quando da realização da inspeção local por servidores integrantes do GIAC e, a duas, na medida em que o imóvel não apresentava condições mínimas ao funcionamento da Serventia e à adequada guarda e segurança do acervo público como exige a lei 8.935/94, promulgada por determinação constitucional.

Em 30/7/1999, após a implementação das condições necessárias ao sedimento adequado às condições exigidas pelos artigos 4º e 9º da referida lei nº 8.935/94, foi comunicado, através do ofício 25/99, à E. Corregedoria a concretização da mudança da Serventia para a Praça Esperanto nº 60, 1º andar, Resende, 2º distrito.

Para a realização de tal diligência a então Delegatária foi apoiada pelo diretor do foro de Resende à época, doutor Mário Mazza, que designou oficial de justiça para transportar para o foro local todo o acervo judicial que encontra-se desativado naquele endereço. O acervo extrajudicial foi transferido para o novo endereço da Serventia (Praça Esperanto 60, 1º andar), tendo o Sr. Badger passado recibo comprobatório de que todos os pertences que não integravam o acervo público permaneceram na referida Rua Cunha

Ferreira nº 23.

Essas informações fáticas enfatizam os argumentos jurídicos que sustentam a presente impugnação: o acervo público foi o único patrimônio transferido à impugnante.

Do direito

Em síntese, análise da legislação que respaldou a conduta do auditor responsável no lançamento fiscal:

1. A Lei Complementar nº 84, de 18 de janeiro de 1999 a que se refere o auditor fiscal foi revogada em 26 de novembro de 1999, como se vê literalmente pelo texto do artigo 9º da lei nº 9.876/1999;

2. Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, artigo 15, incisos I e parágrafo único, com a redação dada pela mesma lei nº 9.876/99, é literalmente destinado a empresas bem como órgãos e entidades da administração pública direta, indireta e fundacional. O referido parágrafo único equipara à empresa, para efeitos dessa lei, o contribuinte individual em relação a segurado que lhe presta serviço;

3. Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991, artigo 22, incisos III e IV, que regulam a contribuição de 20% (vinte) e 15% (quinze), respectivamente, sobre o total das remunerações pagas ou creditadas a qualquer título, no decorrer do mês, aos segurados contribuintes individuais que lhe prestem serviços (inciso III) e 15% sobre o valor bruto da nota fiscal ou fatura de prestação de serviços, relativamente a serviços que lhe são prestados por cooperados por intermédio de cooperativas de trabalho (inciso IV).

Dentro dessa moldura legal, indaga-se, de início: Serventia pode ser considerada ou mesmo equi-

parada à empresa?

Para responder a essa pergunta é necessário, de início, buscar o conceito de empresa de acordo com o artigo 15 da mesma lei 8.212/91:

Artigo 15 – Considera-se:

I – empresa – a firma individual ou sociedade que assume o risco de atividade econômica urbana ou rural, com fins lucrativos ou não, bem como os órgãos e entidades da administração pública direta, indireta e fundacional.

No mesmo seguimento indaga-se: Serventia pode ser considerada órgão ou entidade da administração pública direta, indireta e fundacional? A resposta encontra-se consolidada no atual Código Civil cujos termos são auto-explicativos:

Art. 41. São pessoas jurídicas de direito público interno:

I - a União;

II - os Estados, o Distrito Federal e os Territórios;

III - os Municípios;

IV - as Autarquias;

V - as demais entidades de caráter público criadas por lei.

Art. 44. São pessoas jurídicas de direito privado:

I - as associações;

II - as sociedades;

III - as fundações.

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a respectiva inscrição do ato constitutivo no respectivo registro...

Somente com o registro tais órgãos ou entidades passarão a existir no mundo jurídico e a obter personalidade jurídica. O registro constitutivo de tais pessoas jurídicas dar-se-á no Registro Civil das Pessoas Jurídicas (CC, artigos 998, 1.000 e 1.150, 2ª

parte) se sociedade simples. As sociedades empresariais deverão ser registradas no Registro Público de Empresas Mercantis (CC, art. 1.150, 1ª parte), sendo competentes para a prática de tais atos as Juntas Comerciais, e seguir o disposto nas normas dos artigos 1.150 e 1.154 do Código Civil. O registro da pessoa jurídica competirá ao oficial do Registro Público, que seguirá o comando contido nos artigos 114 a 121, com a alteração da lei nº 9.042/95, da lei nº 6.0015/73.

As Serventias não são passíveis de qualquer tipo de registro, portanto juridicamente não podem jamais ser equiparadas a empresas, posto que somente com o registro as firmas individuais ou coletivas adquirem *status* jurídico.

As Serventias são criadas pelo Código de Organização e Divisão Judiciária dos Estados, sejam as judiciais e as extrajudiciais, sob a fiscalização e comando do Tribunal de Justiça e em obediência às leis especiais que regulam tais cargos públicos, não podendo, jamais, serem submetidas aos registros públicos.

Assim, diante do regime jurídico que as rege, impossível concluir-se que as Serventias possam ser identificadas ou equiparadas às pessoas abaixo relacionadas:

- Empresas (firma individual, sociedade ou órgãos e entidades da administração pública direta, indireta e fundacional);

- Cooperativas;

- Associações;

- Fundações.

Também não se encaixam as Serventias na conceituação que dá o

vigente Código Civil às sociedades empresariais, no artigo 966, quando define empresário:

Art. 966. Considera-se empresário quem exerce profissionalmente atividade econômica organizada para a produção ou a circulação de bens ou de serviços.

Parágrafo único. Não se considera empresário quem exerce profissão intelectual, de natureza científica, literária ou artística, ainda com o concurso de auxiliares ou colaboradores, salvo se o exercício da profissão constituir elemento de empresa.

A equiparação do contribuinte individual à empresa em relação a segurado que lhe presta serviço, inserida no parágrafo único do artigo 15 da lei 8.212/91, pela lei 9.876, de 26/11/99 é juridicamente inaplicável à Serventia. Vejamos:

Qual será então a natureza jurídica das Serventias extrajudiciais?

Para a sua identificação, cumpre examinar o processo jurídico de delegação desses serviços públicos?

O Estado no exercício de sua função administrativa intervém em atos da vida particular para lhes conferir segurança jurídica, ora diretamente, ora credenciando ou delegando a particulares essa função, a ser exercida em nome do próprio Estado.

Como assinala Celso Antonio Bandeira de Mello:

"A Constituição Federal de 1988 dispôs em seu artigo 236, que os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. A delegação apenas restou explicitada, já que os notários e registradores continuam exercendo função pública e, não fos-

sem exercentes de função pública, não haveria a necessidade de delegação”.

As novidades constitucionais trazidas com a Carta Magna de 1988 inserem-se nos três parágrafos do mencionado artigo 236. No primeiro, remete à lei ordinária a competência para regular a atividade dos notários e dos oficiais de registro e de seus prepostos e, ainda, definir a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. No segundo, atribui à lei competência exclusiva para fixar os emolumentos e, no terceiro, condiciona o ingresso na atividade à aprovação em concurso público de provas e títulos e não permite que qualquer serventia fique vaga por mais de seis meses.

Do imperativo constitucional veio, em 18/11/94, a lei 8.935, de cujo texto destacamos:

Art. 1º - Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Art. 3º - Notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública, a quem é delegado o exercício da atividade notarial e de registro.

Assim, consolidou-se que as atividades notariais e de registro são exercidas por tabeliães e registradores, profissionais do direito dotados de fé pública aos quais é delegado o exercício de serviços destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia de atos jurídicos, condicionada essa delegação aos requisitos previstos no artigo 14 da lei supra citada.

A prática profissional dessa categoria contribui para instruir proces-



sos concernentes à prova dos atos jurídicos com repercussão substancial para a prova judiciária e, por tal razão, José Frederico Marques, chancela o entendimento de Gaetano Donà quanto à atividade do notário:

“O tabelião ou notário é um profissional livre, a quem pertence o ofício público destinado à autenticação de fatos, tempo, lugar, coisas, pessoas e vontades, relativos a negócios jurídicos, mediante escrituras com o valor de prova plena e às vezes com eficácia executiva”.

Os notários e registradores submetem-se não só ao sistema jurídico normatizado próprio como também ao regramento imposto pela Administração Pública - o poder delegante. Tais profissionais não integram a estrutura administrativa do Estado, pois exercem suas atividades em recinto particular, contratam pelo regime da CLT seus prepostos, e embora não recebam dos cofres públicos, todo numerário por eles recebido tem a natureza de receita pública, custas e os emolumentos, ambos são criados por lei com a qualificação de receita pública.

No Estado do Rio de Janeiro foi a lei 3.350 de 29 de dezembro de 1999, publicada no DO, ERJ, que dispôs sobre as custas judiciais e emolumentos dos Serviços Notariais e Registrais do Estado, cujos valores são atualizados, anualmente, por Portaria da Corregedoria-Geral do Tribunal de Justiça conforme se vê da última, a de nº 2575/2002.

É da maior relevância consignar que os valores cobrados pelos serviços prestados pelas Serventias têm direcionamentos diversos: o percentual de 20%, que tem por base de cálculo o somatório das custas e emolumentos que integram o ato, destina-se ao Fundo Especial do Tribunal de Justiça conforme determina a lei 3.217 de 27 de maio de 1999 c/ as regras impostas pelos artigos 19 e 20 da Lei nº 713, de 26 de dezembro de 1983. Destinam-se às mútuas dos Magistrados, mútuas do Ministério Público, da Caixa de Assistência dos Defensores Públicos, Camarj, ainda à Acoterj e Anoreg outros percentuais também fixados por lei. Somente o residual destina-se aos Notários e Registradores, os quais



não emitem notas fiscais e não estabelecem preços e, como comprovado pelo texto legal, o Estado percebe considerável parcela dos emolumentos pagos pelos destinatários dos serviços.

A esta categoria de profissionais do direito não se aplica o parágrafo único do artigo 15 da lei 8.212/91, pois são apenas delegatários do Tribunal de Justiça. Não bastassem todas as disposições legais convergentes e unânimes a essa certeza, acresce-se o regramento imposto pelo Decreto

nº 3.048/99 que aprova o Regulamento da Previdência Social:

Artigo 9º - São segurados obrigatórios da Previdência Social as seguintes pessoas físicas:

I – como empregado:

...

o) o escrevente e o auxiliar contratados por titular de Serviços Notariais e de Registro a partir de 21 de novembro de 1994, bem como aquele que optou pelo regime Geral da Previdência Social, em conformidade

com a Lei nº 8.935 de 18 de novembro de 1994;

VII – como contribuinte especial:
§15 -

O Notário ou Tabelião e o Oficial de Registro ou Registrador, titular de Cartório, que detêm a delegação do exercício da atividade notarial e de registro, não remunerados pelos cofres públicos, admitidos a partir de 21 de novembro de 1994 (redação em pleno vigor dada pelo Decreto nº 3.265, de 29/11/99 e ratificada pelo Decreto nº 3.668, de 22/11/2000).

Mais, até o regulamento interno do próprio INSS, ou seja, a Portaria nº 2.701 do Ministério da Previdência e Assistência Social, reitera de forma literal a norma legal:

Art. 1º - O notário ou tabelião, oficial de registro ou registrador que são os titulares de serviços notariais e de registro, conforme disposto no artigo 5º da lei 8.935 de 18 de novembro de 1994, têm a seguinte vinculação previdenciária:

b) aqueles que foram admitidos a partir de 21 de novembro de 1994, são segurados do Regime Geral da Previdência Social, como pessoa física, na qualidade de trabalhador autônomo, nos termos do inciso IV do artigo 12 da Lei nº 8.212/91.

Art. 2º (...)

§ Único – Os titulares de serviços notariais e de registro, embora pessoas físicas que em virtude de suas atribuições estão obrigados ao registro no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda – CGC – identificar-se-ão junto ao Instituto Nacional do Seguro Social – INSS pela aposição do número do CGC nas guias de recolhimento, e os demais, dis-

pensados deste, farão a sua identificação pelo número que será fornecido pelo INSS por ocasião da matrícula do contribuinte naquela Autarquia.

Relevante ainda destacar que a Súmula 44 do TRF 4ª Região afirma:

“É inconstitucional a contribuição previdenciária sobre o *pro labore* dos administradores, autônomos e avulsos, prevista nas leis 7.787/89 e 8.212/91”.

Sobre a função do Notário e do Registrador vejamos, ainda, a posição consolidada do eminente Desembargador Erpen, TJ-RS:

“Trata-se de atividade atípica, com regime próprio. Isto é tão certo que o parágrafo 1º do artigo 236, da Constituição Federal, remeteu à lei ordinária a regulação das Serventias que não são pessoas jurídicas – não são empresas, e os serviços por elas prestados são explícitos em lei e ficam sujeitos ao controle e fiscalização do Poder Judiciário. A Serventia não tem patrimônio, não tem personalidade jurídica, a qual só se adquire com o registro dos atos constitutivos na Junta Comercial ou no Registro Civil das pessoas jurídicas, inaplicável às Serventias”.

A esse propósito: na letra “h”, item da guia do Contribuinte – Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, consta: *serviços notariais e registrais não são caracterizados como pessoa jurídica*.

Diante da farta comprovação da impossibilidade da equiparação do Notário e Registrador como empresa, bem como da inaplicabilidade do parágrafo único, do artigo 15 da lei 8.212/91, ao intuito da Notificação de V.sas., acreditamos basear-se a mesma na leitura rápida do referido pa-

rágrafo único, ampliando o seu enquadramento.

Indica, a sua apreciação detalhada, que a equiparação do autônomo à empresa se dá somente com relação ao segurado que lhe presta serviço, ou seja, o empregador autônomo tem, com relação aos seus empregados, as mesmas obrigações que uma empresa. E não poderia ser de outra maneira, pois todo autônomo que contrata empregados tem obrigação com relação aos mesmos de realizar os seus recolhimentos (deles empregados), como se empresa fosse. A exemplo dessas afirmativas, indaga-se: os médicos, advogados e profissionais autônomos, que possuem consultórios ou escritórios com empregados, fazem seus recolhimentos pessoais à Previdência com base no lucro de seu consultório, ou seja, na sua retirada mensal?

A pretendida equiparação das Serventias à empresa pelo Sr. Auditor fiscal, Sr. Marcos da Silva Monte e, por consequência, a ora impugnada cobrança do percentual de 15% sobre os preços públicos fixados por lei, os quais, repita-se, são fatiados entre o Tribunal de Justiça, diversas mútuas, pagamento dos salários dos serventuários com os correspondentes encargos e somente os emolumentos finais destinam-se a remunerar os delegatários, constitui total afronta a todos os dispositivos legais que regulam a atividade destinada a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos.

Por fim há de se ressaltar que o tratamento fiscal imputado à contestante vem lhe causando danos materiais e morais. A manutenção dessa ameaça e a demora na apreciação do recurso

agravam o quadro desconfortante, sob o aspecto legal e ético.

A regra isonômica em conjugação com a cláusula do devido processo legal, uma e outra amalgamadas no princípio da “legalidade igualitária”, como técnica de controle do mérito das classificações normativas, vem assegurar que nem mesmo ao titular do exercício da soberania legiferante é permitido discriminar de forma injustificada e arbitrária. Conduta que afronte tal princípio constitucional compromete a ordem democrática e transforma o Estado de Direito em ordem repressora e dissociada do sentimento geral de justiça.

Assim, em conformidade com os princípios da legalidade, da razoabilidade e da racionalidade na aplicação das normas jurídicas, a contestante formula os seguintes pedidos.

Pedidos

- Sejam acolhidas as alegações da contestante, as iniciais e as ora acrescidas, para que seja *declarado extinto* o crédito tributário definido e lançado pela notificação nº 35.431.722-9, assim como o aditivo fiscal RTI – acrescentando os períodos 03/1999 a 02/2000;

- Seja fornecido à contestante, sob pena de responsabilidade, como assegurado no artigo 5º, inciso XXXIII da CF/88, informação se existe em todo o Brasil alguma outra Serventia ou Cartório (termo expurgado pela CF/88) que tenha sofrido igual tratamento tributário?

- Seja fornecida certidão sobre a informação supra requerida para defesa de seus direitos como lhe garante o artigo 5º, inciso XXXIV, letra b, CF/88.

P. Deferimento.

Resende, 16 de abril de 2003.

Sonia Marilda Péres Alves ■



Do regime de participação final nos aqüestos: alerta aos registradores civil e imobiliário

* João Pedro Lamana Paiva é registrador público e diretor do Irib.

Trata-se de um novo regime de bens introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pelos artigos 1.672 ao 1.686 da lei 10.406/02, novo Código Civil, e dependerá da celebração de escritura pública de pacto antenupcial (art.1.640, *caput*).

Bens aqüestos, segundo a lição de Marcus Cláudio Acquaviva, são "bens adquiridos por qualquer dos cônjuges, na vigência da sociedade conjugal, e que passam a integrar a comunhão". Com a entrada em vigor do novo CC, bens aqüestos serão aqueles adquiridos em conjunto pelo casal, integrando patrimônio comum. Os demais bens (adquiridos individualmente) não integrarão a comunhão.

Por esse regime, cada cônjuge possui patrimônio próprio, que será constituído pelos bens que possuía anteriormente ao casamento, assim como por aqueles por ele adquiridos, individualmente, a qualquer título – herança, legado, doação, compra e venda, etc. –, durante o casamento.

A administração dos bens que integram o patrimônio próprio é exclusiva de cada cônjuge. Todavia, no caso de alienação e em se tratando de coi-

sa imóvel, será obrigatória a anuência do outro cônjuge, o que não ocorre para os bens móveis, que podem ser alienados livremente, salvo nos casos de doação (art.1.673, parágrafo único e art.1.675). Infere-se, então, que o novo CC não previu a dispensa da anuência do cônjuge na alienação de bens imóveis para esse regime de bens, assim como o fez para o regime da separação de bens, ressalvada a hipótese do artigo 1.656, desde que inserida na escritura pública de pacto antenupcial. Entende-se que, para a oneração, aplicam-se as mesmas regras da alienação.

Outrossim, haverá a meação, isto é, comunicar-se-ão somente os bens adquiridos em conjunto pelo casal, a título oneroso, na constância do casamento. Dessa forma, conforme prescreve o artigo 1.681 do novo CC, quando do registro de um título no ofício predial, deverão constar como adquirentes ambos os cônjuges. Caso contrário, figurando somente um deles, tal bem integrará o patrimônio individual, não se comunicando.

Assim, pelas características do regime da participação final nos aqüestos, conclui-se que se trata de um regime misto – comunhão parcial e separação de bens.

O montante dos aqüestos será apurado quando da dissolução da

sociedade conjugal, excluindo-se da soma dos patrimônios próprios os bens anteriores ao casamento e os que em seu lugar se sub-rogaram, os que sobrevieram a cada cônjuge por sucessão ou liberalidade e as dívidas relativas a esses bens.

Ressalta-se, ainda, que a meação não é renunciável, cessível ou penhorável na vigência do regime matrimonial (art.1.682). Logo, o oficial do registro de imóveis deverá estar bem atento quando do recebimento de títulos determinando o registro de penhora, arresto ou seqüestro.

De outro lado, quanto ao registro civil, alerta-se para o dever do oficial de registro de esclarecer aos nubentes quanto aos diversos regimes de bens, consoante norma prevista no artigo 1.528 do novo CC.

Pelo que se percebe, o casal que adotar esse regime de bens deverá contar com a assessoria conjunta de um advogado, bem como de um contador para a apuração dos seus respectivos patrimônios.

Sendo estas algumas breves considerações quanto ao regime de participação final nos aqüestos, submeto-as ao exame e às sugestões dos nobres colegas. ■



O registro de imóveis: ser e dever ser institucional

Sinopse de palestra proferida no IV Congresso Brasileiro de Notários e Registradores, em Fortaleza, CE, a convite da Associação dos Notários e Registradores do Brasil, Anoreg-BR, em novembro de 2002.

*Ricardo Dip é Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo, professor da Universidade Paulista, convidado da pós-graduação da Faculdade de Direito da PUC Argentina, acadêmico de honra da Real Academia de Jurisprudência e Legislação de Madrid, membro do Instituto Jurídico Interdisciplinar da Faculdade de Direito da Universidade do Porto e membro do Comitê Científico da Revista Internacional de Filosofia Prática de Buenos Aires.

O tempo que as coisas requerem

Freqüentamos, inevitavelmente, a sucessão dos fatos. É isso uma condição de todo o universo criado: viver no meio de mudanças. A esse movimento damos o nome de *tempo* e descobrimos, todos nós, tão progressivamente quanto robustecemos nas luzes da razão, que tudo tem seu tempo – como disse Afonso Botelho: *o tempo que as coisas requerem*¹.

O Registro de Imóveis tem sempre seu tempo. Foi já, entre nós, mais ou menos entre 1973 – na expectativa então da vigência da atual Lei de Registros Públicos – e mais de uma dé-

cada à frente, pouco mais, pouco menos, o *tempo das bandeiras*. O tempo dos geniais pioneiros que estiveram a cavar o chão com as próprias unhas, para decifrar os mistérios mais entranhados do Registro de Imóveis. Muitos de nós visitamos esse tempo – alguns, eu estava entre os visitantes, descobrimos ali nossos Maiores: ainda me lembra o pequeno juiz substituto, um pobre camponês, que se admirava, como o fazia sempre, da magna sabedoria de Gilberto Valente da Silva, a quem teve continuamente de aplaudir de pé. Quando e como poderemos fazer o inventário do muito que devemos àqueles escavadores? Esqueceremos, talvez, que eles nos ensinaram letrinhas mágicas, os ritos e as impetrações – permitam-me que, omitindo tantos e valiosos outros, possa eu aqui desfilar, a título exemplificativo, os nomes de Elvino Silva Filho, de Maria Helena Leonel Gandolfo, de Ulysses da Silva –, esqueceremos, acaso, que eles nos alfabetaram, que eles nos educaram nos ritos e nas impetrações dos segredos íntimos do Registro?

Esse tempo, dele se diga, por agora, que de algum modo passou. Veio

nova gente. Aquele mesmo pequeno juiz, o camponês, encontrou um dia um imenso farol, cuja luz aclarava os pioneiros e sinalizava o caminho com que os mistérios, recolhidos e conservados, se faziam conhecer de todos. Nesse novo tempo – o *tempo cortês*, as verdades partilharam-se, as virtudes saltaram os balcões dos Registros e vieram ao encontro de todos nós. Mas até a intensa luz desse farol – que parecia refletir a de um Sylvio Paulo Duarte Marques –, até ela, coisa criada, tinha também seu próprio tempo.

E esse tempo, ele não menos, de algum modo passou. E veio o *tempo da crise*. Não se cuidava apenas do tempo em que se propunha fugaz e diacrônica mudança, pronta a alterar acidentes de uma substância que continuaria. Não! Essa *crise* era mais grave: ela se apresentava como a proposta de um *salto essencial*, ela se revelou como a possibilidade do abismo, a promessa da destruição. O que nela se punha em jogo não era já a simples mudança de moda, a busca de uma nova roupagem para o Registro, ou, para emprestar uma expressão que teve sua fama no século

passado, um mero *aggiornamento* do Registro. O que se submetia ao foco era a própria razão de ser do Registro predial, o que se interpelava, a razão de sua existência. Chegara, enfim, o quarto de hora do Registro de Imóveis brasileiro.

Apesar, contudo, dos evidentes perigos que rodearam – e que ainda, em larga medida, continuam a circundar – o Registro de Imóveis nesta quadra da vida brasileira, chegou também o tempo de escolher entre a esperança e a abdicação, de aproveitar o indesejado tempo de crise – que, de algum modo, ainda sobrevive – para viver a grave oportunidade de vitoriar-se sobre a destruição.

Nolite conformari

O tempo que atrás se designou *tempo das bandeiras* parece propiciar-se mais diretamente à idéia do Registro de Imóveis como *cartório*, como o *lugar* em que se reúnem um profissional de Direito e aqueles que o auxiliam para realizar as finalidades do Registro Predial. O tempo dos pioneiros foi, assim, o *tempo dos cartórios*, em que, não unicamente, mas de modo principal, o sentido dos esforços registrários foi o de *saber* o então novo Direito registral e o de bem *aplicá-lo*. Firmaram-se ali importantes rotinas. Redataram-se grandes fórmulas. Provou-se, no embate, e ementou-se a experiência.

Mas, fortalecido o organismo registrário, faltava-lhe todavia aprimorar o uso. E foi no *tempo cortês* que mais de perto se tangeu a idéia de *interessados no serviço*, avivando-se as notas de *publicidade* e de *destinação* do Registro de Imóveis.

Em vez do capital fomento da vida interior do Registro, a ocupação nuclear desse novo tempo foi a de utilização por seus destinatários: o Registro – disse algo assim Narciso Orlandi Neto, ele que foi um dos grandes desse novo tempo –, o Registro cresceu muito do balcão para dentro, chegara a hora de aprimorá-lo do balcão para fora. Acomodaram-se as filas. Metodizaram-se contra-senhas. Houve quem aventasse mesmo – não se sabe se com ânimo jocoso (ou talvez eu o saiba) –, repito: houve quem cogitasse da redação de um *Guia de Bons Modais*, calcado adrede e confessadamente num célebre livrinho dos Torralva² e com um excursão, uma espécie de *livro negro*, que, segundo as más línguas, recopilariam, por prudência ou torpeza, algumas insólitas passagens de uma etiqueta às avessas³; enfim, esse *Guia de Boas Maneiras* consolidaria as práticas da boa educação no trato com os usuários dos cartórios. Era o *tempo do servidos*, precursor do tempo do serviço.

Mas veio o *tempo da crise*, como já ficou dito. Uma aluvião de discursos e até projetos legislativos, de vários modos, puderam reunir-se sob uma só epígrafe: *delenda tabula!* De nada e para nada servem os Registros de Imóveis – dirão alguns objetores. Quando não seja mesmo possível, prosseguem eles, reduzir os Registros a coisa nenhuma – de que em verdade, na sua óptica, não passariam –, estatalizá-los seria ao menos romper com a imoralidade de um sistema dispendioso. Trata-se aí, em rigor, de uma espécie de *utopia*, uma distopia, acomodada a um molde de pensamen-

to – cujo tempo já passou – em que a propriedade não tinha sentido a não ser nas ávidas mãos do Estado.

Agora é chegado o *tempo da escolha*: ainda estando reunidos os pioneiros e os guardiães do farol, temos de escolher, juntamente com os que vão chegando, entre, de uma parte, a abdicação do patrimônio que nos foi confiado e, de outro, a abertura ao futuro, conservando a tradição e aprimorando o legado de nossos Maiores. Chegou, enfim, o tempo em que a interpelação toca a essência do Registro de Imóveis. Somos chamados a eleger: pedem-nos alguns a desesperança e passiva conformidade com os tempos *agônicos* – *delenda tabula*; nossa alternativa é *estar de novo*, é a permanência, é o renovo da tradição, é o esperançoso e dinâmico *nolite conformari*.

A instituição do Registro de Imóveis

Pensar num *tempo institucional* do Registro imobiliário – viver esse tempo – é pensar e viver o Registro como *instituição*, instituição que é um dos três aspectos clássicos com que a doutrina se acerca do Registro predial: é fartamente conhecida essa divisão de perspectivas do Registro de Imóveis, a que se referiram expressamente muitos autores (p.ex., López Medel⁴, De Cossío y Corral⁵, Cristóbal Montes⁶, Cano Tello⁷, Chico y Ortiz⁸, García García⁹, Roca Sastre¹⁰, Pérez Lasala¹¹).

Desde o ângulo metodológico, a adoção de uma *perspectiva institucional* provoca resistências de segmentos cifrados, algumas vezes

de modo implícito, ao *normativismo*. Como não se ignora, à derrocada teórica do kelsenianismo não fez companhia a pragmática que, entre nós, a contar mesmo das academias, continua a exibir freqüente color normativista. Além disso, alguns setores fortemente aferrados ao que se poderia designar como *positivismo experiencial* não se compagina com reflexões que ultrapassem o plano estritamente prático-prático – ainda que este último não se resuma a casos reais e inclua a problematização hipotética desde que remetida a conjecturas singularizadas.

Compreende-se, por certo, o relevo da dogmática e a relevância tanto do casuísmo, quanto do método problemático. Não se quer aqui, minimamente, reduzir-lhes a importância. É preciso, contudo, evitar a *homogeneização dos vários níveis de inteligibilidade* do Direito registral imobiliário. Cumpre que, considerados os vários graus de iluminação do objeto, chegue a admitir-se que a cada *tipo* de questão haja de corresponder um *tipo* de resposta: ou seja, a cada gênero de obscuridade, um gênero apropriado de luz.

Lembra-me aqui, a propósito dessa pouca simpatia ou nenhuma com a variedade dos planos de inteligência, um episódio muito gráfico que peço licença para referir. Renato Nalini e eu, em 1994, apresentamos, no XXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib na cidade de São Luís no Maranhão, um pequeno estudo intitulado *Hipoteca: Natureza e Registro*. Sustentamos ali o juízo de que a hipoteca é um ins-

tituto de Direito natural, motivo por que, assim concluímos, sua publicidade, pelo Registro, cumpre uma função de assegurar a observância da natureza das coisas. Surpreendentemente – e isso foi tanto mais surpreendente quanto o haja formulado um dos estudiosos mais respeitáveis do nosso Direito registral imobiliário –, o fato é que um jurista, ali presente, objetou em sessão, ainda que sob educada forma de pergunta, não ter relevo algum a tese apresentada, pelo bom motivo de que não importava em mudança aparente nenhuma da prática registrária. Mas não se estava a sugerir alteração imediata alguma da praxe registral, nem se destinava nosso pequeno estudo a repassar compreensões normativas ou casos objeto da jurisprudência registrária. Estava-se, em rigor, a caracterizar que a publicidade da hipoteca é exigência *segunda* da natureza das coisas; dava-se, pois, uma razão de ser, ainda que pontual, para a existência do Registro. Mas como, de fato, aquilo não alterava a prática dos registradores, houve quem não visse interesse algum na tese.

Se alguém me pergunta, p.ex., se uma cópia de título particular pode ou não inscrever-se no Registro de Imóveis brasileiro, ou se os fatos inscriteveis constantes da panóplia do inc. I, artigo 167, lei 6.015/73, estão em *numerus clausus* ou *apertus*, parecerá impertinente – para não dizer inadmissível – que eu responda com uma singela referência à tópica de que a publicidade é indispensável ao Bem comum da Sociedade política. Se alguém apresenta uma escritura e pede que um registrador a qualifique,

de modo concreto, não parece convir que meramente lhe indique o tal registrador o lugar comum de que a finalidade registrária é a segurança jurídica. Em contrapartida – e este é o ponto –, se alguém me interpela seriamente sobre a *razão de ser* do Registro de Imóveis, não me parece plenamente adequado responder a isso com a simples exibição de um exemplar impresso da Lei de Registros Públicos, ainda que encadernado e posto ao dia. E em resumo: aos temas registrários de compreensão e interpretação das normas, respondem a dogmática e uma boa dose de hermenêutica; aos casos, a casuística; aos singularizados hipotéticos, o método problematizante; mas se se quer defender a *ratio essendi* do Registro de Imóveis, não é pela normativa ou pela casuística que trilhamos a via adequada.

Quando se indaga sobre a *razão de ser* de uma coisa, a inquirição não está dirigida ao *lugar* ocupado por essa coisa – i.e., em nosso caso, o *cartório* –, nem sobre os meios ou causas eficientes com que essa coisa atua (*scl.*, os livros cartorários e as práticas registrais). A *ratio essendi* de cada coisa encontra-se assinada em sua *natureza*, é, em suma, a satisfação de sua essência enquanto ordenada à própria operação¹². Responder à pergunta sobre a *razão de ser* do Registro de Imóveis é reconhecer e indicar-lhe as *finalidades* – meta de acabamento de sua natureza –, a compreender, em palavras de García García, “a multiplicidade das relações jurídicas e das normas que as regulam, agrupadas sob uma determinada unidade conceitual”¹³.

Um tríplice critério cliva o conceito e a realidade de toda instituição: o de *unidade*, o de *estabilidade* e o de *ordenação* para um *fim*. Paulo Ferreira da Cunha e Outro referiram o núcleo conceitual da *instituição* ao “agrupamento estruturado e estável de indivíduos, grupos sociais e/ou conjuntos normativos e valorativos, com o escopo de realizar determinados fins”¹⁴. É em função desses fins que se estabelecem os meios ou atividades da instituição. Chico y Ortiz, depois de observar que o aspecto institucional do Registro de Imóveis induz o juízo de que o cartório e os livros registrais são meios a serviço da instituição, rematou, acertadamente, que “a instituição do Registro da Propriedade não pode definir-se mediante seu *objeto*, a não ser destacando-se o que é sua *finalidade*”¹⁵.

É inimaginável a convivência humana sem institutos de segurança jurídica. Sem eles, não haveria verdadeira justiça, nem satisfação possível do Bem comum. Avulta ainda em nossos tempos o libelo admirável que, na primeira metade do século passado, escreveu López de Oñate, para quem a crise do direito é uma crise de certeza¹⁶. Instituições como a lei – suposto que estável, como a recomendavam os clássicos, e não submetida ao vórtice de constantes mudanças¹⁷ –, a prescrição, a preclusão, a perempção, a decadência e a coisa julgada são *absolutamente* indispensáveis para o Bem comum. Não fosse que essas instituições nos asseguram a certeza e a estabilidade dos direitos, remetê-los a uma incessante deliberação, a uma discussão prometeica sobre o justo ou o injusto

que não se certificaria nunca, implicaria só perpetuar a falta de justiça.

Entre essas várias instituições cuja finalidade é a consecução da segurança jurídica, destaca-se o Registro de Imóveis. É ele uma instituição-coisa ou instituição objetiva, essa espécie dirigida expressamente a realizar o *bem de um grupo social* – na dicção de Le Fur¹⁸ – ou, dito de outro modo, a realizar o *Bem comum*. O só fato de a vida humana política reclamar, em alguns supostos, a estabilidade ou segurança, e com ela a certeza, das situações jurídicas já inclui essa segurança e certeza, simultaneamente, na esfera de consideração da *justiça*, porque, como fez ver Delos, é precisamente sob o aspecto da *res justa* que o Direito positivo deve aferir e avaliar as exigências da segurança jurídica¹⁹. Isso põe em relevo que a ordenação do Registro de Imóveis veiculada, embora, *imediatamente*, à consecução da segurança jurídica, vai além disso, de modo *indireto*, em ordem à realização da própria coisa justa, na medida em que a prudência legislativa haja previsto a assecuração de situações sob o prisma daquilo que é justo *ut in pluribus*.

Peço vênica para insistir um pouco nesse tema da segurança jurídica. Uma passagem notável de Maurice Hauriou compendiou muito bem o que, no pensamento cristão, se considera herança do pecado adâmico. Diz Hauriou: “A história da humanidade é o comentário perpétuo do *meliora video proboque, deteriora sequor*”²⁰. Por isso, agravadamente por isso – ainda que não só por isso – a autoridade e o direito são indis-

pensáveis à Sociedade humana. Essa sociedade, como todas as coisas, está vocacionada à sua perfeição, à perfeição de sua natureza, que, sendo própria de uma ordem de relação, concerne à perfeição dos próprios homens. Mas o *bonum suum* da Sociedade política não se pode obter, como visto, por meio de uma incessante deliberação em torno da *res justa*, mais ainda quando a história humana se registra como a história do homem caído. Há um momento em que a discussão sobre o que é justo ou injusto em cada caso deve cessar ou até mesmo preexcluir-se, em favor da estabilidade da relação jurídica mediante –tomo aqui lição de Paul Roubier²¹ – um sistema de clarificação e de delimitação que, à só observância de formas, prazos e procedimentos, concede *certeza* a certas situações jurídicas.

O que se subpõe à segurança jurídica do Registro imobiliário é, *sobre tudo*, a propriedade privada dos imóveis. A mesma expressão *Registro de Imóveis* indica o bem jurídico objeto da proteção última desse Registro. É o *imóvel*, na sua consideração jurídica, observada a reduplicativa: enquanto objeto de domínio particular. Disso se extrai que a segurança jurídica registral imobiliária reconduz-se a um *valor jurídico antecedente*, a propriedade particular dos imóveis, a cuja organização se dirige com primazia.

Durante a modernidade, gestou-se a utopia da supressão da propriedade privada, utopia que parece ainda nutrir o ideário tardo-modernista avistável em muitos dos ataques à instituição do Registro de Imóveis. Alguns não se terão dado conta de que

a vanguarda da pós-modernidade – incluso a reunir herdeiros da ideologia marxista – já compreendeu que o ideal não é suprimir, mas *difundir* a propriedade privada, o ideal não é aboli-la, mas comunicá-la, porque sua abolição gera o totalitarismo, ao passo que a difusão da propriedade – assim o disse Salleron – restaura e desenvolve a justiça, a liberdade e a prosperidade²².

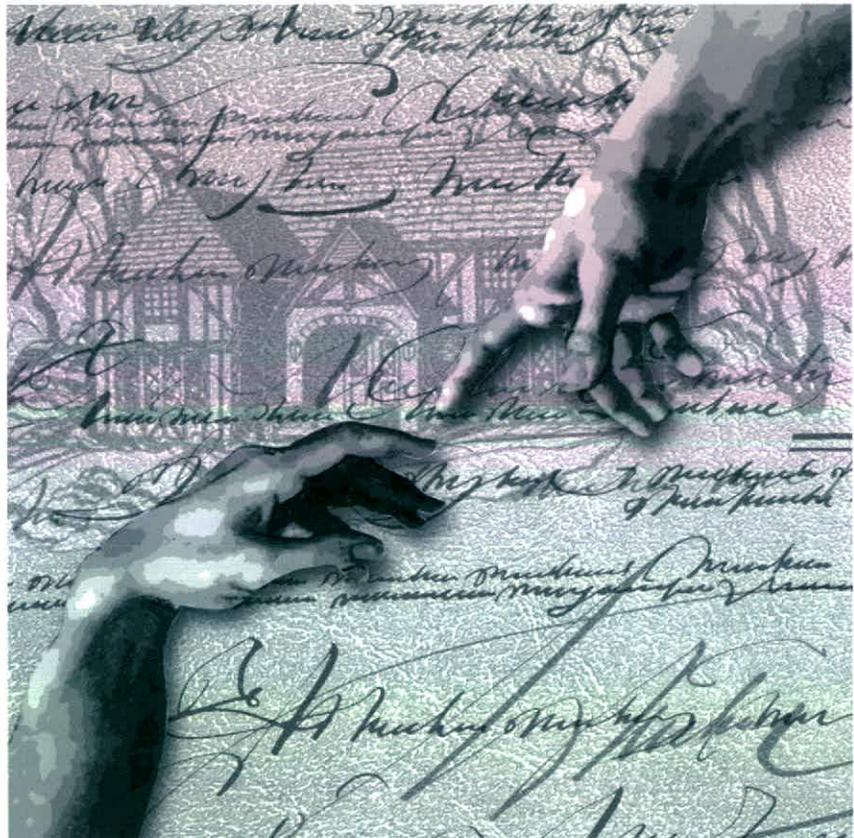
Não é pouca a tarefa, nem pequena a responsabilidade que se carrega ao Registro de Imóveis: trata-se, ao fundo, de assegurando a organização jurídica da propriedade privada imobiliária, garantir as liberdades históricas e concretas do povo.

Do ser ao dever ser institucional

Escuso-me aqui – já quase a terminar minha deslustrada palestra – de uma brevíssima recopilação de lições metafísicas²³.

Salvo Deus, definitivamente Ato Puro, bem por isso sempre, eterna, imutavelmente, Aquilo que deve Ser, todos os demais entes, pois no universo criado, não são atos puros, mas, ao revés, movimentam-se, passam da potência ao ato, *i.e.*, do poder ser ao ser atual.

A potência, note-se bem, é já um ser; é algo diverso do nada, portanto. E aquilo que a potência é, ou seja, sua possibilidade de ser, determina exatamente o que de futuro poderá ser. Há, pois, uma *perfectio prima*, substância vocacionada à perfeição, mas ainda potência imperfeita, e uma sua relativa *perfectio secunda*, um acidente que, a final, se atualiza, aperfeiçoando-se, cumprindo sua finalidade.



Perder a substância, abdicar da continuidade, todavia, não é aperfeiçoar-se, é, ao revés, *deixar de ser o que se deve ser*.

Passar do ser ao dever ser institucional no Registro de Imóveis é atualizar a *natura prima* do Registro, é satisfazer sua vocação a bem cumprir as exigências da segurança jurídica na organização da propriedade imobiliária.

Mas aí, nessa instituição-coisa que é o Registro de Imóveis reside um homem, de carne e osso, que a vida historiou passível – *hélas!* – de incidir no célebre aviso de Medéia: “*video meliora proboque, deteriora sequor*”²⁴. Transita esse homem entre ser um quase pequeno demônio e um quase anjo grandioso. Convive com a grandeza e com a miséria, acerta e erra. É moral e civilizado

aqui e ali, é imoral e selvagem mais além²⁵. E, no entanto, é desse homem – grande e pequeno, virtuoso e miserável – que necessita o dever ser do Registro de Imóveis. É da ciência de sua função, é da consciência de suas responsabilidades que o Registro de Imóveis será, amanhã, o que deve ser, ou simplesmente já não ser.

Acossam-nos alguns objetores com a previsão temível de tempos agônicos. Mas a própria idéia de agonia, de *ago-ne* – a inquietante pergunta *poderei agir?*²⁶ – deveria convencer-nos de que não estamos mortos, que ainda não há o desespero da fatalidade de um retornismo à distopia dos tempos modernos. Que ainda, pois, não chegamos ao inferno da desesperança. Os pioneiros, os guardiães do farol, o parvo camponês, todos esperamos um

movimento de continuidade, atraídos pela custódia do ser registral. Só a salvaguarda da tradição, porta aberta ao futuro, pode evitar o regressismo. Esperamos que, por nossa culpa, não se percam os legados. Esperamos que, por nossa negligência, não se anulem as heranças. Esperamos que, por nossa diligência, nos respeitem a possibilidade de ser. Somos chamados a estar de novo. A continuar nossa história, a perseverar em nossa substância: *permanecer* é o segredo de nossa comunhão; *conservar*, o núcleo do mistério do Registro de Imóveis.

Em suma (parodiando): *Registro, torna-te o que tu és.*

Notas

¹ BOTELHO, Afonso. *Da Saudade ao Saudosismo*. Lisboa: Instituto de Cultura e Língua Portuguesa, 1990, p.42.

² TORRALBA TOMAS, F. e R. *Los Buenos Modales*. Madri: del Drac, 1994.

³ O'ROURKE, P. J. *Etiqueta Moderna – Finas maneiras para gente grossa*. São Paulo: Conrad, 1999.

⁴ LÓPEZ MEDEL, Jesus. *Modernas Orientaciones sobre la Institución Registral*. Madri: Fragua, 1975, *passim*.

⁵ DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madri: Civitas, 1976, p.88.

⁶ CRISTÓBAL MONTES, Ángel. *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*. Zaragoza: Librería General, 1986, p.144-7.

⁷ CANO TELLO, Celestino A. *Iniciación al Estudio del Derecho Hipotecario*. Madri: Civitas, 1982, p.82.

⁸ CHICO Y ORTIZ, José María. *Estudios sobre Derecho Hipotecario*. Madri: Marcial Pons, 1994, t.I, p.36 seg.

⁹ GARCÍA GARCÍA, José Manuel.

Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Madri: Civitas, 1988, t.I, p.54-60.

¹⁰ ROCA SASTRE, Ramón e ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luís. *Derecho Hipotecario*, 8.ed. Bosch, 1995, t.I, p.1.

¹¹ PÉREZ LASALA, José Luís. *Derecho Inmobiliario Registral*. Buenos Aires: Depalma, 1965, p.13-4.

¹² O que corresponde ao ensinamento de S. Tomás de Aquino: "(...) nomen naturæ (...) videre significare essentiam rei secundum quod habet ordinem ad propriam operationem rei (...)" (*De Ente et Essentia*, cap.I).

¹³ Op.cit., p.54.

¹⁴ FERREIRA DA CUNHA, Paulo; DIP, Ricardo. *Propedêutica Jurídica*. Uma perspectiva jusnaturalista. Campinas: Millennium, 2002, p.269.

¹⁵ Op.cit., p.36-7.

¹⁶ LÓPEZ DE ONATE, Flavio. *La Certeza del Derecho*. Buenos Aires: EJE, 1953, *passim*; Cf., especialmente, p.80-1; Cf. também Atilio Anival Alterini, *La Inseguridad Jurídica*. Buenos Aires: Abeledo-Perrot, 1993, p.15 seg.; Antonio Enrique Pérez Luño, *La Seguridad Jurídica*. Barcelona: Ariel, Barcelona, p.13 seg.

¹⁷ Disse S. Tomás de Aquino que "a lei humana pode ser retamente mudada, na medida em que essa mudança responda a uma utilidade pública. Mas a mudança, em si mesma, da lei, acarreta um certo detrimento para o bem da comunidade" (*Suma Teológica*, I-II. q.97, art.2º, *respondeo*).

¹⁸ LE FUR, Louis. *Les grands problèmes de droit*. Paris: Sirey, 1937, p.268-9 ("(...) le régime de la propriété (...) 'institution' objective (...) pour la réalisation d'une idée qui a pour but le bien du groupe".)

¹⁹ DELOS, Joseph. Les buts du droit: bien commun, sécurité, justice. In

Annuaire de l'Institut International de Philosophie du Droit et de Sociologie Juridique. Paris: Sirey, 1938, t.III, p.45.

²⁰ HAURIUO, Maurice. *Aux sources du droit*. Paris: Bloud & Gay, 1933, p.40: "L'histoire de l'humanité est le commentaire perpétuel du *meliora video proboque, deteriora sequor*".

²¹ ROUBIER, Paul. *Théorie générale du droit*. Paris: Sirey, 1951, p.91.

²² SALLERON, Louis. *Diffuser la propriété*. Paris: Nouvelles Éditions Latines, 1964, p.19-20: "*La diffusion de la propriété, c'est la reaturation et l'épanouissement de la justice, de la liberté et de la prospérité*".

²³ Para o que segue, *brevitatis studio*, cf. S. Tomás de Aquino, *De Potentia Dei*, q.I; *De Anima*, livro II, lição 6; *Suma Teológica*, I, q.25 e 57-60; *Suma Contra os Gentios*, livro I, cap.16, 18; livro II, cap.53; Octavio Nicolas Derisi, *Estudios de Metafísica y Gnoseología*. Buenos Aires: Educa, 1985, t.I, p.57 seg.; t.II, p.35 seg.; Louis de Rayemaeker, *Philosophie de l'être*. Louvain: Institut Supérieur de Philosophie, 1947, p.199 seg.; Jorge Laporta, *La destinée de la nature humaine selon Thomas d'Aquin*. Paris: Vrin, 1965, p.24 seg.; Leo Elders, *St.Thomas Aquinas' Commentary on the Physics of Aristotle, in Autour de Saint Thomas d'Aquin*. Paris-Bruges: FAC e Tabor, 1987, t.I, p.23 seg.; Etienne Gilson, *Le thomisme*. Paris: Vrin, 1989, p.229 seg.

²⁴ Ovideo, *Metamorfoses*, livro VII, 20.

²⁵ Aproximadamente é o que diz Hauriou, op.cit., p.41: "(...) il est moral et civilisé en certains points, immoral et sauvage en d'autres points".

²⁶ BOTELHO, Afonso. Op.cit., p.87. ■

Arrolamento fiscal de bens: procedimento para a prática registral

O Irib tem instaurado audiências públicas com o objetivo de constituir, mediante consulta aos seus associados, um conjunto de normas técnicas de práticas registrares recomendáveis.

A publicação do decreto 4.523, de 17 de dezembro de 2002, que regulamenta o arrolamento de bens para interposição de recurso voluntário no processo administrativo de determinação e exigência de créditos tributários da União, trouxe dúvidas sobre o registro.

O Boletim Eletrônico 597 convidou ao debate sobre arrolamento fiscal de bens, visando estabelecer um procedimento-padrão para recepção e prática do ato registral de arrolamento.

Esta audiência pública está sendo estudada pelo Conselho Jurídico do Irib. O resultado será divulgado. Conheça aqui as colaborações enviadas até agora. Envie o seu estudo ou comentário para irib@terra.com.br

Arrolamento fiscal de bens: conceito, legislação e prática registral

Sérgio Jacomino, presidente do Irib e registrador imobiliário em São Paulo, SP.

Arrolamento fiscal de bens

O arrolamento fiscal (ou administrativo) de bens, previsto na lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997, consiste na determinação atual do patrimônio do sujeito passivo da obrigação tributária, mediante levantamento e discriminação do elenco de bens que estejam em seu nome ou de seu cônjuge – independentemente do regime de bens, ressalvada a hipótese da incomunicabilidade, abaixo referida.

Mais recentemente, por força da lei 10.522/2002, o antigo decreto 70.235, de 6 de março de 1972, – que, por delegação do decreto-lei 822, de 5 de setembro de 1969, regula o processo administrativo de determinação e exigência de créditos tributários da União – foi alterado para prever o arrolamento de bens em recurso voluntário, que somente terá seguimento se o recorrente arrolar bens e direitos de valor equivalente a 30% da exigência fiscal.

Portanto, o arrolamento fiscal de bens será de ofício, desencadeando a atuação da autoridade fiscal, sempre que o valor dos créditos tributários for superior a 30% do patrimônio conhecido e, simultaneamente, igual ou superi-

or a R\$ 500.000,00. Será voluntário para dar seguimento a recurso de iniciativa do recorrente.

O objetivo primacial da lei é mitigar a ocorrência, bastante comum, de fraude à execução, quando o processo executivo fiscal se desencadear e a penhora ainda não tiver sido registrada. Com o arrolamento de bens e a necessária inscrição no registro público competente, cria-se a presunção de conhecimento do procedimento por terceiros. A medida tem por objetivo, igualmente, agilizar a medida cautelar fiscal, preservando a eficácia da execução fiscal.

Sabe-se que a lei 8.397/92, pelo seu artigo quarto, prevê a decretação da indisponibilidade dos bens do requerido e que o seu parágrafo terceiro dispõe que a sua decretação será comunicada imediatamente ao registro de imóveis, “a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a constrição judicial”. Dificilmente essa medida tem aportado os registros prediais – ao contrário do arrolamento fiscal de bens, que cresce a cada dia.

O que diz a lei

Para rememorar, vale a transcrição do artigo 64 e parágrafos da lei 9.532/97.

“Artigo 64. A autoridade fiscal competente procederá ao arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo sempre que o valor dos créditos tributários de sua res-

ponsabilidade for superior a trinta por cento do seu patrimônio conhecido.

Parágrafo 1º. Se o crédito tributário for formalizado contra pessoa física, no arrolamento devem ser identificados, inclusive, os bens e direitos em nome do cônjuge, não gravados com a cláusula de incomunicabilidade.

Parágrafo 2º. Na falta de outros elementos indicativos, considera-se patrimônio conhecido, o valor constante da última declaração de rendimentos apresentada.

Parágrafo 3º. A partir da data da notificação do ato de arrolamento, mediante entrega de cópia do respectivo termo, o proprietário dos bens e direitos arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o domicílio tributário do sujeito passivo.

Parágrafo 4º. A alienação, oneração ou transferência, a qualquer título, dos bens e direitos arrolados, sem o cumprimento da formalidade prevista no parágrafo anterior, autoriza o requerimento de medida cautelar fiscal contra o sujeito passivo.

Parágrafo 5º. O termo de arrolamento de que trata este artigo será registrado independentemente de pagamento de custas ou emolumentos:

I- no competente registro imobiliário, relativamente aos bens imóveis;

II- nos órgãos ou entidades, onde, por força de lei, os bens móveis ou direitos sejam registrados ou controlados;

III- no Cartório de Títulos e Documentos e Registros Especiais do domicílio tributário do sujeito passivo, relativamente aos demais bens e direitos.

Parágrafo 6º. As certidões de regularidade fiscal expedidas deverão conter informações quanto à existência de arrolamento.

Parágrafo 7º. O disposto neste artigo só se aplica a soma de créditos de valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais).

Parágrafo 8º. Liquidado, antes do seu encaminhamento para inscrição em Dívida Ativa, o crédito tributário que tenha motivado o arrolamento, a autoridade competente da Secretaria da Receita Federal comunicará o fato ao registro imobiliário, cartório, órgão ou entidade competente de registro e controle, em que o termo de arrolamento tenha sido registrado, nos termos do §5º, para que sejam anulados os efeitos do arrolamento.

Parágrafo 9º. Liquidado ou garantido, nos termos da Lei nº 6.830, de 22 de setembro de 1980, o crédito tributário que tenha motivado o arrolamento, após seu encaminha-

mento para inscrição em Dívida Ativa, a comunicação de que trata o parágrafo anterior será feita pela autoridade competente da Procuradoria da Fazenda Nacional.”

Prática registral. Procedimento.

1. Quais os requisitos formais que devem constar do termo de arrolamento administrativo?

a) Título

Requerimento ou ofício subscrito pela autoridade administrativa encarregada do arrolamento. No caso da SRF, será efetuado pelo titular da Delegacia da Receita Federal, DRF, ou da Inspeção da Receita Federal, classe A, IRF, com jurisdição sobre o domicílio fiscal do sujeito passivo (art.64, §5º da lei 9.532/97, c.c. art.5º da IN SRF 143/98, c.c. art.4º da IN SRF 26/2001, c.c. art.13, II, da Lei 6.015/73).

Deve ser subscrito pela autoridade fiscal supra referida, com indicação de nome, cargo e indicações para sua perfeita identificação (Vide instrução normativa SRF nº 26, de 6 de março de 2001, anexo II).

Não será aceita cópia reprográfica. A assinatura do agente deve ser no original (a respeito de cópia reprográfica de títulos, vide, entre outras, Ap. civ. 91.325-0/4, Itu, de 7/8/2002, des. Luiz Tâmara (www.trib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3896)).

Não é necessário o reconhecimento de firma, ostentando o requerimento o caráter de documento público, extraído pela autoridade administrativa fiscal (art.64, §7º da lei 9.532/97, c.c. art.2º, §4º da IN SRF 143/98 e art.4º da IN SRF 26/2001).

Se no documento não houver referência ao valor do débito, deverá ser aceito como preenchida essa formalidade legal (princípio de legalidade dos documentos administrativos ou públicos).

b) Especialidade subjetiva: titular de domínio ou direito real – sujeito passivo do arrolamento

Sujeitos passivos do arrolamento – Devem ser os mesmos inscritos no registro como titulares de domínio e/ou direitos relativos a imóveis.

Princípio de continuidade – Não será inscrito o termo de arrolamento em que os bens não estejam registrados em nome dos sujeitos passivos ou quando em relação aos mesmos inexistam direitos reais ou outros relativos a imóveis (art.64, §5º da lei 9.532/97).

Qualificação do sujeito passivo – Deve ser inequivocamente identificado no instrumento administrativo. Sua qualificação completa será dispensável desde que não parem dúvidas acerca da identidade do sujeito passivo e sua congruência com os dados do registro – como número de inscrição no CPF/MF, por exemplo.

Cônjuge – Arrolando-se bens de pessoas físicas devem ser identificados os bens e direitos do respectivo cônjuge. Vide abaixo a referência à existência de cláusula de incomunicabilidade.

c) Especialidade objetiva e do direito

Os bens e direitos devem estar claramente identificados. O imóvel deve estar descrito ou identificado de maneira tal que não possam existir dúvidas sobre a determinação do bem. Deve ser indicado o número da matrícula ou transcrição – registro anterior, artigo 222, c.c. artigo 228 da lei 6.015/73.

Além de indicar precisamente o bem imóvel e o correspondente número da matrícula (ou transcrição), deve haver perfeita identificação do direito, para o caso de arrolamento de direitos.

2. O arrolamento demanda ato de registro ou de averbação?

O ato é de registro. Embora as instruções normativas da Receita Federal (IN SRF 143/98 e IN SRF 26/2001) refiram-se a atos de averbação (art.5º e art.4º, respectivamente), o artigo 64, parágrafo quinto da lei 9.532/97 refere-se a ato próprio de registro, embora o legislador não tenha tido o cuidado de elencar o arrolamento fiscal na lista estrita do artigo 167 da LRP. Gilberto Valente da Silva chegou a sustentar ser ato de averbação (Cf. Aspectos registrários da lei 9.532/97, in *Boletim do Irib* 250, de março de 1998) e, recentemente, em resposta a consultas técnicas, deixou consignado que se trata de ato de registro (*Boletim do Irib* 294, de novembro de 2001 e *Boletim do Irib* 295, de dezembro de 2001). No mesmo sentido (registro), manifesta-se Helvécio Duia Castello, em pronunciamento verbal em colóquios de direito registral.

3. O arrolamento previsto na lei e decreto engloba só domínio ou poderá referir-se a qualquer direito relativo a imóveis?

O arrolamento é de bens e direitos, na dicção do artigo 64 da lei 9.532/97. Gilberto Valente da Silva doutrina que “tal arrolamento poderá englobar não só o domínio, mas quaisquer direitos relativos a imóveis, como, por exemplo, o crédito hipotecário, o compromisso de venda e compra, os direitos de cessionários de tais compromissos ou de promessa de cessão, ou seja, imóveis e direitos a eles relativos, desde que inscritos (registrados em sentido amplo)”.

4. O imóvel arrolado pode ser alienado ou onerado?

Um aspecto que merece destaque é que o arrolamento

não impede a alienação ou oneração do bem. Unicamente que o sujeito passivo, a partir da data da notificação do ato de arrolamento, ao alienar ou onerar seus bens, deve comunicar tal fato à unidade do órgão fazendário que jurisdiciona o domicílio tributário do sujeito passivo. (§3º da lei).

5. O oficial do registro está obrigado a comunicar à Receita Federal se houve alienação ou oneração do imóvel arrolado?

Embora a lei não tenha criado tal obrigação aos encarregados dos órgãos do registro, é bom deixar bem claro que a instrução normativa SRF 143/98, em seu artigo 7º, §1º, prevê que o titular do órgão de registro deverá comunicar, no prazo de quarenta e oito horas, à autoridade administrativa que efetuou o arrolamento, a ocorrência de qualquer das hipóteses de alienação ou oneração. E mais, registra que o descumprimento da regra implicará a imposição da penalidade prevista no artigo 1.003 do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo decreto 1.041, de 11 de janeiro de 1994, independentemente de outras cominações legais, bem como em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão na comunicação. A mesma orientação encontra-se na IN SRF 26/2001, em seu artigo 5º, §1º – “O titular do órgão de registro deverá comunicar, no prazo de quarenta e oito horas, à DRF ou IRF – a do domicílio do recorrente, a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas neste artigo, §2º. O descumprimento do disposto no parágrafo anterior implicará a imposição da penalidade prevista no artigo 9º do decreto-lei 2.303, de 21 de novembro de 1986, observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da lei 8.383, de 30 de dezembro de 1991, e o artigo 30 da lei 9.249, de 26 de dezembro de 1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação”.

Vê-se, pois, que, apesar de não existir a previsão legal de obrigatoriedade de comunicação nem de fixação de responsabilidade pelo descumprimento da regra administrativa, o fisco consagrou o encargo para o oficial do registro. Apesar da ilegalidade, não custa nada providenciar a comunicação, contribuindo com a SRF e evitando aborrecimentos futuros.

6. Os bens do cônjuge devem ser arrolados?

O parágrafo primeiro do artigo 64 da lei 9.532/97 prevê que, se o crédito tributário for formalizado contra pessoa física, no arrolamento também devem ser identificados os

bens e direitos em nome do cônjuge, "não gravados com a cláusula de incomunicabilidade". Questão controversa é saber a extensão da responsabilidade do cônjuge na obrigação tributária – especialmente no caso do arrolamento de feição administrativa aqui previsto. Em todo caso, a lei deixa excepcionados os bens do cônjuge gravados com a cláusula restritiva de incomunicabilidade.

7. O decreto 3.717, de 3 de janeiro de 2001, está em vigor?

Não. O referido decreto, publicado no *Boletim Eletrônico* nº 262 (5/1/01), foi expressamente revogado pelo decreto 4.523/2002. Esse diploma regulamenta o arrolamento de bens para interposição de recurso voluntário no processo administrativo de determinação e exigência de créditos tributários da União.

8. São devidos emolumentos pelo ato de registro de arrolamento?

A lei 9.532/97, em seu artigo 64, parágrafo 5º, diz textualmente que o termo de arrolamento será registrado independentemente de pagamento de custas ou emolumentos. Mas não diz que o cancelamento posterior deverá ser gracioso.

9. Como se procede ao cancelamento do arrolamento administrativo?

Nos termos do artigo 250 da LRP, o cancelamento de registro far-se-á: (a) em cumprimento de decisão judicial transitada em julgado; (b) a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado; e (c) a requerimento do interessado, instruído com documento hábil. Além dessas hipóteses ordinárias, as IN SRF 143/98 e 26/2001 prevêem, respectivamente, em seus artigos oitavo e sexto, o cancelamento do registro de arrolamento. Na IN SRF 26/2001, que revogou a anterior, prevê-se que, extinto o crédito

tributário, a autoridade administrativa do domicílio fiscal do sujeito passivo comunicará o fato aos registros imobiliários a fim de que sejam cancelados os registros pertinentes ao arrolamento, nos termos do modelo de ofício constante do anexo II. Confira, no item 11, o modelo de averbação de cancelamento.

10. Quais os bens e direitos a serem arrolados em relação a um crédito constituído contra pessoa jurídica?

Serão arrolados os bens e direitos que supostamente devam constar do ativo permanente (art.4º, II, da IN SRF nº 143/98).

11. Modelos de registro de arrolamento fiscal e seu cancelamento

R. 9/9999, em (data) – arrolamento fiscal de bens (art. 64 da lei 9.532/97).

Pelo ofício (sigla e nº), datado de (data), subscrito pelo (delegado/inspetor da Receita Federal, nome e qualificação), acompanhado do extrato da relação de bens e direitos, procedo ao registro de **arrolamento fiscal**, abarcando o imóvel desta matrícula (ou créditos, ou direitos relativos a imóveis), nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997.

O oficial do registro (Fulano)

Av. 9/99999, em (data) – cancelamento de arrolamento fiscal (art.64 da lei 9.532/97).

Nos termos do ofício (sigla e nº), datado de (data), procedo ao **cancelamento** do arrolamento fiscal de bens, objeto do R.9, nesta matrícula, em virtude de extinção do crédito tributário (art. 6º da instrução normativa SRF nº 26, de 6 de março de 2001).

O oficial do registro (Fulano)

Refis é condicionada à prestação de garantia ou ao arrolamento dos bens: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9964.htm

Lei 10.522/2002 [www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/2002/L10522.htm], que deu nova redação ao antigo decreto 70.235, de 6 de março de 1972 [www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/art3351]

Decreto 4.523, de 17/12/ 2002: www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/D4523.htm

2.Instruções normativas da SRF

Instrução normativa SRF 143, de 4 de dezembro de 1998

Referências

1.Leis

Lei 9.532, de 10 de dezembro de 1997. Altera a legislação tributária federal e dá outras providências. O artigo 64 e seus parágrafos dispõem sobre o arrolamento administrativo de bens: www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L9532.htm

Lei 9.964, de 10 de abril de 2000. Institui o Programa de recuperação fiscal, Refis, e dá outras providências. Altera as leis 8.036, de 11 de maio de 1990, e 8.844, de 20 de janeiro de 1994. No artigo 3º, parágrafo 4º, a

(DOU de 7/12/1998, p.9). Dispõe sobre procedimentos a serem adotados para fins de arrolamento de bens e de direitos do sujeito passivo e de solicitação de propositura de medida cautelar fiscal. Essa IN foi revogada pela IN SRF 26, de 6/3/2001, embora assegurada a não-interrupção de sua força normativa (art.16): www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/Ant2001/1998/in14398.htm

Instrução normativa SRF 26, de 6 de março de 2001 (DOU de 8/3/2001). Dispõe sobre o arrolamento de bens e direitos do sujeito passivo, para seguimento de recurso voluntário contra decisão nos processos de determinação e exigência de crédito tributário ou para garantia de crédito tributário: www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/ins/2001/in0262001.htm

Perguntas e respostas da Receita Federal. Aqui você encontra algumas perguntas e respostas, sobre arrolamento de bens, elaboradas pela Secretaria da Receita Federal: www.receita.fazenda.gov.br/srf/www/PessoaJuridica/InstFinanceiras/Arrolamento%20de%20Bens

Modelo de arrolamento elaborado pela SRF. No formato MS-Word, modelo de relação de bens e direitos para arrolamento: www.receita.fazenda.gov.br/publico/formularios/ModRelBDArrolam1.doc

3. Doutrina, pareceres, etc.

Aspectos registrários da lei 9.532/1997. Artigo de

Gilberto Valente da Silva analisa aspectos da lei e seus reflexos no registro imobiliário. Publicado originalmente no *Boletim do Irib* nº 250, de março de 1998: www.trib.org.br/birib/birib250_4.asp

Boletim do Irib nº 294 (novembro/2001). Consulta respondida pelo doutor Gilberto Valente da Silva, sustenta que o arrolamento de bens deve ser registrado e sugere redação para lavratura do ato de registro: www.trib.org.br/birib/birib294z11.asp

Boletim do Irib 295 (dezembro/2001). Consulta respondida pelo doutor Gilberto Valente da Silva, sustenta que o arrolamento de bens deve ser registrado e sugere redação para lavratura do ato de registro: www.trib.org.br/birib/birib295z6.asp

Arrolamento fiscal de bens, de Eduardo Silva de Oliveira, in *Direito na WEB*. adv.br, ano I, 11.ed. 2001. O autor analisa aspectos controvertidos do arrolamento de bens, como a inconstitucionalidade da medida.

Arrolamento fiscal de bens do ativo fixo e a CF, de Ricardo Gomes Lourenço. O advogado qualifica de "odioso procedimento coativo" a medida que estrangula basilares princípios de ordem constitucional. Aspectos controvertidos da lei e sua inconstitucionalidade.

A visão da doutrina a respeito da quebra de sigilo fiscal e bancário. Informações sigilosas, de Marcos Antônio Cardoso de Souza. O autor analisa aspectos do sigilo bancário e as inovações da lei 9.532/97.

Arrolamento fiscal de bens: o ato é de averbação!

João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário e vice-presidente do Irib pelo Rio Grande do Sul.

O artigo 64, da Lei nº 9.532/97, em seu parágrafo 5º, estabelece o seguinte:

"O termo de arrolamento de que trata este artigo será registrado independentemente de pagamento de custas ou emolumentos:

I – no competente registro imobiliário, relativamente aos bens imóveis.

À primeira vista, percebe-se que o ato a ser praticado pela Serventia de Registro Imobiliário, quando do recebimento do Termo de Arrolamento, é o de *registro*, em face de disposição contida no artigo supracitado e

adotando uma interpretação literal.

Todavia, como se sabe, o Termo de Arrolamento não constitui, não modifica, nem extingue direitos reais, prestando-se, conforme mencionado no comunicado acima referido, para "mitigar a ocorrência, bastante comum, de fraude à execução, quando o processo executivo fiscal se desencadear e a penhora ainda não tiver sido registrada. Com o arrolamento de bens, com a necessária inscrição no registro público competente, cria-se a presunção de conhecimento do procedimento por terceiros". Significa, dessa forma, que a realização de um ato registral tem o escopo de publicizar a discriminação feita pela autoridade competente de que aquele bem pode vir a responder pela dívida fiscal de seu titular. Logo, cotejando o objetivo da lei

com as premissas dos artigos 246 e 247, da Lei dos Registros Públicos (lei 6.015/73) e procedendo-se a uma interpretação ampla, conclui-se que o legislador pretendeu que se realizasse um ato averbatório.

Nesse sentido foi a previsão de texto normativo (instrução normativa nº 143, da Secretaria da Receita Federal, de 4 de dezembro de 1998), que veio instruir sobre o procedimento de arrolamento de bens e em seu artigo 5º, dispôs expressamente que o ato registral que servirá para publicizar o arrolamento é o de *averbação*, senão vejamos:

“Artigo 5º. A Autoridade administrativa que houver efetuado o arrolamento encaminhará, ao respectivo registro, para fins de averbação, independentemente de pagamento de custas ou emolumentos, extrato do respectivo termo, relacionando os bens ou direitos arrolados, segundo o destinatário”.

Como se sabe, no Brasil, a medida provisória modifica inclusive dispositivo de lei federal. Assim, questiona-se: a instrução normativa tem força para alterar texto de lei federal?

É certo que a instrução normativa não tem o condão de alterar dispositivo de lei federal, todavia poderá interpretar e determinar a forma de aplicação da lei federal. Com isso, a IN/SRF nº 143/98 regulamentou o procedimento formal registral do parágrafo 5º, do artigo 64, da lei 9.532/97, estabelecendo que o arrolamento de bens será *averbado* e não registrado, conforme modelo.

Modelo de averbação

AV-.../... (AV-.../...), em-

ARROLAMENTO DE BENS – Nos termos do Ofício nº .../SAFIS/DRF/... nº .../..., datado de ..., assinado pelo chefe da seção de fiscalização da Receita Federal de .../..., *Fulano de Tal*, fica constando que o imóvel objeto desta matrícula foi ARROLADO, em virtude do Termo de Arrolamento de Bens lavrado contra o sujeito passivo ..., já qualificado. A alienação ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada à Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito (48) horas, sob as penas da Lei.

PROTOCOLO - Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul, ...

Registrador e/ou Substituto: ...

EMOLUMENTOS – Nihil.

Arrolamento fiscal de bens: isenções interpretam-se restritivamente e cancelamento pode ser cobrado

Hélio Lobo Júnior e Narciso Orlandi Neto, advogados e conselheiros jurídicos do Irib.

1. O objetivo do arrolamento foi muito bem exposto na apresentação do tema objeto da Audiência Pública II: dar publicidade à simples existência da dívida inscrita.

Realmente, considerando que o ato registrário não tira a disponibilidade do proprietário, sua única finalidade é estabelecer uma presunção de conhecimento do débito por eventual adquirente. Será, certamente, impertinente o exame de outros efeitos do arrolamento em relação, por exemplo, à fraude de execução ou à fraude contra credores. Seja dito apenas que aquela só se caracteriza com a existência de demanda (art.593 CPC), ao passo que, na segunda, o que se exige é o conhecimento da situação de insolvência pelo adquirente. Parece evidente que o arrolamento será muito mais eficaz no tocante à fraude contra credores, ressalvada a forte possibilidade de o STJ interpretar a fraude de execução contra a lei, como tem feito.

2. Há disposições da lei 9.532/97, no que ela interessa nesta audiência, que exigem interpretação.

2.1 O *caput* do artigo 34, por exemplo, exige o arrolamento sempre que o valor dos créditos tributários seja superior a 30% do patrimônio conhecido do sujeito passivo. A impressão é de que não importa o valor da dívida. Mas não é bem assim.

Deixando de lado a sofrível técnica legislativa, o parágrafo sétimo do mesmo artigo 34 diz que o dispositivo só se aplica quando a soma dos créditos for superior a R\$ 500.000,00. Assim, duas são as condições para o arrolamento: 1) que o crédito total seja superior a R\$ 500.000,00; e 2) que esse total seja superior a 30% do patrimônio conhecido do sujeito passivo. Ausente um dos requisitos, o arrolamento será indevido.

É bem de ver que o oficial registrador não tem atribuição para recusar o termo por infração ao referido artigo 34. Ao receber o termo, presentes os requisitos formais, ele pratica o ato, sem indagar se o valor do patrimônio do devedor dispensava o arrolamento.

2.2 O arrolamento pode incluir direitos reais imobiliários, significando que créditos e direitos de promitente comprador também estão sujeitos à medida, que, assim, entra também no registro imobiliário.

2.3 O arrolamento não torna o bem indisponível e não

há nenhuma restrição ao registro de ônus e mesmo de alienação, a qualquer título. O título assim registrado será entregue ao apresentante com a certidão da existência do arrolamento.

2.4 A comunicação da liquidação do débito, pela mesma autoridade que expediu o termo, será o documento para cancelamento do ato registrário. Se a dívida tiver sido inscrita antes da liquidação, o documento será expedido pela Procuradoria da Fazenda Nacional (§9º, art.64).

2.5 Instrução normativa não é lei, e a autoridade administrativa que a expede não pode impor obrigação ao registrador. Mas a comunicação de eventual alienação ou oneração do bem, nos termos da INSRF 143/98, certamente evitará dissabores.

2.6 Embora a lei seja omissa, o cancelamento do ato de registro relativo ao arrolamento pode ser cobrado, porque do interesse do particular, e não mais do poder público. Vale lembrar que as isenções tributárias interpretam-se restritivamente.

2.7 Em relação aos demais pontos, concordamos com as recomendações feitas pelo Irib, na abertura da audiência pública, e nada temos a acrescentar.

3. O ato é de registro, porque essa é a previsão legal.

Reportamo-nos ao que dissemos na Audiência Pública I, relativamente à averbação da CCI. Deve sempre prevalecer a lei.

O entendimento de que o ato normativo, falando em averbação, corrigiu a impropriedade do legislador, atropela, *data venia*, o princípio da legalidade. A lei não é ambígua, não dá margem à interpretação. Presume-se que quem errou foi a autoridade administrativa. Aliás, percebe-se nitidamente na instrução normativa que o emprego da palavra “averbação” visou à não repetição do termo “registro”, que fora usado imediatamente antes: “... encaminhará, ao respectivo registro, para fins de averbação, ...”. Preocupado com a redação, a autoridade, que não tinha nenhuma preocupação com a técnica registrária, usou “averbação” como sinônimo de “registro”. Não terá sido o primeiro a fazê-lo. Nas normas de serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, feitas por técnicos, preocupados com a técnica registrária, o mesmo erro já foi cometido. No capítulo XX, item 1, as normas mandam registrar o contrato de locação “para fins de exercício de direito de preferência na sua aquisição”, mas ninguém registra, porque a lei 6.015/73 manda averbar!

O argumento de que, pela eficácia do arrolamento, o ato deve ser de averbação não resiste à comparação com

outros atos registrários. O assento da penhora também é acautelatório, mas é registro. Em contrapartida, a indisponibilidade, que é mais em relação à penhora, é averbada.

Bom seria que o legislador tivesse critério único. Mas ele, às vezes, tem preocupação com a posição dos atos registrários nos livros; outras vezes, com a eficácia; outras, ainda, com o custo. Paciência! Ao registrador compete cumprir a lei e, no máximo, criticar o legislador.

Uma instrução normativa, baixada por qualquer autoridade do Poder executivo, não pode mudar a lei. Se uma IN dissesse que a penhora deveria ser averbada, ninguém se atreveria a descumprir a lei 6.015/73. Por que, então, poderia ser descumprida, com o mesmo fundamento, a lei 9.532/97?

4. Essa é a nossa modesta contribuição.

Arrolamento fiscal de bens: ato de averbação para garantir publicidade

José de Mello Junqueira, conselheiro jurídico do Irib.

O arrolamento de bens previsto no artigo 64, da lei 9.532, de 1997, é um procedimento administrativo pelo qual a Fazenda pública federal discrimina e inventaria os bens do devedor, sempre que o valor dos créditos tributários for superior a 30% do patrimônio conhecido.

É uma medida acautelatória de duvidosa constitucionalidade, por todos os fundamentos já expostos nesta audiência pública.

É um instrumento de garantia para solução de obrigação tributária, já contando com decisões contrárias à sua implementação, por ferir as garantias constitucionais fundamentais.

Aos registradores de imóveis é *despicienda* e inútil essa questão, cabendo-lhes, apenas, cumprir a lei, dando publicidade à existência de débitos fiscais por conta dos titulares dos bens apanhados pela medida.

Aos registros de imóveis, cabe a análise e exame qualificatório dos termos do arrolamento, competência de quem os emitiu e observância dos requisitos mínimos de sua legalidade formal.

Quanto aos *requisitos formais* do termo de arrolamento, pouco resta apreciar, porquanto já delineados, no início desses debates, com a percuciência e competência conhecidas do presidente Sérgio Jacomino.

1) É evidente que os bens devem estar perfeitamente identificados, do contrário não haverá segurança dos atos

a serem praticados no registro. Ainda que o artigo 222 da Lei de Registros Públicos exija a indicação do número da matrícula ou transcrição, não caracteriza irregularidade para o ato a ser efetivado se o termo de arrolamento, apenas, indicar e identificar o imóvel, sem anotar sua matrícula. Inexistindo dúvida sobre a identidade do bem e havendo convergência com o nome indicado no título e aquele do registro, é superável essa deficiência.

2) Há uma aparente divergência entre os termos da lei, que se utilizou do termo registrar e aquele das instruções normativas, que se referem a ato de *averbação*. Enfim, o arrolamento exige ato de registro ou *averbação*? Embora o ato a ser praticado independa de pagamento de custas e emolumentos, ao registrador compete a prática do devido ato correspondente à sua finalidade.

O termo registro, dependendo do contexto em que é empregado, pode variar de significado, ora para designar ato de registro propriamente dito, ora para indicar ato de *averbação*. Como adverte Afranio de Carvalho, é um termo genérico que cobre vários outros específicos.

A lei de Registros Públicos e outras que a eles se referem não guardam técnica alguma na utilização precisa desses termos e efeitos que os atos geram com sua inscrição.

O registrador, no entanto, deve se ater à precisa utilização dos atos que pratica.

De regra, registro, em seu sentido de inscrição em livros próprios, destina-se àqueles atos constitutivos de direitos reais, seja de transmissão da propriedade, seja constitutivo de ônus real.

Melhor seria que o termo *inscrição* se referisse a todos os atos praticados no registro, quer ato de *registro* propriamente dito, quer ato de *averbação*, estes dois últimos com finalidades próprias e distintas.

No caso observa-se que o termo *registrado*, utilizado pelo artigo 64, parágrafo quinto, tem um significado genérico de inscrição, ou seja, levar à publicidade do registro de imóveis.

Anote-se que registro, em sentido estrito, tem por finalidade a constituição de direitos reais, constituindo-os ou os declarando.

Averbação, por sua vez, é o ato pelo qual se anota à margem de um assento ou registro já feito, fato outro qualquer a que se deva dar publicidade e que se refira àquele assento ou registro originário, indispensável para que possa surtir efeitos contra terceiros sem, no entanto, modificar os elementos originais do registro, alterando sua substância.

Assim definidos e conceituados esses atos, não há dúvida de que a inscrição, no registro de imóveis, do termo

de arrolamento, é ato específico de *averbação*.

A finalidade dessa inscrição é dar conhecimento e publicidade de que o titular do domínio daquele imóvel é devedor da Fazenda e que, eventualmente, poderá perder seus direitos, em face de uma execução e constrição judicial.

3) A lei refere-se ao arrolamento de *bens e direitos*. É amplo seu objeto. Assim podem ser arrolados bens imóveis e todos os direitos que se refiram ao imóvel e sobre ele incidam, conforme já acentuado por Gilberto Valente da Silva. Advirta-se que o arrolamento poderá alcançar direitos sobre imóvel em condomínio, afetando, apenas, parte ideal.

4) O parágrafo sétimo, do artigo 64, da lei 9.532/97, dispõe que o arrolamento de bens e direitos somente se dará, se a soma dos créditos for igual ou superior a R\$ 500.000,00. O *caput* desse mesmo artigo limita o arrolamento à hipótese de o valor dos créditos tributários ser superior a trinta por cento do patrimônio conhecido do devedor.

Cumprir ressaltar que esses requisitos constituem obrigação e limite para a administração, não podendo o registrador exigir sua demonstração. Assim, não será obrigatória a indicação, no termo do arrolamento, dos valores da dívida ou da menção de que esses limites foram observados.

5) Embora a lei não tenha imposto ao registrador o dever de comunicar à Receita Federal a alienação ou oneração de imóvel arrolado, as instruções normativas SRF 143/98 e 26/2001 deixam clara essa obrigação.

A obrigação da comunicação à Receita, pelo registrador, da alienação ou oneração de imóvel arrecadado, ainda que disposta em instrução administrativa da Receita Federal, deve ser cumprida, sob pena do cometimento de infração disciplinar.

Isso porque, dentre os deveres dos oficiais de registro, está aquele de atender prioritariamente as providências que lhe forem solicitadas pelas autoridades administrativas para a defesa das pessoas jurídicas de direito público em Juízo. É o que dispõe o item III, do artigo 29, da lei 8.935, de 1994.

Embora não se possa afirmar que o arrolamento se deu em processo judicial, é providência cautelar administrativa para defesa da Receita em eventual execução fiscal.

6) Pelo parágrafo primeiro, do artigo 64, da lei 9.532, de 1997, se o crédito tributário for formalizado contra pessoa física, no arrolamento devem ser identificados os bens e direitos em nome do cônjuge, não gravados com a cláusula de incomunicabilidade.

O dispositivo é endereçado à administração fiscal, exceto se o bem for gravado com cláusula de incomunicabilidade, quando o registrador deverá devolver o termo, se o sujeito

passivo do crédito tributário for o outro cônjuge.

Quanto à extensão da responsabilidade do cônjuge na obrigação tributária, é questão que desborda a qualificação registrária.

7) É possível que o arrolamento atinja bens indisponíveis, hipotecados, penhorados ou que sofreram constrições judiciais, como arresto e seqüestro. Não importa o ônus que, porventura, recaia sobre o imóvel, podendo ser averbado o termo de arrolamento. O arrolamento não representa oneração do imóvel ou sua transferência e não impossibilita o proprietário de usar, gozar ou dispor dos seus bens. Não deixa, no entanto, essa medida de caracterizar uma constrição ao patrimônio da pessoa, por via administrativa.

Com o arrolamento, o proprietário, devedor do fisco, fica constringido e certamente procurará saldar seu débito o mais rápido possível.

8) No presente debate questionou-se o cancelamento do arrolamento, se deverá, também, ser gratuito. Para o estado de São Paulo, por sua própria Lei de Custas, o ato está isento de qualquer pagamento, por se tratar de ato cuja interessada é a União. Idêntica regra deve prevalecer em outras unidades da Federação. Se assim não fosse, poder-se-ia argüir a inconstitucionalidade dessa isenção, em face do princípio constitucional de que é vedado à União instituir isenções de tributos da competência dos estados.

São essas as apreciações iniciais que tenho a fazer. Agradeço a oportunidade, enfatizando o trabalho e dedicação da atual direção do Instituto, que procura sempre a melhoria dos serviços registraes do Brasil.

Arrolamento fiscal de bens: as questões da prática registral

Maria Helena Leonel Gandolfo,
registradora imobiliária aposentada em São Paulo, SP.

Prezado Jacomino.

Restringindo-me apenas ao aspecto da prática registrária, há três pontos da lei 9.532/97 e da instrução normativa SRF 26, que sugerem as seguintes indagações:

- 1ª) É ato de registro ou de averbação?
- 2ª) Qual o título que deve ser aceito para o ato?
- 3ª) Quem deve comunicar ao órgão administrativo a eventual alienação ou oneração do imóvel?

Lendo os duas normas vemos que:

- a) O parágrafo quinto do artigo 64 da lei 9.532/97 dis-

põe que "o termo de arrolamento de que trata este artigo será registrado..."

O artigo quarto da IN SRF 26 reza que o "Extrato de Bens e Direitos para Arrolamento (...) será encaminhado, para fins de averbação, ao respectivo órgão..."

b) O parágrafo terceiro do artigo 64 da lei 9.532/97 estabelece que, "a partir da data da notificação do ato de arrolamento, mediante entrega de cópia do respectivo termo, o proprietário dos bens e direitos arrolados, ao transferi-los, aliená-los ou onerá-los, deve comunicar o fato..."

O artigo quinto, parágrafo primeiro, da IN SRF 26 determina que "o titular do órgão de registro deverá comunicar, no prazo de 48 horas, à DRF ou IRF-A do domicílio do recorrente, a ocorrência de..."

Por outro lado, o artigo 100 do Código Tributário Nacional esclarece que "são normas complementares das leis, dos tratados e das convenções internacionais e dos decretos: I- os atos normativos expedidos pelas autoridades administrativas (...)".

Assim sendo, podemos concluir ter a instrução normativa SRF 26, complementado a lei 9.532/97 resultando que:

- a) o registro pode ser feito à vista do termo de arrolamento ou do extrato de bens e direitos para arrolamento;
- b) o ato tem que ser de registro e não de averbação, uma vez que a instrução normativa pode complementar a lei, mas não modificá-la.

No que diz respeito à determinação de o registrador comunicar a alienação ou oneração do imóvel ao órgão administrativo no prazo de 48 horas, é no mínimo curioso que uma instrução normativa pretenda se sobrepor à Constituição – "ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei".

Como presidente do Irib, você fez bem em observar aos colegas que o melhor é comunicar para evitar aborrecimentos futuros.

Quanto ao modelo de registro, no cartório ao qual presto assessoria, usa-se a seguinte redação.

Modelo de redação

"Conforme ofício/.../nº..., expedido em (data) pelo chefe de divisão da delegacia da Receita Federal de fiscalização em São Paulo, o imóvel consta do Extrato de Relação de Bens para Arrolamento a que se refere o artigo quarto da instrução normativa SRF nº 26, de 6 de março de 2001, para fins do artigo 64 da lei 9.532/97. A alienação ou oneração do imóvel deverá ser comunicada ao órgão mencionado, sob as penas da lei." ■



Detalhe de *A Justiça*, afresco de Raffaello (1483-1520), que decora o teto do Palácio de Vaticano em Roma, Itália.

Acompanhe as últimas notícias do STF, STJ e tribunais regionais.

Loteamento. Obras embargadas. Área florestal.

O vice-presidente do Superior Tribunal de Justiça, STJ, no exercício da presidência, Edson Vidigal, rejeitou liminar em medida cautelar a Sobloco Construtora S.A. e outros, até o julgamento do mérito da questão no STJ. A construtora teve embargadas obras de seus edifícios no loteamento Riviera de São Lourenço, localizado em Bertoga, São Paulo.

O motivo do embargo das obras foi o fato de elas se localizarem em área florestal de preservação ecológica. A defesa da construtora visava à concessão de efeito suspensivo ao recurso interposto no Tribunal de Justiça de São Paulo, TJ-SP, a fim de continuar com as obras no loteamento.

Segundo consta do processo, o Ministério Público do Estado de São Paulo moveu ação civil pública contra a construtora Sobloco e outros. A ação visava ao cancelamento parcial do registro de loteamento de módulos ainda não-vendidos e edificadas, uma vez se encontrarem em área florestal pertencente à Mata Atlântica, de preservação ambiental e ecológica. O Juízo de primeiro grau concedeu o pedido para determinar "o embargo judicial de toda e qualquer obra, ser-

viço ou atividade de alteração, modificação, danificação ou supressão dos recursos naturais nos módulos em tela, sob pena de multa diária no valor de R\$10 mil".

Inconformada com a decisão, a defesa da construtora entrou com recurso no TJ-SP e medida cautelar no STJ, do qual requer, liminarmente, que o recurso da instância anterior tenha o imediato processamento e lhe seja atribuído efeito suspensivo. Os advogados alegam para tal, que "não há lei que iniba o uso da propriedade privada, portanto a decisão que determinou o embargo judicial está em flagrante confronto com os princípios da legalidade, causando-lhes danos gravíssimos e irreparáveis".

No STJ, o ministro Edson Vidigal considerou que "não me parecem relevantes e adequados os fundamentos autorizadores da medida. O prosseguimento do referido loteamento, antes de julgado o mérito da ação, poderá acarretar graves prejuízos não só a eventuais compradores dos imóveis em litígio, mas, principalmente, ao meio ambiente, flora e fauna, se restar comprovada a impossibilidade de concretização do loteamento".

O ministro concluiu pelo indeferimento

da liminar e determinou que, após o recesso judicial, os autos sejam remetidos ao ministro e relator do processo, Humberto Gomes de Barros, da Primeira Turma do STJ para que o caso seja apreciado e julgado pela Turma. Processo: MC 5994 (Notícias do STJ, 29/1/2003: *STJ nega liminar a construtora com obras paralisadas por se localizarem em área florestal*).

Arresto de imóveis.

Suspensão. Massa falida.

Prejuízo aos demais credores.

Está suspenso o arresto de bens (imóveis) da massa falida da Encol S.A. Engenharia Comércio e Indústria, determinado em medida cautelar pelo juiz titular da 6ª Vara Cível de Cuiabá, em favor de um casal credor da empresa. O vice-presidente do Superior Tribunal de Justiça, no exercício da presidência, Edson Vidigal, considerou que o arresto sobre os imóveis poderia ocasionar prejuízos irreparáveis aos demais credores da massa falida da Encol.

Segundo informações contidas no conflito de competência suscitado pela empresa, a Encol promoveu um leilão de vários imóveis na praça de Cuiabá, MT, autorizado pelo juízo universal da falência (11ª Vara

Cível de Goiânia, GO). Um casal que havia ganhado na Justiça uma ação de cobrança contra a Encol, já transitada em julgado (sem possibilidade de mais recursos), ajuizou medida cautelar de arresto sobre os referidos imóveis. O Juiz titular da 6ª Vara Cível de Cuiabá acolheu liminarmente “*inaudita altera parte* e independentemente de caução” o pedido.

A Encol contestou a medida cautelar, afirmando ser inócuo o arresto sobre os imóveis, pois ele não poderia ser convertido em penhora, segundo o artigo 818 do Código de Processo Civil. Segundo alega, isso não seria possível por causa da suspensão da execução por força da Lei de Falências, artigo 24, assim como pelo fato da indisponibilidade que recai sobre os imóveis em questão, devidamente averbada nas respectivas matrículas.

“A regra insculpida no artigo 24 da ‘Lei Falimentar’ inibe o prosseguimento da execução referenciada”, afirmou a empresa. Acrescentou, ainda, que o crédito exequendo (a dívida cobrada pelo casal) deveria ser habilitado na falência. Como os dois juízos, o de Cuiabá e o de Goiânia, declararam-se competentes para decidir sobre os destinos de bens da massa falida, a empresa recorreu ao STJ.

No conflito de competência, com pedido de liminar, a Encol protesta contra a decisão do juiz da 6ª Vara Cível de Cuiabá, em Mato Grosso, alegando que o juízo da 11ª Vara Cível de Goiânia, em Goiás, é o único competente para a execução em face da falida. Liminarmente, pediu a suspensão dos efeitos do arresto. “A Suscitante pretende implementar, o mais breve possível, o leilão dos bens

arrestados e de outros, no interesse dos milhares de credores da Massa...”, afirmou o advogado da Encol.

O vice-presidente, no exercício da presidência do STJ, concedeu a liminar. “O princípio da indivisibilidade do juízo da falência para a resolução de todas as pendências que envolvam a Massa Falida, inscrita na Lei de Falências, artigo 7º, §2º, e a determinação do artigo 24, da mesma lei, de se suspender todas as ações e execuções individuais, sobre bens e interesses relativos à massa falida, desde a declaração da falência até o seu término, bem fundamentam a presença do *fumus boni iuris* no pleito da Massa Falida”, considerou Vidigal.

Para o presidente em exercício, o *periculum in mora* também está presente no caso. “O prosseguimento do arresto sobre os imóveis poderá ocasionar prejuízos aos demais credores da Massa Falida da Encol”, afirmou. O ministro designou provisoriamente o juízo da 11ª Vara Cível da Comarca de Goiânia/GO para responder pelos atos reputados urgentes relativos aos imóveis em questão.

Edson Vidigal determinou, ainda, que as autoridades envolvidas no conflito sejam ouvidas sobre o caso. Após as informações, o Ministério Público Federal terá vista do processo, para emitir o parecer. Rosângela Maria de Oliveira (61) 319 6394. Processo: CC 37584 (Notícias do STJ, 24/01/2003: *Edson Vidigal suspende arresto de imóveis da Encol, para impedir prejuízo de credores*).

Loteamento irregular. Área pública. Lei 6766/79 – crime.

O presidente do Superior Tribunal de Justiça, STJ, ministro Nilson Naves,

manteve a prisão preventiva do empresário M.P., decretada pela justiça de primeiro grau, pela prática de ocupação ilegal de terras públicas. Nilson Naves indeferiu pedido de liminar em *habeas corpus* impetrado pelos advogados de Passos contra decisão do Conselho de Magistratura do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, TJDFT, que cassou liminar anteriormente concedida para libertá-lo da prisão.

Em setembro do ano passado, o Ministério Público do Distrito Federal denunciou M.P., S.S., V.J.T., P.P.J., C.C.S., W.P.S. e G.C.S., pelo crime previsto no artigo 50, incisos I e II, da lei 6.766/79. Eles foram acusados de implementar, sem o indispensável licenciamento administrativo, loteamento denominado Mansões do Lago em área pública localizada entre a rodovia DF-001 e as QI's 27 e 29 do Lago Sul, bairro nobre de Brasília.

Segundo o Ministério Público, a implementação do loteamento ilegal causa prejuízo ao patrimônio público, ao meio ambiente e à ordem urbanística. Em setembro do ano passado, o juiz Pedro de Araújo Yung-Tay Neto decretou a prisão preventiva de M.P. e de outros acusados. Segundo a defesa do empresário, as circunstâncias relatadas na denúncia e no pedido de prisão são “homogêneos” em relação a V.J., P.P.J., S.S. e M.P. Mas apenas este último continua com a prisão preventiva decretada.

No dia 12 de dezembro de 2002, a Primeira Turma Criminal do TJDFT em sede de agravo regimental por decisão unânime decidiu deferir liminar em favor de M.P. Mas o Conselho de Magistratura do TJDFT, atuando como órgão interno de revisão das turmas do Tribunal, cassou durante o reces-

so forense a ordem de *habeas-corpus* concedida ao empresário.

Os advogados do empresário alegam que o Conselho de Magistratura não tinha competência para tal medida e pediram a expedição de contramandado de prisão em favor

de M.P. Não é este o entendimento do presidente do STJ.

Para o ministro Nilson Naves, o órgão colegiado, estando em período de férias, agiu dentro de sua competência. Dessa forma, a decisão do TJDFT que se referiu ao mérito do pedido de

revogação da prisão não deve ser modificada por meio de liminar do STJ. Ana Maria Campos (61) 319-6498. Processo: HC 26475 (Notícias do STJ, 17/01/2003: *Nilson Naves mantém prisão de empresário acusado de grilagem de terras públicas no DF*).

Tribunal de Alçada de Minas Gerais

Usucapião especial urbana.

A Primeira Câmara Cível do Tribunal de Alçada concedeu usucapião especial urbana a M.C., que reside, desde 1987, num imóvel constituído pelo lote urbano com área aproximada de 150 m², na cidade de Divino, MG.

Segundo os autos, após ter sido abandonada em 1987 pelo companheiro e antigo proprietário do imóvel, M.C. continuou morando no local com o filho. Em 24/8/93, ela obteve o registro de transferência da propriedade. Após o falecimento do ex-companheiro, em 1994, o irmão deste passou a reclamar a posse do imóvel. Em 21/8/97, M.C. ingressou com a ação de usucapião especial urbana e teve seu pedido aceito pelo juiz da comarca de Divino.

Inconformado, o irmão do falecido recorreu da sentença ao Tribunal de Alçada. No julgamento do recurso, a turma julgadora considerou que o fato de M.C. ter sido companheira do falecido não a impede de obter a usucapião, já que qualquer pessoa que complete o prazo aquisitivo e atenda os pressupostos fixados na lei poderá usucapir. A usucapião especial urbana, prevista na Constituição de 1988, estabelece o direito

ao domínio de área urbana de até 250 m², utilizada como moradia por mais de cinco anos, para aquele que não tenha outro imóvel urbano ou rural.

O voto do relator foi acompanhado pelos juízes Vanessa Verdolim Andrade e Eduardo Brum, demais componentes da turma julgadora (Notícias do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, 7/11/2002: *TA concede usucapião urbana à companheira abandonada pelo antigo dono do imóvel*).

Penhora. Imóvel dado em garantia de dívida contraída pelo marido.

A 4ª Câmara Cível do Tribunal de Alçada de Minas Gerais negou pedido de M.T.T. para que fosse retirada a penhora sobre sua parte do imóvel dado como garantia de dívida contraída pelo seu companheiro S.B. com a empresa Inylbra Tapetes Veludo Ltda., de Juiz de Fora, MG.

Segundo os autos, M.T.T. vivia maritalmente, há 15 anos, com S. B., proprietário da TBA Têxtil Ltda., que, nesse período, contraía uma dívida com a Inylbra Tapetes Veludo Ltda., tendo dado como garantia o imóvel em que morava com M.T.T. e um filho. Com sua morte, a credora, em ação de exe-

cução, penhorou o referido imóvel para o pagamento da dívida. Entretanto, M.T.T. não concordou, tendo ajuizado ação pleiteando sua parte no imóvel, alegando não ter responsabilidade sobre dívidas de seu companheiro. Contudo, referida ação foi julgada improcedente pelo juiz da 1ª Vara Cível de Juiz de Fora.

No Tribunal de Alçada, o juiz Alvimar de Ávila, relator da Apelação nº 372.256-7, considerou que a obrigação fora assumida em benefício do casal, portanto ela também seria responsável pelos compromissos firmados pelo seu companheiro. O magistrado ressaltou, em seu voto, que a jurisprudência considera que a concubina não responde pela dívida do companheiro, desde que prove que a mesma não veio em benefício da comunhão, o que, entretanto, não foi constatado neste caso.

Os juízes Saldanha da Fonseca (revisor) e Domingos Coelho (vogal) acompanharam o relator, confirmando a sentença do juiz de primeiro grau (Notícias do Tribunal de Alçada de Minas Gerais, 6/11/2002 – *TA condena concubina a pagar dívida de companheiro falecido*). ■

Hipotecas e penhoras registradas: adjudicação autoriza seu cancelamento?

Adjudicação autoriza cancelamento de penhora e hipoteca?

Sérgio Jacomino

A decisão que publicamos tem extraordinária atualidade e importância para os registradores prediais. Traz à pauta os limites da atuação do registrador, no que se costumou chamar de qualificação registral.

De uns tempos a esta parte, viceja um entendimento doutrinário que visa a livrar o registrador do exame percuciente do histórico tabular, nos casos de títulos de extração judicial, fundado na boa razão de que o preenchimento de formalidades legais, no curso do processo, é de estrita responsabilidade do juízo. Falo especificamente da comprovação da intimação do cônjuge no caso de penhora, ou do caso tratado na decisão transcrita a seguir, na verificação da intimação do credor hipotecário nos casos de adjudicação do bem gravado.

O limite que divisava claramente o terreno que poderia ou não ser amanhado pela qualificação registral era a nulidade de pleno direito – especialmente no trânsito desde o título causal, contaminando irremediavelmente a medula do registro, quando a causa naquele estivesse radicada.

Na opinião de Ricardo Dip, a matéria deveria ser focada com as luzes do direito posto, contrastando-se os conceitos de nulidade e anulabilidade

dos atos jurídicos. Atento ao especial color impressivo do interesse público, que avulta no primeiro, caberia a desqualificação, por admitido o exame oficial (art.168 do NCC); no segundo, entretanto, “certo que a anulabilidade não se pronuncia de ofício e não tem efeito antes de julgada por sentença”, seria inviável o seu reconhecimento no juízo qualificador do registrador predial (RDI 29/33).

Parece claro que as nulidades de pleno direito devem ser conhecidas pelo juízo prudencial do registrador, obstando o acesso e conseqüente mutação que o registro opera.

Será possível identificar claramente os limites da qualificação registral em face dos títulos judiciais?

Qualificação registral – limites

A primeira (e clássica) observação que se faz é que a origem judicial do título não o livra do exame de verificação do preenchimento dos requisitos formais essenciais para a concretização do ato. A jurisprudência do V. Conselho Superior da Magistratura de SP é vasta, citando-se apenas os últimos: *apelação cível 66.564-0/6* [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3399], São João da Boa Vista, SP, *DOJ 6/4/2000*, rel. Des. Luís de Macedo; *apelação cível 70.240-0/2* [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3525], Amparo, SP, *DOJ 1/8/2000*, rel. Des.

Luís de Macedo; *apelação cível 73.225-0/6* [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3579], *DOJ 21/11/2000*, rel. Des. Luís de Macedo; *apelação cível 76.101-0/2* [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3453], São Paulo, *DOJ 163/2001*, e muitas outras.

A doutrina, por outro lado, também agasalha a mesma idéia. Ficam registrados aqui, de passagem, *Retificação do Registro de Imóveis*, de Narciso Orlandi Neto, São Paulo, Juarez de Oliveira, p.76; *Sobre a qualificação no registro de imóveis*, de Ricardo Henry Marques Dip: *RDI 29/33*, janeiro/junho 1992 [www.irib.org.br/rdi/rdi29-033.asp]; *Tratado*, v.II, de Miguel Maria Serpa Lopes, São Paulo, Freitas Bastos, 1961, p.355, item 344 e *Registro de Imóveis*, 3ª ed., de Afrânio de Carvalho, Rio de Janeiro, Forense, 1982, p.282 (passim).

Superada essa questão preliminar, até que ponto pode o registrador questionar os defeitos que identifica no título judicial?

A doutrina joeirou os conceitos e chegou às seguintes hipóteses: (a) verificação da competência judiciária; (b) apuração da congruência do que se ordena e o processo respectivo; (c) obstáculos registrares; e (d) formalidades documentárias (Ricardo Henry Marques Dip, op.cit.; *Calificación registral de documentos judiciales*, de José Maria Mena Y San Millán, Barcelona, Bosch, 1985, p.79 seg.; *Estudios sobre derecho*

hipotecario, T. I, 4ª ed., de José María Chico Y Ortiz. Madrid: Marcial Pons, 2000, p.543 seg.).

Há que se estabelecer um pressuposto de toda essa discussão: é o oficial registrador mero amanuense ou o sistema lhe outorga o poder-dever de verificar a aptidão e sanidade jurídicas dos títulos que lhes são aportados?

Na primeira hipótese, as cancelas do registro deverão ser franqueadas e o acesso dos títulos totalmente liberado sem maiores considerações. Já na segunda, os sistemas que prevêem a eficácia relativa do registro, com a pública presunção de exatidão e regularidade (princípio de legitimação registral), impõem um filtro purificador como necessidade lógica e estrutural. O nosso sistema se filia à segunda hipótese. Como registrou Chico Y Ortiz, citando o patriarca do direito registral espanhol don Jerónimo González, em um sistema como o nosso, “em que os assentos se presumem exatos, resulta lógica a existência de um prévio trâmite depurador da titulação apresentada à registoção, pois, do contrário, os assentos somente serviriam para enganar o público, favorecer o tráfico ilícito e provocar novos conflitos” (Op.cit., p.527).

Com as mesmas palavras o nosso Afranio de Carvalho já registrava que o exame prévio da legalidade dos títulos é que visa a estabelecer a correspondência constante entre a situação jurídica e a situação registral, de modo que o público possa confiar plenamente no registro (Op.cit., p.270). Especificamente com relação aos limites da atuação do registrador, aponta o pranteado professor: “Na falta de disposição especial de lei, prevalecem, para regular o alcance do

exame, as disposições gerais que vigem para o juiz, a quem o oficial é subordinado, quando tem de pronunciar-se sobre um ato jurídico que apresenta vício que o impeça de produzir o efeito correspondente ao seu conteúdo. Essas disposições são as que permitem proclamar de ofício, na esfera administrativa, as nulidades de pleno direito do ato, que não podem ser supridas, mas, por outro lado, vedam reconhecer de ofício as anulabilidades, que exigem, na esfera contenciosa, processo regular e sentença (Cód. Civ., art. 146 e 152). (§) É incontestável, portanto, que, por ser a nulidade um efeito que se produz *ipso jure*, em decorrência apenas da existência do vício, o registrador ao examinar o título, em processo semelhante ao de jurisdição voluntária, deve levá-la em conta para opor a ‘dúvida’ tendente a vetar a inscrição requerida. A regra dominante nesse assunto, no nosso direito como em qualquer outro, é a de que o funcionário público deve negar sua colaboração em negócios manifestamente nulos, inclusive abster-se de fazer inscrições nos registros públicos. (§) Diante disso, uma forte corrente de opinião, em resposta à questão de saber até onde pode ir o registrador no exame da legalidade, pensa que ele deve ater-se às nulidades de pleno direito, que são pronunciáveis de ofício, sem se estender às anulabilidades. Essa corrente encontra apoio em vários julgados que igualmente sustentam não poder o exame da legalidade estender-se às anulabilidades, que, destituídas de interesse público, somente são invocáveis pelos interessados, em impugnação contenciosa ao ato por elas viciado”.

Pois bem. Há falta de intimação do

credor hipotecário por levar à não-registoção do título judicial de adjudicação ou arrematação em execução?

Responde-nos em parte o magistrado Marcelo Fortes Barbosa Filho: “é inquestionável que há extinção da hipoteca em razão da venda judicial realizada no âmbito da própria execução hipotecária correspondente, mas, em se tratando da execução de outro crédito diverso, com base nos artigos 615, inciso II, e 698 do Código de Processo Civil em vigor, Celso Neves (*Comentários ao Código de Processo Civil*, v. VII, p.286-7) já apresentava como necessária a intimação prévia do credor hipotecário, no que era seguido por Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de Direito Civil*, v. IV, p.335-6). No âmbito registrário, esta mesma posição vem se consolidando desde meados do século passado, quando foi albergada por Miguel Maria de Serpa Lopes (*Tratado dos Registros Públicos*, 6.ed., v.II, p.460-464) e reiterada por Afranio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, p.314), só podendo, segundo tal entendimento e considerado o texto expresso do inciso II do artigo 251 da Lei 6.015/73, a extinção ser tida como operada e o cancelamento ser efetuado quando a carta de arrematação ou adjudicação consigne a notificação do credor”.

Foi muito bem lembrada a regra do artigo 1.501 do novo Código Civil, que expressa que “não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução”.

A conclusão, contudo, centrou-se no fato de ter sido dada ciência ao credor hipotecário – o que autorizaria o cancelamento do direito real de

garantia pela sua extinção. Mas permanece a questão: a falta de ciência do credor hipotecário na execução de terceiro (embora não sendo possível, como se viu, o cancelamento da hipoteca), tal fato impediria o acesso da arrematação ou adjudicação ao registro? Estaríamos diante de um impedimento de caráter formal – declaração no título judicial de ciência do credor? (Suposto que os aspectos de direito material devam ter sido curados pelo Juízo do feito).

A eventual nulidade da arrematação ou adjudicação não inocularia o germe da nulidade no título judicial? O título que apresente vícios com tal expressão não deveriam ser barrados pelo exame de legalidade do registrador?

A longa trajetória do direito registral pátrio permite-nos afirmar que o título, nessas condições, deva ser barrado pelo exame do registrador.

Mas a posição não é pacífica, sabe-se muito bem. As razões que fundamentam a obstância podem ser colhidas em simples exame do vasto acervo de doutrina e jurisprudência do Irib.

Mas o teor polêmico do assunto nos obriga a voltar ao tema oportunamente, com explicitação das várias e relevantes razões que recomendam tal procedimento registral. Por enquanto, para reforço do que, a meus olhos, foi decidido com acerto, publicamos uma antiga decisão do egrégio Conselho Superior da Magistratura, não citado no parecer abaixo, em que o tema da notificação do credor hipotecário foi ventilada e decisiva para o deslinde da dúvida. Trata-se da apelação cível 695-0, de Itu, publicada no *DOE* de 5/1/1982, sendo relator o Des. Bruno Affonso de André.

Hipoteca - penhora. Arrematação. Adjudicação. Cancelamento de registros - notificação do credor.

Ementa. A hipoteca registrada não deverá ser cancelada em virtude de arrematação ou adjudicação a menos que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários.

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

Corregedoria-Geral da Justiça.

Proc. nº 13/2003 (16/2003-E)

Exmo. Sr. Corregedor-Geral:

Cuida-se de recurso administrativo interposto por Mário Mafei Júnior contra r. decisão prolatada pelo MM. Juiz Corregedor-Permanente do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, que indeferiu pedido tendente ao cancelamento de hipotecas e penhoras registradas junto à matrícula 69.880 do ofício predial acima referido.

A decisão atacada fundou-se na ausência de determinação expressa, a constar de carta de adjudicação levada a registro, o que inviabilizaria o deferimento do pleito (fls.95/97).

O recorrente argumenta que a adjudicação operada, em decorrência do disposto no artigo 849, inciso VII do Código Civil brasileiro (de 1916), extinguiu as hipotecas antes incidentes sobre o imóvel em relevo e, por isso, pede a reforma do *decisum* (fls.104/117).

Relatados.

Opino.

A questão controvertida diz respeito aos limites de incidência e às condições de aplicação do artigo 849, inciso VII do Código Civil de 1916 ou do artigo 1.499, inciso VI do novo Código Civil, prevista a extinção da hipoteca em virtude da "arrematação

ou adjudicação".

Conforme o constante da certidão de fls.11/30, relativa à matrícula 69.880 do 18º Registro de Imóveis da Comarca da Capital, o recorrente, conforme o R.34, datado de 7 de dezembro de 2001, e com lastro em carta de adjudicação expedida pelo r. Juízo da 57ª Vara do Trabalho de São Paulo, adquiriu a propriedade do imóvel sito na confluência das Ruas Valson Lopes e José Alves Cunha Lima, Subdistrito do Butantã, Município de São Paulo, dotado de área superficial de 4.853,94m² (quatro mil oitocentos e cinquenta e três metros quadrados e noventa e quatro centésimos).

Recaiam, sobre o dito bem imóvel, duas hipotecas instituídas em favor do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), registradas em 16 de junho de 1991 (R.10) e 11 de agosto de 1992 (R.12).

A carta de adjudicação, ou seja, o título judicial recepcionado e registrado, encontra-se copiada a fls.31/32 e postula o atual titular do domínio, o adjudicante, seu cancelamento, reconhecida sua automática extinção.

A matéria é controvertida, quando considerada a hipótese de ser executado o bem a terceiro, diverso do próprio credor hipotecário, tal qual o proposto no caso presente.

É inquestionável a extinção da hipoteca em razão da venda judicial realizada no âmbito da própria execução hipotecária correspondente, mas, em se tratando da execução de outro crédito diverso, com base nos artigos 615, inciso II e 698 do Código de Processo Civil em vigor, Celso Neves (Comentários ao Código de Processo Civil, v. VII, p.286-7) já apresentava como necessária a intimação prévia do credor hipotecário, no que era se-

guido por Caio Mário da Silva Pereira (Instituições de Direito Civil, v. IV, p.335-6). No âmbito registrário, esta mesma posição vem se consolidando desde meados do século passado, quando foi albergada por Miguel Maria de Serpa Lopes (Tratado dos Registros Públicos, 6ª ed., v.II, p.460-4) e reiterada por Afranio de Carvalho (Registro de Imóveis, p.314), só podendo, segundo tal entendimento e considerado o texto expresso do inciso II do artigo 251 da Lei 6.015/73, a extinção ser tida como operada e o cancelamento ser efetuado quando a carta de arrematação ou adjudicação consignar a notificação do credor.

A este propósito, o artigo 1.501 do novo Código Civil reitera a mesma fórmula, ao explicitar que: "Não extinguirá a hipoteca, devidamente registrada, a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem de qualquer modo partes na execução".

Ora, na espécie, os documentos de fls.43/44 dão conta da efetiva intimação do credor hipotecário, o qual chegou a apresentar petição perante o juízo da execução, tendente a que fosse separado o numerário suficiente para a satisfação de seu crédito.

Comprovada a ciência do titular do direito real de hipoteca quanto à realização da venda judicial do bem gravado, considero, s.m.j., consumada a hipótese de extinção do direito real de garantia. Nesse sentido, exigir uma ordem judicial específica, formalizada em um mandado a ser expedido pelo juízo da execução, constituiria uma providência inócua, que só causaria novos embaraços ao atual titular do domínio, devendo-se ter como consumada a hipótese do inciso III do artigo

251 da Lei 6.015/73, viabilizando o cancelamento das hipotecas.

No que tange às penhoras registradas e em particular àquela, objeto do R. 30 da mesma matrícula acima mencionada, a constrição judicial ordenada restará prejudicada, mas não há, como consignado em vários precedentes deste órgão censório, motivo para seu cancelamento, corporificando-se, no fôlio real, um histórico dos direitos, constrições e situações jurídicas relativas ao bem de raiz.

Isto posto, o parecer, que submeto ao elevado critério de Vossa Excelência, é no sentido de que seja dado provimento parcial ao recurso interposto, para o fim de que seja determinado o cancelamento dos RR.10 e 12 da matrícula 69.880 do 18º Registro de Imóveis da Comarca da Capital.

Em caso de aprovação, alvitro seja o necessário mandado expedido junto ao r. Juízo de origem.

Sub censura.

São Paulo, 15 de janeiro de 2003.
Marcelo Fortes Barbosa Filho
Juiz Auxiliar da Corregedoria

Arrematação. Penhora e hipoteca. Notificação credor.

Ementa. Juiz Corregedor julgou procedente dúvida para registro de Carta de Arrematação de imóvel objeto de hipoteca, já que, no título, não havia menção da notificação do credor hipotecário. Quanto às penhoras, julgou que elas não impediriam o registro da Carta. Houve recurso e o Conselho determinou o registro, ante a apresentação de documentação comprobatória da intimação do credor hipotecário.

Apelação cível nº 695-0, Itu. Apte.: Antonio Roberto de Paula Leite. Apda.: Sra. Oficial do Registro de Imóveis.

Acórdão.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível nº 695-0, da Comarca de Itu, em que é apelante Antonio Roberto de Paula Leite, sendo apelada a Sra. Oficial do Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior de Magistratura, por votação unânime, dar provimento ao recurso, nos termos adiante.

Trata-se de dúvida suscitada, ante a apresentação, para registro, de Carta de Arrematação de parte ideal de imóvel, objeto de hipoteca e de outras penhoras sem regularização. Pela resp. sentença, o MM. Juiz Corregedor-Permanente julgou procedente a dúvida, à falta de menção, no título, da notificação do credor hipotecário, nos termos dos arts. 826 do Código Civil, e 619 do Código de Processo Civil, afastando a alegação da existência de penhoras, que não impediram o registro da carta.

Com o apelo, pretende o interessado a reforma do decidido, oferecendo, agora, documentação comprobatória da intimação do credor hipotecário e, além disso, do oferecimento, por este, de embargos de terceiro, de que julgado carecedor (cf. fls. 63-9).

Assim, afastado o único óbice, não há por que negar o registro, mesmo em grau de recurso. Neste sentido, a manifestação da douta Procuradoria-Geral da Justiça. Daí o provimento do apelo, para determinar o registro de título. São Paulo, 15 de dezembro de 1981 (aa) Young da Costa Manso, Presidente; Bruno Affonso de André, Corregedor-Geral da Justiça e Relator; Francisco Thomaz de Carvalho Filho, Vice-Presidente. Advogado: Dr. Carlos Ely Eluf (DOE de 5/1/1982, Ap.Civ. 695-0, Itu, Relator Des. Bruno Affonso de André). ■



A *Justiça*, afresco de Raffaello (1483-1520), que decora o teto do Palácio do Vaticano em Roma, Itália.

Decisões. Interesse do registro de imóveis. Diário da Justiça da União

Supremo Tribunal Federal

Terras devolutas. Propriedade. Nulidade de títulos em favor de particulares. Cancelamento de matrículas.

O Tribunal, julgando procedente ação cível originária ajuizada pelo Incra contra o estado do Tocantins, em que se discutia se as terras sob litígio eram do referido estado ou da União, declarou a nulidade de títulos de propriedade rural expedidos em favor de particulares pelo Instituto de Terras do Estado do Tocantins, Itertins, bem como o cancelamento de suas matrículas e respectivos registros, por serem as glebas em causa patrimônio da União. Reconhecendo a constitucionalidade do decreto-lei 1.164/71, que declarou indispensáveis à segurança e ao desenvolvimento nacionais as terras devolutas situadas na área em questão, o Tribunal entendeu que as glebas em causa não passaram para o domínio do estado-membro com a edição do decreto-lei 2.375/87 – que passara a incluir tais terras entre os bens do Estado –, uma vez que foram excetuadas de sua incidência aquelas terras que já estivessem registradas em nome de pessoa jurí-

dica pública e configurassem objeto de situação jurídica constituída (na espécie, a área estava registrada em nome da União e era objeto de projeto de loteamento.

Brasília 1º/8/2002. Relator: ministro Moreira Alves (Ação cível Originária nº 477/TO, Informativo do STF nº 274, p.2).

Penhora. Pequena propriedade rural. Área inferior a um módulo rural. Impenhorabilidade.

Decisão. O acórdão proferido pela 6ª Câmara Cível do egrégio Tribunal de Alçada do Estado do Rio Grande do Sul, em agravo de instrumento interposto de decisão interlocutória proferida em incidente de nulidade de penhora, decidiu pela impenhorabilidade de imóvel rural com área inferior a um módulo, único bem de propriedade do devedor (art.649, X, CPC).

Rejeitaram-se os embargos de declaração opostos.

Por essa razão o RE, interposto pelo Banco do Brasil S. A., fundado no artigo 102, III, "a", da Constituição fe-

deral, alegando ofensa ao artigo 5º, XXVI e LV, da mesma Carta.

Inadmitido o recurso, subiram os autos em virtude do provimento do agravo de instrumento em apenso.

O eminente procurador-geral da República, professor Geraldo Brindeiro, opina pelo não-conhecimento do recurso.

Autos conclusos em 15/3/2002.

Decido. Destaco do parecer do procurador-geral da República, professor Geraldo Brindeiro.

"(...)

10. Em verdade, a questão suscitada no extraordinário cinge-se à aplicação do artigo 5º, inciso LV, garante do contraditório e da ampla defesa. Colhe-se da petição recursal:

"No caso presente, como já afirmado *alhures*, não foram preenchidas as condições exigidas em lei para desconstituir-se a penhora, eis que o executado não reside na área em questão, uma vez que nela não existem edificações, e tampouco é a mesma trabalhada por ele ou por sua família, mas sim explorada por terceiros.

Tais argumentos seriam objeto de

prova em juízo, oportunamente requerida pelo Banco do Brasil S.A., e que não foi produzida em razão do julgamento antecipado, ocorrendo, portanto, cerceamento de defesa em evidente afronta ao contido no artigo 5º, inciso LV, da Constituição Federal'.

11. Tal como delineada a controvérsia, não merece acolhida o apelo extremo. Com efeito, de acordo com iterativa jurisprudência da Suprema Corte, eventual ofensa àquela norma decorreria de vulneração à regra do Processo Civil, atinente, no particular, ao julgamento antecipado da lide (art.330, inciso I, do Código de Ritos). Note-se que os próprios precedentes coligidos pelo recorrente revelam tratar-se de discussão limitada ao âmbito infraconstitucional – donde pretensa contrariedade à Carta Política afiguraria indireta, reflexa, insuscetível de apreciação nesta sede excepcional.

12. Tampouco cabe, aqui, definir se as provas requeridas envolviam fatos controvertidos pertinentes e relevantes, aptas a influir no deslinde do feito, porque o debate, assim posto, carece de imediata repercussão cons-

titucional, de modo a viabilizá-lo na via extraordinária.

14. Ademais, qualquer discussão acerca da pretensa afronta ao artigo 5º, inciso XXVI, da Carta Magna – se considerado insubsistente o artigo 649, inciso X, do Código de Processo Civil, no que prescinde seja o imóvel trabalhado pela família, para declará-lo impenhorável –, demandaria, previamente, a conclusão de que o recorrido não atendia aos requisitos previstos na Lei Maior, circunstância essa não apreciada pela Corte *a quo*, na espécie.

15. Por derradeiro, não é despidendo anotar a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal, a respeito do cancelamento da constrição judicial, com base na legislação ordinária e no preceito constitucional aludido:

'Bem de família, consistente em pequena propriedade rural. Exclusão da execução. Alegada afronta ao artigo 5º, XXVI, da Constituição Federal.

Questão insuscetível de ser deslindada sem exame de legislação infraconstitucional e apreciação de matéria de fato. Incidência da Súmula 279 do STF.

Recurso não conhecido.' (RE 221.725-

8/GO, Primeira Turma, relator ministro Ilmar Galvão, DJ 19/11/99).

16. Nesse sentido, ainda, a decisão monocrática prolatada nos autos do RE nº 226.994/RS, também relatada pelo eminente Ministro Ilmar Galvão, e publicada no *Diário da Justiça* de 7/6/2001.

17. Por todo o exposto, opina o Ministério Público Federal pelo não conhecimento do apelo extremo.

Correto o parecer, que adoto.

O recurso extraordinário não tem viabilidade.

A uma, porque as questões em apreço demandariam o exame de matéria de fato, o que não seria possível em sede extraordinária (Súmula 279 - STF).

A duas, porque o acórdão recorrido decidiu a questão com base na legislação ordinária aplicável à espécie. Dessa forma a afronta à Constituição teria ocorrido de forma indireta, reflexa, o que não autoriza a admissão do recurso extraordinário.

Do exposto, nego seguimento ao recurso.

Brasília, 3/4/2002. Ministro Carlos Velloso, relator (Recurso Extraordinário nº 185.564-9/RS, DJU 15/05/2002, p.56).

Superior Tribunal de Justiça

Penhora. Execução fiscal. Hipoteca. Cédula de crédito industrial. Incidência.

Ementa. Processual civil. Execução fiscal. Bem hipotecado. Cédula de crédito industrial. Penhorabilidade. Precedentes. Negado seguimento ao

recurso (art.557, *caput*, CPC).

Decisão. Trata-se de recurso especial interposto pelo Banco do Brasil S.A., com fundamento nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

assim ementado, *in verbis*.

"Execução fiscal. Penhora. Incidência sobre bem vinculado a operação de garantia real. Admissibilidade. Recurso não provido."

Sustenta o Recorrente violação ao artigo 57 do decreto-lei nº 413/69 e

dissenso pretoriano, afirmando a impenhorabilidade do bem construído.

Oferecidas contra-razões e admitido o recurso na origem, ascenderam os autos a esta Corte.

É o relatório.

Malgrado a tese de dissenso pretoriano, o cotejo analítico não foi efetuado nos moldes legais e regimentais, ou seja, com transcrição de trechos do acórdão recorrido e paradigma que demonstrem a identidade de situações e a diferente interpretação dada à lei federal e, ainda, não citou-se repositório oficial ou credenciado de jurisprudência onde estejam publicados os arestos ou juntou-se cópia autenticada de seu inteiro teor.

No mais, o acórdão recorrido está em consonância com o entendimento das Turmas integrantes da Egrégia Primeira Seção no sentido de que, nas execuções fiscais, em face do disposto no artigo 184 do Código Tributário Nacional, que tem *status* de lei complementar, não é oponível a impenhorabilidade dos bens vinculados a cédula de crédito industrial, prevista no artigo 57 do decreto-lei 413/69.

A propósito:

'Processo civil. Execução fiscal. Embargos de terceiro. Cédula de crédito industrial. Penhora. Possibilidade. Prevalência do artigo 184/CTN sobre o decreto-lei 413/69. Precedentes. Acórdão em consonância com a jurisprudência do STJ. Aplicação da Súmula 83. Dissídio pretoriano inexistente. Verba honorária. Ausência de questionamento.

1- *omissis*.

2- *omissis*.

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

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

5- Recurso especial não conhecido.' (REsp 155.774/PE, Segunda Turma, rel. Min. Peçanha Martins, DJ de 8/5/2000).

'Processo civil. Execução fiscal. Penhora. Cédula de crédito industrial. Incidência.

É admitido, em execução fiscal, a incidência da penhora sobre bem vinculado a cédula de crédito industrial' (REsp 112.179/SP, Segunda Turma, rel. Min. Hélio Mosimann, DJ de 3/8/1998).

'Execução fiscal. Penhora. Substituição. Imóvel rural. Cédula de crédito industrial.

O bem vinculado a cédula de crédito industrial é impenhorável por dívidas outras do emitente, mas não escapa de penhora para a garantia na execução fiscal.

Precedentes.

Recurso improvido' (REsp 108.871/PE, Primeira Turma, rel. Min. Garcia Vieira, DJ de 16/03/1998).

Ante o exposto, com arrimo no artigo 557, *caput*, do Código de Processo Civil, nego seguimento ao recurso especial.

Brasília, 29/7/2002. Ministra Laurita Vaz, relatora (Recurso Especial nº 98.808/SP, DJU 9/08/2002, p.297)."

Penhora. Fracionamento de imóvel. Venda a terceiros. Edificação. Ausência de registro.

Ementa. Processual civil. Execução. Penhora. Fracionamento do imóvel, venda a terceiros e, na gleba remanescente, edificação de residência, tudo sem registro no cartório competente. Anuência do credor quanto ao levantamento da construção. Omissão do devedor em emprestar efeito *erga omnes* ao desmembramento. Bem de família. Sucumbência indevida.

I- As alterações, tanto na titularidade imobiliária como no seu estado físico com relação à edificação de imóvel sobre lote vago, devem ser obrigatoriamente registradas no cartório competente, para se lhes emprestar eficácia *erga omnes*.

II- Destarte, se ausente tal registro, constando, apenas a existência de um único lote desocupado, e o credor, à vista disso, o indica à penhora em execução, o acolhimento dos embargos opostos para livrar o bem da construção não acarretam a condenação do exequente nas custas e honorários advocatícios, se este expressamente anui com a liberação do ônus quando cientificado da novel realidade imobiliária.

III- Recurso especial conhecido e provido.

Brasília, 23/4/2002 (data do julgamento). Relator: ministro Aldir Passarinho Júnior (Recurso Especial nº 331.345/MG, DJU 1/7/2002, p.347).

Penhora. Execução contra ex-marido. Imóvel da ex-mulher. Fraude à execução. Meação. Benefício da família.

Ementa. Embargos de terceiro.

Apropriação indébita cometida pelo executado, ex-marido da embargante. Penhora incidente sobre imóvel atribuído a esta quando da separação judicial do casal. Fraude à execução. Meação. Prova de que o produto do crime tenha beneficiado a embargante e sua família. Fundamento suficiente não impugnado. Impenhorabilidade do imóvel residencial. Incidência da ressalva constante do artigo 3º, VI, da lei 8.009, de 29/3/1990.

– Assertiva de fraude à execução, não impugnada pela recorrente.

– Aspectos fáticos destacados pela decisão recorrida para evidenciar que a embargante tirara proveito da quantia indevidamente apropriada pelo ex-marido. Fundamento por si só suficiente.

– Possível no caso a penhora em face da expressa ressalva feita pelo artigo 3º, VI, da lei 8.009, de 29/3/1990.

Recurso especial não conhecido. Brasília, 18/12/2001 (data do julgamento). Relator: ministro Barros Monteiro (Recurso Especial nº 333.148/SP, DJU 01/07/2002, p.347).

Anulação de contrato de c/v. Vício de consentimento. Prazo prescricional. Contagem.

Civil e processual civil. Recurso especial. Ação de conhecimento. Anulação de contrato de compra e venda de bem imóvel. Vício do consentimento. Prazo prescricional. Termo *a quo*.

Em se tratando de ação pela qual se busca a anulação de contrato de compra e venda de bem imóvel por vício do consentimento, o prazo prescricional inicia-se na data do registro da respectiva escritura no car-

tório competente e não na de sua lavratura. Precedentes.

O prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados constitui requisito específico de admissibilidade do recurso especial.

É vedado o reexame do acervo fático-probatório dos autos em sede de recurso especial.

Decisão. Cuida-se de recurso especial, interposto por L.C.K.C. e outros, contra acórdão exarado pelo egrégio Tribunal de Justiça do Paraná.

E.H.S., D.H.F. e seu marido A.C.F., J.H., R.H., J.W.H., J.H. e L.H.P. propuseram ação de conhecimento sob o rito ordinário em face dos recorrentes, visando à declaração de nulidade de procuração em causa própria pela qual se estipulou a compra e venda de bem imóvel.

Sustentaram que são parentes e herdeiros de E.I.H., proprietária de uma casa adquirida através da partilha dos bens de seu marido, o finado W.H.. Em 6/11/1989, a Sra. E.I.H. veio a falecer, deixando para seus herdeiros alguns bens móveis e o aludido imóvel.

Aberto o inventário da *de cujus*, restou esse paralisado em virtude do conhecimento, pelos seus herdeiros, de que o único imóvel que ela possuía e no qual residia havia sido vendido.

Afirmaram que em 8/8/1983, a *de cujus* havia comparecido ao Cartório do Taboão, e outorgado uma procuração em causa própria em favor de A.G.C., já falecido, que era casado com L.C.K.C., ora recorrente.

A procuração outorgada teve por finalidade alienar o bem menciona-

do pelo preço de cinco milhões de cruzeiros, montante que, à época do negócio jurídico, não representava nem um décimo do valor real do imóvel, segundo afirmaram os recorridos.

Sustentaram que a *de cujus* teria sido a primeira pessoa a informar-lhes da venda do imóvel, o que não ocorreu. Assim sendo, defenderam a tese de nulidade da assinatura lançada na mencionada procuração e, em caso de constatação de sua autenticidade, de indução da *de cujus* em erro no momento de sua outorga.

A descoberta da fraude foi possível porque em 1/2/1990, sete anos após a outorga da procuração, A.G.C., na condição de advogado, peticionou ao d. Juízo de Registros Públicos a retificação do registro do imóvel para que constasse como seu atual proprietário o herdeiro E.H., com quem provavelmente o patrono estaria mancomunado.

Tendo solicitado o d. Juízo que o requerente comprovasse a sua legitimidade para promover a retificação solicitada, foi necessário que se trouxesse à tona a procuração anteriormente outorgada pela *de cujus* ao Sr. A.G.C.

Assim sendo, pugnaram os recorridos pela declaração de nulidade da procuração, caso fosse constatada a falsidade da assinatura da finada E.H. Caso não restasse atendido esse pedido, que fosse declarado nulo o negócio jurídico celebrado pelo fato de ter sido a *de cujus* induzida em erro essencial, simulação ou fraude, pois o preço lançado na procuração não restou pago.

O d. Juízo *a quo* julgou procedente o pedido formulado pelos recorridos para anular a procuração em

causa própria outorgada a A.G.C., bem como anular os efeitos decorrentes dessa, tendo por fundamento o fato de que o contrato entabulado entre as partes deu-se a preço vil.

Inconformados, os recorrentes apelaram ao egrégio Tribunal *a quo*. O v. acórdão restou assim ementado:

“Ordinária. Anulação de procuração em causa própria. Preliminar de prescrição do direito à ação. Inocorrência. Venda de imóvel a preço vil. Outorgante, senhora idosa, viúva, doente. Cumplicidade do respectivo filho. Ato mantido oculto pelo outorgado. Registro público após a morte da outorgante. Improvimento do recurso.”

Interpostos embargos declaratórios pelos recorrentes, restaram rejeitados.

Irresignados, interpuseram recurso especial, com fulcro no artigo 105, inc. III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, sob o argumento de ofensa aos artigos:

a) 165, 177 e 178, §9º, V, “b”, do CC – sustentam estar prescrito o direito de ação dos recorridos, posto que a procuração em causa própria foi outorgada em 8/8/1993 e dessa data deveria ser contado o prazo prescricional de quatro anos previsto na lei civil, e não de 20/3/1991, data em que a procuração foi registrada no cartório de imóveis competente. Quanto a essa questão também alegaram dissídio jurisprudencial;

b) 535 do CPC – o egrégio Tribunal *a quo* não se manifestou sobre questões colocadas quando da interposição de embargos declaratórios;

e) 1.089 e 1.317, I, do CC, 364 e 517 do CPC – o egrégio Tribunal *a quo*, ao afirmar que o preço acorda-

do pelo imóvel foi vil e que não houve vestígio de seu pagamento, ignorou o instrumento público de mandato em causa própria, que possui presunção de irrevogabilidade, irretratabilidade e autenticidade, e pelo qual se infere que o preço não foi vil e restou devidamente pago.

Relatado o processo, decide-se.

I- Artigo 178, §9º, V, “b”

A questão posta a desate pelos recorrentes consiste em aferir o termo inicial para contagem do prazo prescricional de ação visando à anulação de contrato maculado de vício de erro, dolo, simulação ou fraude: se do dia em que se realizou o ato ou contrato, nos exatos termos do dispositivo legal tido por violado, ou da data de transcrição do contrato no cartório de registro competente.

O tema já foi apreciado por este Tribunal. Resta assente o entendimento no sentido de que, no caso de negócio jurídico que envolve bem imóvel, o termo inicial do prazo prescricional da ação proposta visando à sua anulação por vício do consentimento conta-se da data do registro do título aquisitivo no respectivo assento imobiliário, e não da data de celebração da avença. Nesse sentido:

“Direito civil. Ação pauliana. Fraude na alienação de imóvel. Invalidação. Prazo prescricional/decadencial (art.178, §9º, 14 b, CC). Termo *a quo* de fluência. Data do registro do título aquisitivo no álbum imobiliário. Recurso acolhido.

– A par da divergência doutrinária acerca da natureza jurídica do prazo

quadrienal previsto no artigo 178, parágrafo 9º, 14 b, CC, se prescricional ou decadencial, impõe-se considerar como termo inicial de sua fluência, em se tratando de invalidação de bem imóvel postulada com base em alegação de fraude, a data do registro do título aquisitivo respectivo no assento imobiliário” (Recurso Especial 36.065, Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 10/10/1994).

“Direito civil. Ação pauliana. Fraude na doação de imóveis. Prazo de decadência. Termo inicial da contagem. Código Civil, artigo 178, §9º, 14 “b”. Interpretação.

I- Em se tratando de ação pauliana, em que se postula a invalidação da doação de imóveis com base em alegação de fraude, o termo inicial do prazo de decadência conta-se da data do registro da respectiva escritura e não da lavratura desta. Precedente do STJ.

II - Recurso especial não conhecido” (Recurso Especial 118.051, Rel. Min. 1/8/2000).

No caso em tela, a procuração em causa própria pela qual restou celebrado o contrato de compra e venda de imóvel entre E.I.H. e A.G.C, restou registrado no Cartório de Registro de Imóveis em 20/3/1991.

A ação intentada pelos herdeiros da alienante foi proposta em 20/9/1994, ou seja, dentro do prazo prescricional de quatro anos a que alude o artigo 178, §9º, V, “b”, do CC.

Assim sendo, não há que se falar em prescrição do direito de ação.

II- Artigo 535 do CPC

No recurso de embargos de declaração que interpuseram, os requerentes pugnaram por manifestação do

egrégio Tribunal *a quo* sobre o artigo 364 do CPC, na medida em que esse teria ignorado a autenticidade e valor probante do documento público avençado entre as partes.

A respeito, assim se manifestou o v. acórdão recorrido:

“A alegação de que há contradição ou omissão no fundamento do acórdão, por não se pronunciar quanto ao disposto no artigo 364, do Código de Processo Civil, e por acolher o entendimento de falta de prova do pagamento do preço, sob o argumento de que a escritura pública o comprova, e o recibo de fl. 49 o confirma, revela o propósito de rediscutir matéria julgada, através do recurso de embargos de declaração, ao que, todavia, a modalidade recursal não é adequada.

Registre-se, contudo, que a sentença anulou a ‘procuração outorgada em causa própria a A.G.C.’, resultando que a escritura pública e outros documentos dela decorrentes também vieram a ser fulminados por efeito do convencimento do julgador e da decisão, em razão do que não podem os documentos servir ao desiderato objetivado pelo recorrente, não sendo aplicável ao caso o disposto no referido artigo da lei.”

Também requereram manifestação sobre os artigos 165, 1.089 e 1.317, I, do CC, pois o prazo prescricional para a propositura da ação visando à anulação do negócio jurídico celebrado teria se esgotado antes da morte da alienante e, em virtude desse fato, não poderia ter sido transferido aos seus herdeiros.

Nesse particular, se pronunciou o egrégio Tribunal *a quo*:

“Se, com efeito, o acórdão não fez menção aos artigos da lei, aos que não está obrigado o pronunciamento jurisdicional, resolveu a questão que lhe foi submetida, ao julgar que não se deu a prescrição, como se pode ver à fl. 382, com os fundamentos de fatos e de direito.

Por outro lado, as demais arguições, de vedação de contratação de herança de pessoa viva, da irrevogabilidade do mandato, e de omissão quanto ao disposto no artigo 6º, do Código de Processo Civil, que veda pleitear em nome próprio direito alheio, não foram objeto da apelação.”

Ademais, alegaram que o egrégio Tribunal *a quo* não teria especificado qual vício de conhecimento embasou a declaração de nulidade do contrato celebrado, e que as circunstâncias dos autos apontam que o preço pago pelo imóvel não foi vil.

Consta do v. acórdão recorrido:

“Do mesmo vício padece o recurso quanto à arguição de que o valor teria sido pago pelo imóvel não é vil, porque a irrisignação não se conforma em qualquer das alternativas do artigo 535, do Código de Processo Civil, de obscuridade, de contradição ou de omissão do julgado.

Não foi submetida a esta instância a questão de ser o vício de consentimento resultante de erro, dolo ou simulação.

Como se pode ver nas razões de apelação, a f. 335, da apelante individual L.C.K.C., a breve referência feita à matéria não questionou quan-

to à espécie do defeito do ato jurídico, mas à sua prova.”

Não houve, portanto, violação ao artigo 535 do CPC.

III- Artigos 1.089 e 1.317, I, do CC, 364 e 517 do CPC

Compulsando os autos, verifica-se que os artigos 1.089 e 1.317, I, do CC e 517 do CPC não foram apreciados pelo v. acórdão recorrido de modo a evidenciar o prequestionamento, requisito de admissibilidade do recurso especial.

O recurso especial esbarra, pois, no óbice imposto pelo enunciado 211 da súmula deste Tribunal.

Em relação ao artigo 364 do CC, mister se faz assinalar que o egrégio Tribunal *a quo*, ao confirmar a anulação do negócio jurídico celebrado no caso presente, lastreou-se no conteúdo fático-probatório constante dos autos.

Uma suposta modificação do julgado, como pretendem os recorrentes, importaria no reexame desse acervo, procedimento vedado em sede de recurso especial, a teor do entendimento consubstanciado no enunciado 7 da súmula deste Tribunal.

Na medida em que o egrégio Tribunal *a quo* não discrepa do entendimento jurisprudencial assente neste Tribunal, o v. acórdão recorrido não merece qualquer reparo.

Forte em tais razões, nego seguimento ao presente recurso especial.

Brasília, 19/4/2002. Ministra Nancy Andrighi, relatora (Recurso Especial nº 410.828/PR, DJU 21/6/2002, p.407). ■

Consultas técnicas sobre prática registral. Faça sua pergunta em www.trib.org.br/perguntas/perguntas.asp

Imóvel hipotecado. SFH. Penhora.

Gostaria de saber se é legal fazer penhora sob um bem que se encontra hipotecado em favor da Caixa Econômica Federal e fundamentos.

Irib – Penhora é mera constrição e não alienação. Em regra, não há impedimento para o registro da penhora.

O que a lei impede é a alienação voluntária pelo mutuário e sem a anuência do credor hipotecário, no caso de imóveis hipotecados no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, conforme dispõe o artigo 292 da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73).

Usufruto. Penhora.

Mandado de penhora dos direitos de usufruto tem acesso no registro de imóveis?

Irib – O usufruto é direito personalíssimo, que só se pode transmitir ao nu-proprietário. É impenhorável. Mas nada impede que seja penhorado o exercício do usufruto e, nesse caso, a penhora não é admitida a registro. Se, entretanto, a penhora recair sobre o direito real de usufruto, o mandado expedido para esse registro deve ser devolvido. (Maiores de-

talhes na p.69 desta edição).

Usufruto. Cláusula de acrescer. Transmissão ao nu-proprietário.

Pela matrícula "x", Fulano e Sicrana, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6.515/77, doaram aos seus filhos maiores uma loja, reservando o usufruto vitalício com o direito de acrescer.

Em 30 de agosto de 2001, Fulano faleceu e foi requerida a averbação na referida matrícula em 7 do corrente de seu óbito.

Nesta data foi apresentada para exame uma escritura de compra e venda em que comparece Sicrana, separada consensualmente, nos termos da averbação feita em 12/9/1990, à margem do assento de casamento devidamente registrado sob nº 5.864 a fls. 13 do livro B-39 do Registro Civil. Ela vende o usufruto e os filhos vendem a nu-propriedade a Beltrano.

Como proceder à vista do exposto, se a averbação do óbito já está concretizada e agora o tabelião, na venda do usufruto, declara que o estado civil da mesma é separada judicialmente?

Irib – Com a averbação do óbito de Fulano, o usufruto acresceu ao cônjuge sobrevivente Sicrana.

Pode-se presumir do fato concreto – o que demandará comprovação – que a usufrutuária tenha contraído novas núpcias e se separado consensualmente.

Averbados o novo casamento e a separação consensual, nada obsta que ela, na condição de usufrutuária, e os filhos, na de nus-proprietários, possam transmitir a Beltrano o imóvel, já que neste se consolida a plena propriedade (Ver *Direito Registral Imobiliário*, de Ademar Fioranelli, Sérgio Fabris Editor, p.508-13). Evidentemente são hipóteses que deverão ser mais bem esclarecidas e comprovadas pelo consulente.

Separação. Regime de bens. Doação entre cônjuges.

Continuidade. Partilha - registro.

Ex-cônjuges que foram casados pelo regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, são proprietários de um imóvel com 360,00 m² (imóvel adquirido na constância do casamento). Separaram-se recentemente e requereram a averbação da separação na matrícula do imóvel, o que foi feito, permanecendo o condomínio entre os dois, 50% do imóvel para cada um. Agora, ele quer vender seus 50% para

ela mediante escritura pública de compra e venda. É possível o registro dessa escritura? A fim de obedecer o princípio da continuidade, não seria necessário, antes de registrar essa escritura de compra e venda, registrar o formal de partilha da separação?

Irib – Há divergências na doutrina e jurisprudência sobre essa questão. Alguns defendem a quebra do princípio da continuidade se não houver o prévio registro do formal de partilha. Outros sustentam a possibilidade da compra e venda entre ex-cônjuges, separados judicialmente, porque permaneceram condôminos convencionais.

Ante a divergência, aconselhamos o consulente a buscar a orientação administrativa de seu estado.

Para melhor esclarecimento, informamos que, no estado de São Paulo, o entendimento é o da possibilidade do registro da escritura de

compra e venda de parte ideal de imóvel entre ex-cônjuges após a separação judicial. Colacionamos acórdão que enfrenta a questão, fundamentando essa posição, apoiado, inclusive, na doutrina do registrador Ademar Fioranelli:

“Registro de Imóveis. Dúvida. Escritura pública de venda e compra de parte ideal de imóvel, pactuada por ex-cônjuges após a separação judicial. Possibilidade, após a averbação da separação judicial. Desnecessidade de ingresso prévio na matrícula da partilha dos bens comuns.”

A íntegra dessa decisão pode ser conferida em: www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=3638

Confira também:

Apelação cível nº 23.886-0/0, Catanduva, SP: www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2261.

Apelação cível nº 23.756-0/8, Campinas, SP: www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=4276

Usucapião de usufruto

É possível registrar o usufruto constituído mediante escritura pública de cessão gratuita de direitos de posse com a reserva do usufruto em favor dos doadores, cujo imóvel foi objeto de usucapião declarado em favor dos donatários?

Irib – Prepondera na doutrina a possibilidade de aquisição do direito real de usufruto pela via da usucapião. A pergunta não é suficientemente clara para formar um quadro nítido da situação. Mas parece possível que possam ser postulados o deferimento da usucapião da nua-propriedade e usufruto a pessoas distintas, levando-se ao processo judicial o título referido pelo consulente. Se a declaração de usucapião se deu unicamente em favor dos donatários, nada impede que, lavrando escritura de doação, reservem o usufruto, confirmando, assim, aquela escritura anterior em que unicamente se referiu a cessão de posse. ■

Observação

O Irib não presta assessoria jurídica, mas responde a consultas técnicas de registradores e associados.

As respostas são oferecidas ao consulente e divulgadas com as seguintes restrições.

a) As respostas do Irib não implicam qualquer responsabilidade do Instituto acerca de seu conteúdo. Elas devem ser consideradas exclusivamente como elemento de apoio e coadjuvação da atividade registral. A aceitação da resposta técnica e a prática ou denegação do ato de registro é sempre matéria de exclusiva responsabilidade pessoal do oficial delegado.

b) As respostas assinadas representam a opinião do colaborador do Instituto.

c) As respostas serão prestadas no prazo de quinze dias úteis. Qualquer atraso decorrente de aprofundamento dos temas requisitados ou por qual-

quer motivo justificado será comunicado ao consulente.

d) O serviço de Perguntas & respostas não representa assessoria jurídica personalizada. Qualquer demanda profissional deverá ser dirigida a advogados de confiança do associado.

e) Não serão respondidas as questões que não versem, exclusivamente, sobre atividades técnicas dos registradores.

f) Não serão respondidas questões sobre custas e emolumentos. A matéria é afeta a cada estado da Federação, devendo ser enviadas às Anoreg's de cada Estado.

g) As perguntas poderão ser formuladas no nosso site: www.irib.org.br/perguntas/perguntas.asp

CONSTRUCARD. O PARCEIRO IDEAL PARA VOCÊ TOCAR A SUA OBRA.



Conheça o Construcard, o cartão da CAIXA para você construir ou reformar sua casa com mais facilidade. Com ele você pode financiar de R\$ 1.000,00 a R\$ 180.000,00 em até 36 meses. Com a comodidade e segurança de um cartão magnético você compra seu material de construção nas lojas conveniadas. Tudo para você poder tocar sua obra mais tranqüilo. Vá a uma agência da CAIXA e faça o seu.

0800 550101

www.caixa.gov.br

CAIXA



A Justiça, afresco de Raffaello (1483-1520) que decora o teto do Palácio do Vaticano em Roma, Itália.