



**Lei 10.931/2004**

Patrimônio de afetação, CCI, alienação fiduciária e retificação de registro



Boletim do IRIB  
em revista  
edição 320  
janeiro|março|2004



ISSN 1677-437X

**irib**  
em revista

#### Diretoria Executiva

Presidente: Sérgio Jacomino-SP  
Vice-presidente: Helvécio Duia Castello-ES  
Secretário Geral: João Baptista Galhardo (Araraquara-SP)  
1ª Secretária: Dra. Aline Alessandra Manfrin Molinari (Viradouro-SP)  
2ª Secretária: Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (Serra-ES)  
Tesoureiro Geral: José Simão (São Paulo-SP)  
1º Tesoureiro: Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (São Paulo-SP)  
2º Tesoureiro: Manoel Carlos de Oliveira (Itapeçerica da Serra-SP)  
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho (Apucarana-PR)  
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos (São Paulo)  
Diretor de Publicações Dirigidas: Sérgio Busso (Bragança Paulista-SP)  
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabrício Martins (Florianópolis-SC)  
Diretora de Urbanismo e Regularização Fundiária: Patrícia André de Camargo Ferraz  
Diretor de Meio Ambiente: Marcelo Augusto Santana de Melo (Araçatuba-SP)  
Diretor de Assuntos Legislativos: George Takeda  
Diretor de Assuntos Agrários: Eduardo Agostinho Arruda Augusto  
Diretor de Relações Internacionais: João Pedro Lamana Paiva (Sapucaia do Sul-RS)  
Diretor Financeiro: Ari Alvares Pires (Buritiz-MS)  
Diretor Adjunto de Assuntos Agrários: Fabio Martins Marsiglio (Piedade-SP)  
Diretor de Informática: Joelcio Escobar (São Paulo-SP)  
Diretor Acadêmico: Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (Teresópolis- RJ)  
Diretor Executivo: Alexandre Assolini Mota

#### Conselho Editorial

Alvaro Melo Filho (CE), Diego Selhane Pérez (SP), Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ), Elvino Silva Filho (SP), Flauzilino Araújo dos Santos (SP), Francisco José Rezende dos Santos (MG), Frederico Henrique Viegas de Lima (DF), George Takeda (SP), João Baptista Galhardo (SP), João Baptista Mello e Souza Neto (SP), João Pedro Lamana Paiva (RS), Marcelo Salaroli de Oliveira (SP), Marília Patu Rebello Pinho (SP), Ricardo Henry Marques Dip (SP), e Sérgio Jacomino – secretário (SP)

#### Diretor Responsável e Coordenador Editorial

Sérgio Jacomino (desde 1997)

#### Presidente

Sérgio Jacomino (São Paulo-SP) [presidente@irib.org.br](mailto:presidente@irib.org.br)

#### Conselho Científico

Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsín, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Campilongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Elcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borghi, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen W. Philips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mário Galbetti, Marcelo Terra, Maurício José Serpa Barros de Moura, Melhim Namem Chalhub, Pablo de Camargo Cerdeira, Pedro Antonio Dourado de Rezende

#### Conselho Jurídico Permanente

Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Junior, Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ulysses da Silva

#### Conselho Internacional

Alemanha: Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger  
Chile: Elias Mohor Albornoz  
Espanha: Fernando Pedro Méndez González e Rafael Arnaiz Eguren  
Itália: Raimondo Zagami  
México: Raúl Castellano Martínez-Baez  
Portugal: Paulo Ferreira da Cunha

#### Coordenação de Jurisprudência

Ademar Fioranelli e Sérgio Jacomino

**Sede:** Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º andar - conj. 1201/1202 - CEP 01311-300 - São Paulo - SP - Telefones/Fax: (0xx11) 3289 3340 / 3289 3599 / 3289 3321  
**Secretaria do IRIB:** [irib@irib.org.br](mailto:irib@irib.org.br) **Homepage:** [www.irib.org.br](http://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@primeirosp.com.br](mailto:oficial@primeirosp.com.br)

#### Editores

Sérgio Jacomino  
[sergiojacomino@uol.com.br](mailto:sergiojacomino@uol.com.br)  
Fátima Rodrigo  
[fatimarodrigo@click21.com.br](mailto:fatimarodrigo@click21.com.br)

#### Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

#### Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

#### Direção de Arte

Jorge Zaiba

#### Fotos

Carlos Petelinkar

#### Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal

#### Especial – sinopse das palestras

- Lei 10.931 lota auditório interessado em discutir afetação, CCI, alienação fiduciária e retificação de registro

#### Especial – palestras

- Retrospectiva da lei 10.931/2004 – vantagens e desvantagens para o mercado imobiliário  
**Celso Luiz Petrucci**
- Nulidades, cancelamento de registro e bloqueio de matrícula  
**Ricardo Dip**
- Letra de crédito, CCI, CCB: securitização de créditos  
**Alexandre Assolini Mota**
- Financiamento imobiliário – inovações legislativas  
**Oswaldo Correa Fonseca**
- Aspectos socioeconômicos  
**Otávio Damaso**
- Alienação fiduciária  
**Carlos Eduardo Duarte Fleury**
- Securitização de créditos imobiliários  
**Roberto Santos Zanré**
- Condomínio e incorporações – alterações e pontos polêmicos  
**Estela L. Monteiro Soares de Camargo e Jaques Bushatsky**
- Retificação consensual de registro  
**George Takeda**
- Patrimônio de afetação  
**Melhim Namem Chalhub**

#### Acontece – Cinder 2005

- Secretário-geral do Cinder é recebido na Corregedoria-geral da Justiça do estado de São Paulo
- Irib e Cinder visitam Fortaleza e Brasília para promoverem a realização do XV Congresso Internacional de Direito Registral
- Secretário geral do Cinder visita ministérios para divulgar realização, no Brasil, do XV Congresso Internacional de Direito Registral

#### Acontece Irib-Cinder-Abecip

- Crédito Imobiliário tem encontro marcado com o XV Congresso Internacional de Direito Registral

#### Acontece – convênio Irib-Abecip

- Crédito imobiliário: contratos-padrão e informatização dos registros

#### Acontece – CNA

- Reunião da Comissão nacional de assuntos fundiários: Irib e Anoreg-Br participam da discussão sobre georreferenciamento

#### Acontece – Programa nacional de crédito fundiário

- Irib e Anoreg-SC participam de reunião em Florianópolis

#### Acontece – Irib-Banco Mundial

- Representante do Banco Mundial visita sede do Irib

#### Acontece – Faesp

- Georreferenciamento de imóveis rurais: Faesp e Irib se reúnem para assuntos de interesse comum

#### Acontece – Regularização fundiária

- Irib participa de videoconferência com Hernando de Soto
- Plano diretor e regularização fundiária: *come together, right now!*  
**Sérgio Jacomino**

#### Acontece - registro e desenvolvimento socioeconômico

- Formalizar a terra foi a chave para o desenvolvimento socioeconômico do Peru

#### Audiência pública VII – lei 10.931

- Resultado da audiência pública sobre a lei 10.931: um marco para as atividades registras
- Patrimônio de afetação: a reforma por caminhos alternativos  
**Melhim Namem Chalhub**
- Cronologia da lei 10.931: patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias  
**Venício Antonio de Paula Salles**
- Adequação da multa por inadimplemento nos domínios: por que foi vetada?  
**Jaques Bushatsky**
- Retificação consensual: São Paulo regulamenta procedimento  
**João Pedro Lamana Paiva**
- O princípio da autonomia do registrador imobiliário: procedimento de retificação de registro consensual  
**João Pedro Lamana Paiva**
- Patrimônio de afetação e retificação de registro: MG uniformiza procedimentos  
**Marcelo Terra**
- Retificações de registro e de área  
**Ulysses da Silva**
- Retificação de registro  
**Ulysses da Silva**
- Condomínio edilício e outras alterações no Código Civil  
**Marcelo Terra**
- Condomínio edilício e a recente lei 10.931/2004  
**Paulo Eduardo Fucci**
- Escritura pública ou particular?  
**Sérgio Jacomino**
- Enfitese, escritura pública e particular: MP 221/2004 em debate  
**Narciso Orlandi Neto**
- Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo edita ordem de serviço em face da lei 10.931
- Retificação consensual judicial de registro: intervenção do Ministério Público
- Lei 10.931: profissionais habilitados aos levantamentos técnicos de engenharia e agrimensura
- CGJ de Mato Grosso dispõe sobre procedimentos para averbação de área rural
- Parecer dos juizes auxiliares da CGJ de São Paulo sobre retificação de registro
- Provimento da CGJ de São Paulo sobre retificação de registro

#### Opinião

- Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação  
**Cláudia Fonseca Tutikian**
- Registro de imóveis, cancelamento e bloqueio de matrícula  
**Ari Álvares Campos Pires**

#### Fórum Social Mundial

- Vice-presidente do Irib-RS apresenta trabalho no Fórum Social Mundial

#### Convênio Irib/Universidade do Sarre

- Convênio com Universidade do Sarre, na Alemanha, proporcionará formação e capacitação de registradores e estudiosos do Direito

#### INFO-IRIB

- Encontro de conselheiros do Irib na Alemanha

#### Imóvel rural – lei 10.267/2001

- Georreferenciamento – urge a prorrogação de prazos!  
**João Pedro Lamana Paiva**

# Lei 10.931/2004

## primeiras impressões



*Patrimônio de afetação, CCI, alienação fiduciária e retificação de registro*





## Lei 10.931 lota auditório interessado em discutir afetação, CCI, alienação fiduciária e retificação de registro

Debate sobre alcance e importância da lei 10.931/2004 nas atividades registradas, crédito imobiliário e mercado de condomínios e incorporações.



Quem esteve no hotel Pergamon, em São Paulo, capital, nos dias 30 e 31 de agosto, pôde comprovar a significativa receptividade à iniciativa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, de debater a nova lei 10.931/2004 e sua importância para as atividades registras, crédito imobiliário e mercado de condomínios e incorporações. O auditório permaneceu lotado em todas as palestras, demonstrando o indiscutível interesse que o assunto despertou em registradores, juízes, promotores, advogados, incorporadores e economistas.

### Entrevistas com os palestrantes

A assessora de imprensa do Irib, Patrícia Simão, entrevistou todos os participantes do seminário. Cada palestrante resumiu o tema de sua exposição e fez comentários sobre a nova lei.



#### **Nulidades, cancelamento de registro e bloqueio de matrícula**

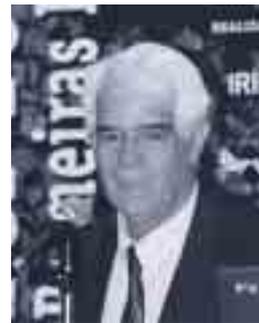
*Ricardo Dip,*  
juiz do Tribunal de Alçada Criminal  
de São Paulo

**Doutor Ricardo Dip** – Examinei a questão relativa ao novo enunciado do artigo 214 da Lei de Registros Públicos, enunciado que foi alterado pela lei 10.931/2004.

Acho que, nessa parte, a lei apresenta aspectos muito positivos, como a exigência da audição dos possíveis atingidos pela declaração de nulidade. Também a lei andou bem ao criar a medida de bloqueio, embora talvez se ressinta de melhor tratamento no que diz respeito ao prazo de validade dessa medida, que suspende a prática de atos registras. Vejo que a lei veio em boa hora, veio, na verdade, na linha da tradição, uma vez que faz integrar à normativa aquilo que já era uma prática judiciária constante. Vejo essa lei com bons olhos, mas é preciso dar um pouco mais de tempo para verificar se ela vai produzir os resultados esperados.

O debate de hoje foi muito bom. Tenho sempre louva-

do as iniciativas da presidência do Irib, nos últimos anos, exatamente por promover debates esclarecedores, com importante troca de opiniões. É uma lição já clássica de que no campo do saber prático, como é o caso do Direito, só a comunidade de vistas, a comunidade de opiniões, vai reunindo um material relevante para a dialética, que é indispensável em vista da formação e da extração dos conceitos, dos significados normativos da lei aplicada. Vejo com muito bons olhos e fico muito satisfeito. De um modo geral, esses debates são muito interessantes.



#### **Financiamento imobiliário – inovações legislativas**

*Oswaldo Correa Fonseca,*  
diretor geral da Associação  
Brasileira das Entidades de Crédito  
Imobiliário e Poupança, Abecip

**Doutor Oswaldo Correa Fonseca** – Essa lei foi muito importante para o financiamento imobiliário, porque proporciona a segurança que os bancos precisavam para tornar o financiamento imobiliário um negócio e não uma obrigatoriedade.

Ao regulamentar a parte do incontroverso, deu tranquilidade para o banco de que o usuário vai pagar o incontroverso diretamente no banco e apenas o controverso vai ficar em discussão. Mesmo assim, os pagamentos relativos ao controverso continuarão a ser feitos, o que é bom para ele e para nós.

No que diz respeito ao empresário, agora ele terá mais tranquilidade ao contratar as operações que podem usar qualquer indexador para contratos acima de 36 meses, o que a legislação anterior não permitia. Isso é importante porque, eventualmente, pode haver uma concorrência entre índices da poupança menores do que os índices de inflação mais conhecidos no sistema financeiro da habitação, SFH, e os recebíveis, que poderão gerar uma securitização e um CRI, certificado de recebíveis imobiliários, que podem vir a ser cobrados pelos próprios bancos. Por

isso, essa legislação foi boa para os empresários e para o banco.

O importante é que agora podemos contestar as liminares, o que não era possível anteriormente. Muitos mutuários deixavam de fazer os pagamentos não porque discordassem de alguma coisa, mas para ganharem tempo. A partir do momento em que entravam com liminares, não pagavam mais impostos nem taxas de condomínio e esperavam, em média, 42 meses pela decisão judicial para afinal perder o imóvel, já bastante deteriorado e com vários impostos atrasados. Hoje, se o mutuário obtiver uma liminar e não fizer esses pagamentos, pode-se pedir a cassação dessa liminar que o juiz, com certeza, concederá. Pode-se pedir a cassação há uma decisão nessa linha, na Justiça federal do Paraná, segundo a qual o juiz determinou o cancelamento da liminar por falta de pagamento dos impostos e o pagamento pelo mutuário das próprias prestações diretamente no agente financeiro. Trata-se de um financiamento de crédito da Caixa Econômica Federal com a Companhia Brasileira de Securitização, Cibrasec.



### Letra de crédito, CCI, CCB: securitização de créditos

Alexandre Assolini Mota, advogado e membro do conselho científico do Irib

**Doutor Alexandre Assolini Mota** – A lei 10.931/2004 trata de uma série de títulos de crédito, a maioria deles está sendo implementada com o intuito de aumentar a transferência e a circulação de créditos, o que incrementa o volume de recursos para o mercado imobiliário.

Esses títulos são a letra de crédito imobiliário, que possibilita às instituições financeiras captar recursos sobre créditos imobiliários detidos por elas; a cédula de crédito imobiliário, que permite a transferência de crédito imobiliário; e o CRI, que é um instrumento de securitização do sistema de financiamento imobiliário, SFI.



### Alienação fiduciária

Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente geral da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip

**Doutor Carlos Eduardo Duarte Fleury** – A lei trouxe algumas inovações em relação a esse novo instituto do Direito, a alienação fiduciária, mostrando que essa nova garantia veio para ficar e ser utilizada nas operações imobiliárias como um todo.

De fato, a alienação fiduciária é um tipo de garantia que dará mais efetividade às operações de crédito, o que vai facilitar os negócios imobiliários.

A alienação fiduciária, pelo menos pelas experiências que temos desde 1997 até hoje, efetivamente, não teve ainda sua eficácia testada, mas, ao que tudo indica, será um tipo de garantia muito útil para as operações.

É importante dizer que, quando se fala de um sistema financeiro em geral, sempre se pergunta quais são as fontes de captação de recursos para uma operação imobiliária. No SFH, por exemplo, essas fontes são duas: a caderneta de poupança e o fundo de garantia. Mas ninguém se lembra da principal fonte, que são os retornos daqueles empréstimos já contratados. Ou seja, todos os dias há um recebimento de prestações de mutuários, que pagam em dia suas obrigações e cujos valores são entregues para novos clientes. É o próprio primeiro financiamento que, no seu retorno, concede novos financiamentos.

É necessária uma garantia eficaz para que esse retorno ocorra nas condições contratuais. A inadimplência no SFH já estava em torno de 30%, um índice extremamente alto, um recorde negativo histórico. Com uma garantia eficaz não vamos mais encontrar esse tipo de procedimento, ou seja, atraso das prestações pelo mutuário contando com a demora da Justiça. A lei trouxe também uma solução para as liminares obtidas nesses casos, obrigando que o mutuário pague sempre o valor total que está sendo cobrado.

Do ponto de vista geral, essa lei trouxe proteção para os compradores, de forma que eles possam ter suas moradias



asseguradas e, efetivamente, cumpram o compromisso que existe nos próprios contratos, obrigações, etc., para que se produzam novos financiamentos, novos negócios e haja, sobretudo, interesse dos credores, dos bancos, que precisam dispor seus recursos em financiamentos imobiliários. Esse mecanismo vai gerar mais recursos para o SFH, para qualquer tipo de sistema, como ocorre nos países desenvolvidos. Na Espanha, Estados Unidos e Inglaterra, as operações em créditos imobiliários superam 50% do PIB. No Brasil, esse índice está entre 3% e 4%, no máximo. É com garantias eficazes, procurando adequar-se à realidade do país, que o déficit habitacional brasileiro será reduzido, graças a novos financiamentos que serão concedidos.

### **Escritura eletrônica: a solução em Belo Horizonte**

Quando da tramitação desse projeto de lei no Congresso nacional discutiu-se se deveria ser pública ou particular a forma do instrumento das contratações com financiamentos imobiliários.

Naquela oportunidade, dissemos que o instrumento deveria continuar sendo facultativo, como ocorre há 40 anos, desde a lei do SFH. Entendemos que no momento em que os cartórios de notas se aprimorarem, prestarem um serviço mais adequado, rápido, competente e com preço competitivo, os agentes financeiros e os bancos vão utilizar o instrumento público, que dá mais segurança às operações.

Foi feito um acordo entre o oitavo cartório de notas de Belo Horizonte, por intermédio do notário Maurício Leonardo, e o banco Bradesco, que, na última sexta-feira (27/8/2004), realizou a primeira escritura eletrônica de crédito imobiliário no Brasil, ou seja, uma compra e venda com financiamento de imóveis.

Isso tem um significado importante não só para nós que representamos os bancos, mas para os notários e registradores, uma vez que o Brasil começa a dar um passo importante para a modernidade.

Essa primeira escritura teve rapidez bastante acentuada no registro de imóveis; foi registrada num único dia. É importante destacar que um contrato eletrônico agiliza muito as operações. Os representantes do Bradesco que assinaram a escritura estavam em São Paulo, no município de Osasco,

ao passo que o comprador e o vendedor estavam em Belo Horizonte bem como o próprio cartório de notas. Houve a assinatura eletrônica de todas as partes, exceto a do comprador, que não a assinou de forma eletrônica. Porém, realizada a escritura, no dia seguinte ela já estava registrada.

Isso tudo ocorreu na sexta-feira (27/8), quando foi feito o anúncio da primeira escritura eletrônica no Brasil com esse tipo de negócio. Esse é o primeiro passo e vamos continuar trilhando esse caminho.



#### **Aspectos socioeconômicos**

*Otávio Damaso, secretário adjunto de política econômica do Ministério da Fazenda*

**Doutor Otávio Damaso** – Essa lei é de fundamental importância. Ela vem criar um novo marco para o financiamento imobiliário. Primeiro, pelo aspecto da segurança jurídica. Agora, importantes instrumentos de créditos imobiliários são objeto de lei: a letra de crédito imobiliário e a cédula de crédito imobiliário. São instrumentos que vão ajudar muito na securitização e, com certeza, vão trazer mais recursos para o setor e baratear o custo do crédito.

Por outro lado, resolvemos uma questão de tendência tributária no âmbito do patrimônio de afetação. O crédito imobiliário ficou um pouco abalado depois do caso Encol, mas o patrimônio de afetação vai trazer de volta a confiança do mutuário. Vai trazer de volta a confiança do financiador, que terá mais segurança em conceder crédito para operações imobiliárias, e vai ser muito benéfica, também, para o próprio incorporador, uma vez que vai trazer de volta o mutuário e o financiador e oferecer transparência em toda a operação.

É um mecanismo que foi muito bem negociado entre as partes. Longamente discutido no Ministério da Fazenda, com o apoio das entidades, todas acabaram se sentindo confortáveis com a lei. Digamos que esse regime agradou a gregos e troianos.

A construção civil é muito importante porque tem um

efeito de geração de empregos diretos, indiretos e induzidos; muitos setores da economia vão bem, se a construção civil for bem. Ou seja, essa lei veio ajudar a todos.



### Securitização de créditos imobiliários

*Roberto Zanré,*  
gerente de operações da  
Companhia Brasileira de  
Securitização, Cibrasec

**Doutor Roberto Zanré** – A lei 10.931 alterou alguns pontos já estabelecidos por outras normas no âmbito da securitização de crédito imobiliário como um todo.

O sistema tem o pressuposto básico de que as instituições que originam os créditos imobiliários no Brasil façam-no não com a intenção de ficarem com esses créditos em carteira, mas para conceder créditos às instituições securitizadoras, que, por sua vez, vão utilizá-los para criar títulos de investimentos destinados à captação de recursos de médio e longo prazo.

No fluxo negocial dessa breve descrição, lidamos com uma série de instrumentos de ordem jurídico-contratual, financeira, operacional ou creditícia.

A nosso ver, o instrumento mais importante da lei 10.931, que converteu a medida provisória 2.223, é a CCI, cédula de crédito imobiliário, uma vez que se trata de um título representativo do crédito cuja finalidade é proporcionar economia e rapidez à circulação dos créditos.

Até então, ao se fazer a transação dos créditos com o sistema de assentamentos cartorários tradicional, a formalização das operações ficava muito lenta. A liberação dos recursos pela securitizadora ao vendedor dos créditos era lenta, pouco operacional e antieconômica, portanto, incompatível com a dinâmica do mercado financeiro.

A criação da CCI e, principalmente, a admissibilidade de sua emissão de forma escritural e os registros das transações de forma escritural vieram adaptar a necessidade dos registros e as averbações à dinâmica do mercado financeiro. A CCI exige o registro no cartório de registro de imóveis apenas quando da sua emissão. A partir daí, as transações podem

ser registradas de forma escritural numa central de títulos privados.



### Condomínio e incorporações alterações e pontos polêmicos

*Jaques Bushatsky,*  
membro da Mesa de Debates  
de Direito Imobiliário, MDDI

**Doutor Jaques Bushatsky** – Minha palestra enfocou os vetos, ou seja, o que não aconteceu na lei. É importante saber o que não aconteceu na lei para que possamos tentar novos projetos de lei e descobrir o que a sociedade quer.

A primeira esperança frustrada nessa nova lei foi a adequação da multa de condomínio. Esperava-se que ela fosse adequada dos atuais 2% para 10%, o que não aconteceu, razão por que criticamos as razões do veto. Não havia razão para que esse artigo fosse vetado. A propósito, escrevi um artigo sobre isso (Vide p. ....).

O segundo veto criticado foi a elucidação que a fiança dada em contrato de locação valeria até o fim da própria locação, ou seja, até a entrega da chave. Pretendia-se que isso fosse resolvido, mas também foi vetado.

O terceiro veto frustrante foi a possibilidade de levar a protesto o inadimplemento do título correspondente às despesas de condomínio. Pretendia-se poder protestar contra esse tipo de documento, que é representativo de dívida, o que teria resolvido boa parte da inadimplência de condomínios.

É importante destacar que, mesmo para o devedor, é melhor sofrer o protesto do que sofrer uma ação judicial.



### Condomínio e incorporações alterações e pontos polêmicos

*Estela Monteiro Soares de Camargo,*  
presidente da Mesa de Debates do  
Direito Imobiliário, MDDI

**Doutora Estela Monteiro Soares de Camargo** – Primeiro, queria dizer que foi um prazer estar com o Irib



mais uma vez, estreitando nossos laços de relacionamento. A MDDI só tem ganhado com isso.

Com relação à lei, o tema que nos coube foi discutir as inovações na Lei de Condomínio e Incorporação e no novo Código Civil referente aos condomínios.

As grandes alterações relativas à multa e à fiança foram vetadas. O que restou da lei, em alteração, foi a parte da proporcionalidade.

O novo Código Civil, num retrocesso, estabeleceu a definição da fração ideal como calculada sobre o valor da unidade. Agora, com a alteração da lei 10.931, a fração ideal pode ser definida com o critério de valor ou critério de área, enfim, critério da própria convenção.

As despesas de condomínio também são rateadas pela fração ideal ou por outro critério que a convenção venha a estipular. Na verdade, foram pequenas e necessárias as correções no Código Civil.

Uma alteração importante foi em relação ao patrimônio de afetação, que estava em medida provisória e agora foi convertido em legislação.



### **Patrimônio de afetação**

*Melhim Namem Chalhub,*  
advogado e membro do conselho  
científico do Irib

**Doutor Melhim Namem Chalhub** – Gostaria de dizer, em primeiro lugar, que o Irib teve papel fundamental na elaboração da lei 10.931, uma vez que lançamos o anteprojeto do patrimônio de afetação no XXVI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Recife, em setembro de 1999, logo depois de ele ter sido apresentado no Instituto dos Advogados Brasileiros com sede no Rio de Janeiro.

Essa nova lei, especificamente o capítulo que trata do patrimônio de afetação, cria um novo sistema de proteção do adquirente. É um sistema de proteção patrimonial do adquirente. Na lei 4.591 já existem

vários dispositivos e mecanismos que dão ao adquirente proteção contratual e geral no contexto do direito das obrigações.

Mas não havia na lei 4.591 nem no Código de Defesa do Consumidor a proteção patrimonial trazida pelo patrimônio de afetação. Cria uma reserva patrimonial em favor dos adquirentes e dos demais credores do empreendimento e atribui o controle da administração do empreendimento aos adquirentes mediante uma comissão de representantes. De modo tal que, se houver algum desequilíbrio grave do empreendedor, sobretudo sua falência, os adquirentes estão autorizados a assumir a administração e a receber as receitas e prestações dos diversos adquirentes, aplicando-as na obra, administrando desse modo o empreendimento, como se fossem o incorporador, mas substituindo o incorporador tão-somente na administração do empreendimento. Concluída a obra, com os recursos que a comissão recebeu e aplicou, e se houver sobra de recursos, a comissão de representantes deve arrecadar essa sobra à massa falida. Essa é, em síntese, a estrutura da lei do patrimônio de afetação.



### **Retificação consensual de registro**

*George Takeda,* terceiro oficial de  
registro de imóveis de São Paulo,  
capital

**Doutor George Takeda** – A questão de a retificação ser feita pelos novos moldes da lei significa a transferência de uma grande dose de responsabilidade ao registrador. A partir de agora, ele terá que praticar os atos administrativos na verdadeira acepção da palavra, ou seja, um ato de jurisdição voluntária que antes cabia ao Judiciário, e que agora cabe aos registradores.

O poder Legislativo depositou essa confiança nos registradores; temos que merecer essa confiança fazendo o melhor trabalho possível.

# Retrospectiva da lei 10.931/2004 vantagens e desvantagens para o mercado imobiliário

Celso Luiz Petrucci\*



O que levou à criação da lei 10.931. A questão do incontroverso. Patrimônio de afetação e alienação fiduciária. Alterações no Código Civil. Retificação administrativa: o fim das demandas judiciais por erro ou imprecisão de matrícula. Protesto eletrônico de títulos; Código Florestal; contrato particular *versus* escritura pública.



Quero cumprimentar a todos que aqui estão em busca de informações sobre a lei 10.931/04.

Apesar de ser tomada, *a priori*, como uma lei de incentivo ao mercado imobiliário, ela acabou ganhando um desenvolvimento maior, graças à atuação do Irib.

Parece-me que agora temos um marco entre o que era o registro imobiliário até a lei 10.931 e o que vai ser a partir dela.

### **O que levou à criação da lei 10.931**

A vantagem que essa lei traz, com mais segurança e transparência das operações, é a ampliação do mercado imobiliário.

O que originou o patrimônio de afetação? Por que essa lei gerou tanta discussão?

O caso Encol marcou profundamente a indústria imobiliária do Brasil, uma vez que a empresa deixou cerca de 700 obras paralisadas e 42 mil adquirentes sem os seus imóveis. De lá para cá, o mercado imobiliário vem sendo objeto de leis, portarias e iniciativas de toda ordem para que se evitem acontecimentos iguais àquele.

Quando a lei 4.591/64 entrou em vigor, uma lei que já contava com afetação do patrimônio imobiliário, milhões de unidades foram construídas em todo o país, o que acabou regulando o mercado e, ao regulá-lo, a lei acabou gerando uma grande confusão e perplexidade junto ao mercado.

Costumo separar o episódio Encol em duas partes: primeira, os empreendimentos da Encol, que foram corretos, uma vez que a empresa comprou ou permutou o terreno e registrou o memorial de incorporação; segunda, é onde essa tramitação não aconteceu; ou seja, o episódio Encol ultrapassa a questão legal e a questão ética da incorporação imobiliária.

Em 1993, colocamos à venda um prédio no bairro do Butantã. Cada apartamento de três dormitórios e uma suíte saía por Cr\$ 100. Localizada a cem metros da minha empresa, a Encol vendia o mesmo apartamento, com o mesmo programa, por Cr\$ 70. Resultado: ela conseguiu vender todos os apartamentos antes de nós. Quando terminamos a construção do prédio, com financiamento do Bradesco, e as unidades foram entregues, a Encol estava ainda na primeira laje do prédio. Mas as vendas já tinham sido feitas.

No afã de fazer bons negócios, as pessoas recebiam uma notificação dizendo que, se quitassem a dívida até o final daquele mês, ganhariam um desconto de 50%, como se isso

bastasse para fechar as contas de qualquer empreendimento imobiliário.

Honra seja feita ao doutor Melhim Chalub, um lutador pelo patrimônio de afetação. Em 1996, ele defendeu uma tese na Universidade Federal fluminense que se transformou num projeto de lei apresentado pelo deputado Airton Xerez, o PL 2.109.

Honra seja feita também ao advogado e consultor jurídico do Secovi, doutor Marcelo Terra, que, já naquela época, em 1998, tratava do tema da segurança das incorporações, antes mesmo do PL 2.109. Ele escreveu sabiamente que a lei 4.591 estabelece duas regras protetivas: a primeira se aplica à hipótese da paralisação sem justa causa; e a segunda, na falência do incorporador, a lei abre aos condomínios duas alternativas: ou decidem pela continuidade das obras, ou optam por habilitarem seus haveres perante a massa falida. Ou seja, o assunto já vinha sendo tratado como reflexo da questão da Encol.

No dia 24 de novembro de 1999, o deputado Airton Xerez, municiado pelo doutor Melhim Chalub, entrou com o projeto de lei 2.109/99, que criava a obrigatoriedade do patrimônio de afetação em todas as incorporações imobiliárias.

Como não poderia deixar de ser, nosso setor resistiu a esse projeto de lei. Ainda no ano de 2000, entramos com um projeto do deputado Ricardo Izar, que foi forjado dentro do Secovi, bem como a Associação nacional dos clientes da Encol também entrou com o seu. É lógico que nosso projeto, de número 3.455, tornava o patrimônio de afetação optativo e não obrigatório.

O projeto de lei 3.151, do deputado Jovair Arantes, dizia que o patrimônio de afetação, por si só, não resolveria o problema criado com a insolvência do incorporador imobiliário. Entre agosto e setembro de 2001, o governo emitiu uma série de MPs, medidas essas que ficaram no limbo da questão constitucional. Uma delas foi a MP 2.221, que tratava do patrimônio de afetação.

Sabendo da resistência do setor imobiliário e das conversas entre a Abecip e o Secovi, o governo propôs o patrimônio de afetação como uma questão optativa, apesar de a medida já ter vindo com alguns problemas de conotação fiscal para a solução da insolvência do incorporador. Chegamos a discutir umas 35 minutos com a Abecip para buscar um consenso e transformar a medida provisória em lei.

Ainda bem que isso não aconteceu porque, em maio

de 2003, começamos a debater, no âmbito do governo, os assuntos que estavam obstruindo o setor imobiliário, aos quais se somavam a perda de renda da população e de segurança jurídica vigente.

Em agosto de 2003, a Câmara brasileira da indústria da construção marcou posição junto à Secretaria de política econômica, instância em que se concentravam essas discussões.

Finalmente, em março de 2004, o governo encaminha o projeto 3.065 para o Congresso nacional – lei 10.931 – e propõe ao Conselho monetário nacional uma resolução, a 3.177. A partir de 2005, esperamos que o mercado imobiliário receba, por obrigação de aplicação de recursos, em torno de 10 bilhões de reais ao ano da caderneta de poupança. Até agora, o governo se utilizou de alguns créditos dos bancos junto a ele, o chamado FCVS.

Em 1995 e 1996, o país passava por um risco sistêmico de quebra geral dos bancos e o governo resolveu salvar alguns deles, como o Nacional e o Econômico. Para isso, fez com eles um acordo: utilizar seus títulos considerando o valor deles como se tivessem aplicado no sistema brasileiro de poupança e empréstimo. Hoje, esses títulos estão retornando para o mercado imobiliário, retorno que vem sendo acelerado por essa resolução 3.177.

Em cinco dias, o projeto de lei recebeu sessenta emendas, por isso, passamos a trabalhar e a discutir com o Irib, com a Abecip, com o Ministério das Cidades, com as empresas de securitização de títulos, enfim, com os parceiros envolvidos. Elegemos as emendas às quais éramos favoráveis, as que não tinham efeito algum, ou seja, as quais não éramos contra nem a favor, e as quais éramos totalmente contra.

O Ministro Antônio Pallocci e o deputado João Paulo resolveram submeter esse projeto à situação de urgência constitucional, em vez de deixá-lo tramitar regularmente. Para tanto, foi criada uma comissão especial de 33 deputados, tendo à frente, como relator, o deputado Ricardo Izar, do PTB. O doutor Claudio Bernardes e eu passamos a fazer a interlocução entre os setores.

Com esse projeto, o governo pretendeu promover mais segurança jurídica para os negócios imobiliários, ou seja, mais segurança nas relações entre financiador e incorporador imobiliário, e tornar mais transparentes os contratos imobiliários e mais seguros juridicamente. O que, por certo,

aperfeiçoa as relações do adquirente com o incorporador imobiliário e com o banco financiador.

Como já disse, no final de 2001, o governo tinha três medidas provisórias no limbo, que geravam uma certa insegurança jurídica, uma vez que passaram a valer como lei, independentemente de serem votadas ou não. Foi nessa oportunidade que houve a mudança no regime de andamento de medidas provisórias.

O governo resolveu, então, consolidar três medidas provisórias: a que tratava da cédula de crédito bancário; a 2.221, que tratava do patrimônio de afetação; e a 2.223, que tratava de alguns títulos com base imobiliária e do valor do incontroverso, uma questão muito importante.

Esse é um dos pontos mais fundamentais, que merece nossa leitura mais atenta porque esperamos reduzir bastante. Questões como a modificação da Lei de Registros Públicos e outras colaborações que existem na lei servem para diminuir a demanda de ações junto à Justiça.

O capítulo primeiro da lei 10.931 trata do regime especial de tributações do patrimônio de afetação. Tínhamos feito a proposta de um outro artigo quarto, que foi destacada em plenário por um deputado do PT, e voltou a ficar com a redação original.

Estamos defendendo nossos fundamentos. Para isso, estamos tentando convencer a Receita federal de que passamos a ser o único setor que, independentemente de ter lucros na incorporação imobiliária, recolhe o imposto de renda antecipado e não pode compensar esse imposto.

### A questão do incontroverso

Hoje é notório que qualquer pessoa que deixe de pagar uma prestação de crédito imobiliário procura um advogado e, mediante alguma contestação no sistema de cálculo de amortização, seja pelo valor do seguro pago junto com a prestação, seja pela taxa paga junto com a prestação, consegue uma liminar suspendendo o pagamento de um financiamento de crédito imobiliário. Isso pode ocorrer tanto diretamente com o incorporador quanto junto a um banco.

A medida provisória tinha trazido a questão do incontroverso. Defendemos que o Judiciário possa continuar com seu trabalho, que os juízes de primeira instância atuem junto à população e a sociedade. Mas hoje, para que uma pessoa



possa contestar um sistema de amortização, de cálculo de juros, ou qualquer outro tipo de reclamação em relação à prestação mensal que está pagando, é necessário preservar a questão do principal. Por isso, vou aqui confundir um pouco a palavra incontestável com a palavra principal.

Por exemplo, se eu fizer um financiamento de 120 mil reais em 20 anos, daqui a três meses posso reclamar do valor da minha prestação; no entanto, pelo menos os 500 reais do principal, que compõem minha prestação, eu preciso depositar. Só assim o juiz poderá dar andamento a algum tipo de liminar para suspender o restante do pagamento que será controvertido.

Com isso, estamos buscando que o adquirente de um apartamento seja obrigado a pagar o IPTU ou o condomínio. Hoje, o que acontece em muitos casos é a pessoa, depois de conseguir a liminar, deixar de pagar o condomínio, o imposto, etc.

Geralmente, em segunda instância, o adquirente acaba perdendo, assim como perde sentido a retomada do imóvel, tão deteriorado e endividado que chega a ser um absurdo recolocá-lo no mercado.

Desse modo, principalmente para os advogados, é importantíssimo o entendimento da questão do incontestável. Que ele saiba que o valor principal tem que ser depositado antes de questionar se um banco, primeiro, corrige o saldo devedor pela variação monetária e, depois, faz a amortização, o que não é justo.

Por exemplo, no caso de um financiamento com o Bradesco que se pretende discutir, se existir um valor incontestável e se esse valor for depositado no Bradesco, ele terá a mesma taxa do contrato – isso está na lei – para poder compensar esses valores durante o prazo da discussão judicial.

Tivemos duas perdas muito grandes com a lei 10.931. Duas de suas emendas, a 27, do deputado Moreira Franco, e a 49, do deputado Inocêncio de Oliveira, regulariam a restituição de prestações pagas.

Conseguimos inserir na lei uma regulação muito parecida com o sistema de consórcio, que é o caso do patrimônio afetado cujos prestamistas pagam as prestações enquanto a obra está andando. Em caso de rescisão contratual, quer por uma desistência pura e simples, quer por alguma demanda entre o adquirente e o incorporador, só posteriormente ao habite-se seria restituído aos adquirentes o que foi pago depois da

rescisão do contrato, uma vez que entendemos que a essência do patrimônio de afetação é finalizar o empreendimento e entregar as unidades aos adquirentes.

Ainda não conseguimos regular essa restituição de quantias pagas, mas vamos continuar tentando junto ao Congresso nacional e ao Ministério da Justiça numa outra lei; não vamos desistir. A nosso ver, não pode existir uma relação entre incorporador e adquirente sem essa regulação.

Aqui em São Paulo já avançamos bastante nos entendimentos com o Procon-SP e o Ministério Público. Acreditamos que com uma espécie de termo de ajustamento de conduta entre incorporadores e consumidores, intermediado pelo Procon e pelo Ministério Público, consigamos dar um primeiro passo em direção a um consenso.

### **Patrimônio de afetação e alienação fiduciária**

A propósito do capítulo I, do regime especial do patrimônio afetado, existe um artigo que se refere à eficácia da continuidade da obra, se decidida pela comissão de representantes.

Do nosso ponto de vista, patrimônio de afetação é o seguinte.

A partir do momento em que vou ao registro de imóveis, optativamente, e digo para o oficial que o meu memorial de incorporação está afetado, ou a partir do momento em que vou à Receita federal para optar pela afetação do patrimônio, todas as receitas advindas dessa incorporação imobiliária estão afetadas e passam a ter mecanismos de entrada e saída. Um deles é o recolhimento de 7% ao mês sobre a receita bruta do empreendimento para cobertura de PIS, Cofins, imposto de renda de pessoa jurídica e de contribuição social sobre o lucro líquido.

Segundo a Associação nacional dos mutuários da Encol, com quem tivemos uma discussão, não é possível, em sessenta dias, deliberar pela continuidade da obra e recolher eventuais impostos em atraso.

O pressuposto é de que não haja impostos em atraso porque, quando chega a vez da Receita, é obrigatório o recolhimento dos 7% ao mês sobre a receita bruta do empreendimento, conforme mencionamos, uma vez que há uma comissão de representantes acompanhando a obra. Mesmo que houvesse impostos em atraso, não seria possível, em

sessenta dias, levantar e recolher esses impostos. Por isso, conseguimos que esse prazo de recolhimento fosse estendido para um ano, ou para a mesma data do habite-se, para facilitar, desse modo, a continuidade da obra.

Depois de o pessoal da Encol, bastante experiente, negociar com o Congresso, conseguimos a redução do *quorum* de deliberação para a continuidade da obra. Apesar de 80% dos empreendimentos da Encol já estarem resolvidos, os que continuam sem solução, continuam por pura teimosia ou por acomodação das pessoas que compraram e quitaram o apartamento junto à Encol, mas não participaram da deliberação para a continuidade da obra, o que prejudica o grupo todo.

Retiramos as ações trabalhistas porque o deputado Tarcísio Zimmerman, do PT do Rio Grande do Sul, não entendeu nossa intenção, que era dar continuidade à obra da forma mais simples possível, sem que os trabalhadores perdessem seu emprego. Ele entendeu que, se não ficassem lá os débitos trabalhistas, teriam de ser quitados no ato, porque nem os incorporadores, nem a comissão de representantes pagariam os mais puros direitos dos trabalhadores.

Eu não entendia bem por que de uma lei que tratava de mercado imobiliário, a Lei de Registros Públicos e de locação, constava uma parte que tratava de automóveis. Em Brasília foi-nos explicado o seguinte: há dez anos, o juro para o financiamento de carros custava 5% ao mês. Hoje, poucos desses financiamentos custam isso ao ano. A alienação fiduciária e a retomada sumária dos automóveis permitiram que isso fosse possível.

No entanto, existia uma falha na lei, que permitia ao banco retomar rapidamente e leiloar o automóvel, mas apesar disso, não conseguia transferir a propriedade nos Detrans. Se a pessoa, ao se sentir prejudicada pela retomada do automóvel, entrasse com uma ação contra o banco, o automóvel não poderia ser leiloado.

Essa modificação foi feita pela lei 10.931, que permite aos devedores, mesmo aos de financiamento de automóveis, continuarem com o direito inalienável de não concordar com o banco, independentemente de o banco ganhar o poder de transferir a propriedade. Quem se sentir lesado pela retomada do imóvel pode entrar com ação contra o banco, o qual, se a perder, será condenado a pagar uma multa astronômica ao devedor do financiamento.

A lei acertou ao resolver a questão de emolumentos para

o cancelamento do regime fiduciário e ao incluir o pagamento do *laudêmio* quando da consolidação da propriedade pelo fiduciário.

### Alterações no Código Civil

Tínhamos proposto também algumas alterações no Código Civil, duas das quais tirariam dúvidas jurídicas quanto à questão da fiança imobiliária e da multa por atraso de condomínio.

Não é justo que num prédio de condomínio haja quinze pessoas que não pagam as despesas de condomínio porque a multa é de apenas 2%. Há projetos de lei em andamento na Câmara dos deputados, de um dos quais destacamos um enunciado de um desses projetos e propusemos que a multa condominial fosse de 0,33% ao dia, para totalizar, no máximo, 10% ao mês, impedindo assim o condômino de escolher entre o pagamento do condomínio ou do cartão de crédito.

Num condomínio de 100 condôminos, se dez deles deixam de pagar a contribuição, no mês seguinte o rateio será feito entre os outros 90 pagantes.

Foi acertado também o artigo 1.331 do Código Civil, que vinculava a fração da quota condominial ao valor da unidade, o que não tem cabimento, bem como a eliminação do *quorum* mínimo para alteração de regimento interno do condomínio. Em caso de alteração do regimento interno, não há mais necessidade de *quorum* mínimo. Para se tomarem decisões de mudanças internas do prédio, ou para qualquer outro tipo de decisão importante para a vida condominial, mantém-se o *quorum*, de dois terços, do Código Civil.

O prazo da hipoteca foi estendido para 30 anos. O Código Civil ficou tramitando no Congresso nacional durante 25 anos; quando entrou no Congresso, a hipoteca era de 20 anos; quando da sua promulgação esqueceu-se de revisar o texto, alterando a hipoteca, que já tinha passado para 30 anos. Mediante modificação do Código Civil, a hipoteca volta a ter prazo de 30 anos para decadência.

### Retificação administrativa: o fim das demandas judiciais por erro ou imprecisão de matrícula

Quero fazer uma homenagem aos registradores imobiliários. A emenda 54, do deputado Feu Rosa, foi uma das únicas



unanimidades durante todo o andamento do projeto.

O doutor Vicente Amadei e o doutor Cláudio Bernardes, que respondem pela área de desenvolvimento urbano do Secovi, informaram à nossa diretoria e ao deputado Ricardo Izar que ainda existe problema de registro num imóvel de família há quase 80 anos. Eles garantiram que, com a redação dada aos artigos 212, 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, mais de 80% das demandas judiciais hoje existentes, por erro ou por imprecisão de matrícula, seriam resolvidas no âmbito administrativo do registro de imóveis.

Isso tem um valor inestimável para o nosso mercado, porque dependemos da precisão e segurança jurídica dos registros imobiliários para que nossos empreendimentos possam nascer. Os senhores podem avaliar a importância dessa conquista legal e a razão da unanimidade que a emenda 54 recebeu; com uma pequena redação, logrou-se um resultado bastante favorável e ao encontro do que o Irib também estava pleiteando.

Nesse ponto, além da ampliação do mercado, existe uma grande vantagem que o incorporador imobiliário precisa ter no tempo de suas ações. Os senhores sabem quanto custa, às vezes, por uma imprecisão de registro, ter uma demanda de quase cinco anos para desenvolver nosso empreendimento imobiliário.

Às vezes, isso pode ter sido o ponto de corte de algumas empresas. Ou seja, se imaginarmos que no nosso universo mais de 95% das empresas são micro e pequenas, devemos ter muitas empresas que ficaram no meio do caminho por não terem conseguido registrar a incorporação imobiliária e lançar seu produto à venda.

Por isso, parabéns ao Irib pelo esforço empreendido e pela unanimidade que conseguiu em torno do seu pleito, que foi a alteração da Lei de Registros Públicos.

### **Protesto eletrônico de títulos; Código Florestal; contrato particular versus escritura pública**

Mais dois vetos aconteceram, um dos quais muito trabalhado pela Anoreg, a emenda 66, sobre o protesto eletrônico de títulos, ou seja, a conversão eletrônica de documentos, o que possibilitaria, no ramo imobiliário, o protesto de cotas condominiais em atraso. Também foi vetado pelo governo

federal. Mas continuamos buscando uma solução para essa questão.

Temos um problema na lei 4.771 que, quando editada, falava de áreas verdes em áreas rurais. O entendimento do Ministério Público é o de que o Código Florestal deve interferir na construção de um prédio, por exemplo, no bairro de Moema, em São Paulo, uma vez que lá existem muitos córregos canalizados. Ao pé da letra, o Código Florestal exigiria a demolição de muitos prédios, uma vez que há vias em Moema sobre córregos canalizados. Também não conseguimos resolver isso, mas estamos tentando.

Por um pleito da Anoreg, foi vedada a cobrança de qualquer taxa para emissão de contratos dos adquirentes pelo incorporador ou banco. A Anoreg era favorável a que todos os contratos fossem feitos por escritura pública. Foi demonstrado, mediante alguns estudos, que a escritura saía mais barata do que a Caixa Econômica e outros bancos cobravam pelo contrato. Não sei qual vai ser o efeito disso no mercado, mas espero que o adquirente não precise mais pagar pela emissão de nenhum instrumento particular, o que torna a aquisição mais barata.

Estamos pactuando, para o que também pretendemos procurar o Irib, algumas cláusulas-padrão em contratos, que dêem mais agilidade à negociação.

Qualquer contrato expedido por banco ou incorporadora imobiliária deverá ser padronizado, contrato esse que, ao ingressar no registro de imóveis ou numa companhia securitizadora, de qualquer lugar, conterà aquele “núcleo duro” padronizado. O que vai servir para evitar que o advogado ou o registrador tenham de ler contrato por contrato.

Se bem saibamos que o contrato vai ser lido, existirá, no entanto, mais segurança de que o núcleo importante naquele contrato para efeito de registro, de garantia e de circularidade dos recebíveis vai ficar blindado.

Vamos continuar os entendimentos com a Secretaria de política econômica, para que se regulamente a restituição das quantias pagas, e com o Ministério do Meio Ambiente, para que se regulamente a interferência do Código Florestal em áreas urbanas.

---

*\*Celso Luiz Petrucci é diretor executivo da vice-presidência de incorporação imobiliária do Secovi.*





# Nulidades, cancelamento de registro e bloqueio de matrícula

Ricardo Dip\*



Retificação administrativa de registro e nulidade de pleno direito. O que é nulidade de pleno direito? Publicidades inócuas. Questões controversas: prenotação; multiplicidade de linhas filiatórias, todas com aparência de legitimidade; decretação das nulidades sem ouvir a parte contrária; bloqueio sem prazo. Usucapião: prova das condições ou requisito temporal?

Fui chamado para falar do tema do artigo 214 da lei 10.931 e pretendo fazê-lo como eventual acervo que a experiência de vida e a experiência judiciária me terão trazido.

Fiquei feliz ao ter ouvido o doutor Sérgio Jacomino manifestar, prudentemente, a referência de que se trata como “primeiras impressões”. E assim é. A experiência adjudicante de 26 anos, 13 dos quais somente em tribunal – menciono este fato porque no tribunal há uma série de debates colegiados –, me comprova o acerto de que as novas leis sempre se apresentam com obstáculos e, com muita frequência, as nossas primeiras impressões são logo superadas pelos casos. Por isso, o critério discreto com que devemos considerar as novas legislações.

Entre esses aspectos prudenciais, há um que merece particular atenção. É o de não supor contra aquilo que é tanto um paradigma da teoria hermenêutica moderna quanto já o era no pensamento doutrinário antigo de que o legislador seja sempre um não-conservador. Ao contrário, devemos sempre supor a existência de um legislador histórico que o mais possível aproveita e avança a experiência anterior, mas não quer, necessariamente, romper com tudo aquilo que estava estabelecido até a véspera.

## Retificação administrativa de registro e nulidade de pleno direito

Essa observação quanto à nova lei é, sobretudo, importante porque uma mudança referível a três artigos da Lei de Registros Públicos – 212, 213 e 214 – não significa alteração daquilo que constitui o cerne de todo o tema da publicidade registrária brasileira, que se encontra na norma do artigo 252.

Não devemos, a meu ver, precipitar a análise no sentido de que esses novos preceitos são de tal modo, revolucionários, que praticamente deixam ao desamparo o disposto no artigo 252, norma essa que eleva o registro de imóveis brasileiro a uma situação quase superior à da coisa julgada no ambiente judiciário, ao permitir a subsistência do registro, ainda que desfeito, cancelado, anulado ou extinto, o título que lhe deu causa.

Se uma presunção relativa é de tal modo graduada, ou seja, de uma graduação tão relevante, se constitui uma chave importantíssima de assecuração daquele que é o papel fun-

damental do registro imobiliário, a conferência de segurança jurídica.

Por outro lado, no que diz respeito ao confronto entre os dispositivos dos novos artigos 213 e 214 da Lei de Registros Públicos, minha impressão inicial é a de que o artigo 213, de certo modo, nos projeta, *prima facie*, para uma abertura. Parece-me que o legislador abriu um pouco o campo da retificação, pelo menos no plano normativo.

Ao passo que, no que diz respeito ao artigo 214, pese a instituição normativa do bloqueio, o legislador tomou a cautela de reduzir ou restringir, de certo modo, a nulidade de pleno direito. São comportamentos que apresentam uma certa tensividade.

Não sei se exagero isso. Talvez porque tenha convivido durante duas décadas com o registro de imóveis em São Paulo bem como porque fui privilegiado com cópias extraídas de arquivos pessoais do nosso saudoso e querido amigo Gilberto Valente da Silva, tenho a impressão de que o legislador, nessa lei, em parte, aproveita-se de matéria que, de algum modo, insinuava aquilo que, *latu senso*, se chama de justiça registral paulista, tanto na parte da retificação de registro quanto na parte da nulidade.

Isso mostra que embora possamos ter uma primeira visão de que o legislador foi revolucionário na sua prática, pela primeira vez atribuiu aos registradores algo que estavam a merecer (art. 213).

Em contrapartida, o que o legislador fez, e elogiavelmente, a meu ver, foi recrutar a experiência de 25 anos ou mais, que, de certo modo, no ambiente da justiça administrativa, da jurisprudência registral, foi atenuando certos rigores da legislação.

### O que é nulidade de pleno direito?

Com a nova redação, o artigo 214 mantém a grave dificuldade, que sempre foi o tormento dos operadores do Direito nessa parte da nulidade, ou seja, o que entender-se por nulidade de pleno direito?

Em primeiro lugar, porque todos nós que estudamos um pouco o Direito civil dos tempos da faculdade até nossos dias, temos, de saída, uma primeira dificuldade: a distinção entre os atos inexistentes e os atos nulos, se é que devemos considerar essa distinção. Muitos dizem que é perda de

tempo, que a inexistência teria o mesmo resultado da nulidade absoluta, razão por que não teríamos que distinguir uma coisa de outra.

Para ser franco e por certa tendência à ociosidade inversa, sempre achei que não era muito bom dedicar-me a isso, que, de fato, a inexistência levava ao mesmo resultado da nulidade absoluta, que essas distinções são distinções acadêmicas, que ficam muito bem para uma tese de pós-graduação, mas não para decisão jurídica.

Está na ordem do dia julgar embargos infringentes no Tribunal de Alçada sobre esse mesmo ponto; por isso, me permito dar um exemplo.

Era um caso de uma sentença judicial, objeto de embargos de declaração. Opostos embargos de declaração, a sentença havia sido proferida por um juiz auxiliar da vara e o titular declara a sentença originária. Portanto, o réu recorre sem argüir nenhuma nulidade e cai na mão de um relator como eu. Li e considerei manifestamente irregular. Nunca vi na vida nenhuma sentença monocrática elaborada por dois juízes. No fundo, é isso que se dá.

Confesso que achei que era tão pacífico que levei um voto e fui vencido. Tive ocasião de estudar melhor e reparei que não se tratava de sentença nula, mas inexistente.

O argumento da corrente majoritária era o de que não havia prejuízo. De fato não houve. Notei então que não era tão acadêmica a questão, distinguir a inexistência da nulidade. Se é verdadeira a orientação que parte do Supremo Tribunal Federal, de que até a nulidade absoluta, no caso criminal, está sujeita à comprovação de prejuízo, e sempre que há verificação de existência do interesse de agir, no caso da declaração de nulidade. No caso da inexistência não, pura e simplesmente não existe.

Esse episódio se repetiu. Houve um segundo caso, uma outra sentença embargada com prolação da segunda sentença integrando a primeira por juiz diverso. Novamente votei vencido essa questão, que está submetida a embargos infringentes, o que me mostrou claramente que não é, sem relevância, essa distinção entre inexistência e nulidade.

Assim, de saída, no tema da nulidade de pleno direito, temos que distinguir inexistência de nulidade.

Vou indicar aqui alguns supostos de inexistência que me parecem claros, os resultados que a leitura do *caput* pode



reconduzir ao artigo 213, como retificação de erro evidente.

Dois exemplos de inexistência clara de registro. Primeiro. Vamos a um cartório, pedimos ao registrador que elabore um determinado registro e, naquele momento, ele não encontra a ficha de matrícula do imóvel. Como ele tem pressa de fazer o registro, ele o faz numa folha qualquer, assina, etc. Isso não existe. Esse ato é inexistente porque foi feito fora do livro adequado.

Segundo exemplo. O registrador sai para pescar num final de semana e o substituto não aparece. Num cartório pequeno, lá está somente a moça que costuma preparar o café. Resolve, ela mesma, assinar no livro próprio o registro. Isso também é inexistente.

Uma importância fundamental é que, se fosse nulidade de pleno direito, essa matéria estaria sujeita ao artigo 214. A inexistência parece afastar-se do âmbito do 214.

Não tenho nenhuma dúvida. No primeiro caso, assento feito fora do livro adequado; a meu ver, essa inexistência poderia ser realmente inexistência, porque não tem nenhuma importância, não é assunto nem para averbar. Aliás, não há nem o que averbar, ou seja, averbar na matrícula certo registro que foi feito fora do livro.

No outro caso, o da moça que prepara o café, ou então, de um outro exemplo em que um escrevente foi demitido e resolve ficar mais 24 horas para buscar suas coisas, quando então resolve fazer o registro, deve ser tomada uma providência, que, me parece, está perfeitamente prevista pelo artigo 213, que é a retificação de erro evidente.

Portanto, se pudermos separar inexistência de nulidade absoluta, a inexistência, por sua vez, em princípio, não cai no âmbito do artigo 214.

Voltemos ao entendimento da nulidade de pleno direito do registro e o que cabe no âmbito do artigo 214.

É sempre relevante ver como certas doutrinas permanecem ao longo do tempo. Até hoje, talvez aquela classificação de Serpa Lopes entre nulidades formais, nulidades mistas e nulidades oblíquas possa ser considerada como inteiramente vigente.

É certo que a nulidade de pleno direito, ou, pelo menos, segundo o conceito de nulidade de pleno direito do registro, cabem as chamadas nulidades formais. Nulidades só do registro. É certo também que as nulidades oblíquas, ou seja, as que sejam nulidades do título, refletíveis ou repercutíveis em nulidades do registro, não caem no campo das nulidades de pleno direito.

Nosso grave problema diz respeito às nulidades mistas, aquelas em que podemos atacar tanto o título quanto o registro. Esse é um problema no qual a jurisprudência vacila e para o qual, talvez, não tenhamos solução, a não ser examinar caso a caso para aferir o grau de preponderância da nulidade, agora a salvo, graças a uma exigência da nova lei, a audiência da parte contrária.

### **Publicidades inócuas**

Suponhamos um grande cartório com excesso de atividades, no qual, regularmente, escreve-se o texto para que depois alguém o datilografe. Por engano, uma mesma ficha de matrícula, já com R-3 lançado, vai duas vezes para a mão do datilógrafo, que repete esse R-3. Esse é um exemplo clássico de publicidade inútil, ou seja, o mesmo registro feito duas vezes. É evidente que isso é uma nulidade de pleno direito só do registro, suscetível de averbação de cancelamento pela nulidade do segundo registro.

Outros casos dizem respeito à superfluidade da inscrição, que compreendem certos riscos e que, dependendo da hipótese, devem ser particularmente considerados.

Publicidade supérflua, na verdade, é publicidade ilegal; e, se é ilegal, ou, pelo menos, se, ao ser caracterizada leva à idéia de nulidade de pleno direito, como no nosso caso, em que o registro ou a averbação de protesto contra alienação de bens, um único registro de posse, registro de comodato, enfim, são publicidades supérfluas no sentido de que não estão previstas em lei.

São ilegais? Parece-me que sim, mas não é tão cômodo afirmar isso. Invoco, com o máximo respeito, a jurisprudência

"Isso mostra que embora possamos ter uma primeira visão de que o legislador foi revolucionário na sua prática, pela primeira vez atribuiu aos registradores algo que estavam a merecer."

registrar do Rio Grande do Sul, que admite o protesto contra a alienação de bens como ato inscrivivo. No entanto, chamo atenção para o fato de que, em São Paulo, o critério, durante algum tempo, era a força da autoridade que determinava. Se fosse um juiz, não; mas se viesse do tribunal, far-se-ia-se a averbação do protesto contra a alienação de bens. Esse não era um critério, mas, de fato, ele existia.

É necessário prudência para verificar cada caso. No caso de uma publicidade supérflua, há que se verificar até que ponto cai, claramente, como nulidade de pleno direito.

Finalmente, as chamadas publicidades omitidas. Suponhamos uma escritura de compra e venda com pacto de hipoteca, na qual se registra a compra e venda e se omite a hipoteca. Essa é uma publicidade omitida que incide no caso da nulidade de pleno direito.

A nulidade mista é um terreno complicado para a atuação judicial. Felizmente, a regra do parágrafo primeiro do artigo 214 vai diminuir um pouco a discussão sobre o tema da nulidade mista, ao dizer que a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos. Esse foi o grande aspecto louvável da mudança legislativa.

Observemos alguns exemplos de nulidades mistas. Suponhamos que se trate de uma alienação em que compareça como alienante um menor com incapacidade absoluta, e que se proceda o registro. A nulidade é tanto do título quanto do registro. Portanto, tanto se pode atacar o título e promover-se reflexamente a nulidade do registro, como, em princípio, é possível anular diretamente o registro e deixar a salvo o título.

Houve uma grande oscilação da jurisprudência, mas a tendência em São Paulo foi a de não levar a nulidade mista para o campo do registro, mas deixar que as coisas se processassem no campo jurisdicional, menos porque se entende doutrinariamente que esse tema deveria ser de debate jurisdicional e mais porque não se ouvia a parte contrária. A questão maior era a da audiência daquele que poderia ser atingido. Ao identificá-lo, vencemos uma das partes do problema.

Quando se fala em nulidade de pleno direito, há um outro conceito embutido nessa expressão, o conceito da prova. É preciso que essa nulidade seja facilmente detectável.

A facilidade de percepção da nulidade compreende a

consideração de que prova devemos exigir para isso. Trata-se de um problema delicado, porque, ou tem que existir uma prova cabal, ou ele tem de ser facilmente visto. Trata-se de um desrespeito ao plano da exclusiva forma, perceptiva no plano registrário; mas, muitas vezes, não é tão simples assim.

Um exemplo bastante discutido é o da escritura que não corresponde a um ato notarial, ou seja, da escritura com falsidade material. Se não for apresentado nenhum título, trata-se de um caso de inexistência facilmente resolvível. Alguém resolve praticar uma fraude, finge que apresentou um título e registra como tendo surgido uma escritura, sem que ela sequer tenha sido apresentada, porque nem traslado, nem a certidão existem. Esse é um caso de inexistência.

No segundo caso é apresentada uma certidão ou um traslado falso. Como provar que o traslado é falso? Há uma série variada; dentre ela, a própria certidão expedida pelo notário cujo traslado não corresponde a uma escritura lançada no livro.

Qual a primeira prova a considerar? A primeira certidão, que já era certidão, ou a segunda? Quando eu estava na Corregedoria, respondiam-me: “liguei para lá e me disseram que era sim”, ou então: “fulano me disse”. Na prática é

assim, mas do ponto de vista jurídico estrito não. Temos duas certidões e vamos ter que dar prevalência jurídica para uma contra a outra, o que já transfere o problema para o campo das provas que podemos admitir serem praticadas com valor perante o registrador.

### Questões controversas: prenotação

Exatamente nesse ponto, quero manifestar outras perplexidades, questões controversas, que, ao longo do tempo, ainda não foram resolvidas.

A primeira diz respeito ao tema da vulneração do direito

“Portanto, tanto se pode atacar o título e promover-se reflexamente a nulidade do registro, como, em princípio, é possível anular diretamente o registro e deixar a salvo o título.”



posicional, que diz respeito à prenotação. Vou começar exatamente de um exemplo que, a meu ver, confirmou, na prática, uma das orientações adotadas pela jurisprudência paulista com muita vacilação.

Quando estava na Corregedoria, em 1986, fiz parte de uma equipe de correções que foi visitar um cartório no litoral de São Paulo. Dentre outras coisas localizadas, descobrimos centenas de situações como estas: duplicidade, triplicidade, multiplicidade de matrículas relativas a um mesmo imóvel.

De imediato, a solução que emergia aparentemente com clareza era a de que houve desrespeito ao trato contínuo e desrespeito à prenotação. Isso era simples, por isso cancelamos as matrículas posteriores. Entretanto, a prudência acabou pesando e investigamos mais. No período da tarde chegaram ao cartório pessoas que queriam falar com os juízes.

Houve casos em que a quinta matrícula aberta na mesma linha era de quem estava na posse, de quem havia construído, de quem havia averbado a construção. O interessado observava a outra matrícula e percebia que ela se referia ao imóvel do vizinho, que foi feita por engano, etc. Passamos a ver que, sobretudo sem ouvir a parte contrária, estaríamos fazendo de um instrumento aparentemente saneador exatamente o inimigo do saneamento.

Recordo-me de que, à época, houve vacilação da Corregedoria nisso; mas, no final, prevaleceu o parecer do doutor Hélio Lobo, aprovado pelo desembargador Milton Evaristo dos Santos, que manteve uma sentença da Vara de Registros Públicos que considerava, nessas situações, haver neutralização das presunções nascidas das várias matrículas. Assim, afirmou-se algo que já estava no livro de Afranio de Carvalho, mas ainda não havia sido suficientemente compreendido: a circunstância de que o protocolo vale enquanto vale, isto é, vale enquanto não houver registro ou averbação ligados ao protocolo.

Uma vez que esse protocolo, que tem valor provisório, alcance sua meta, que é o registro ou averbação, ele desaparece como controle administrativo do ato. Ainda que haja desrespeito do protocolo, uma vez que tenha sido feito o registro, todo ataque deve ser feito contra o registro, e não mais se valendo do protocolo. Desse modo, não é possível invocar desrespeito ao protocolo para se justificar a nulidade do registro.

Mas nem sempre tem sido decidido assim. Varia bastante a decisão de saber se há nulidade de pleno direito em des-

respeito ao protocolo com duplicidade de registro e como se comportar diante desse fato.

### **Questões controversas: multiplicidade de linhas filiatórias, todas com aparência de legitimidade**

Uma outra hipótese interessante diz respeito à violação do trato consecutivo como nulidade de pleno direito. Não há nenhuma dúvida, e eu não hesitaria em afirmar isso, que esse desrespeito se opera no plano de uma só matrícula; é caso patente de nulidade de pleno direito.

O problema está em se operar em registros diferentes, cada qual desempenhando uma certa eficácia publicitária, que, portanto, é acobertada com o valor dado pela chave do sistema que está no artigo 152. O que nos levaria, de novo, ao tema da duplicidade ou triplicidade de linhas filiatórias, todas elas com aparência de legitimidade. Mais uma vez, temos que prestar atenção a esta afirmação aparentemente trivial: “enquanto a posse é a aparência da propriedade imobiliária, o registro também é aparência da propriedade imobiliária”.

Se houver notoriedade dada por uma matrícula, ela não pode, pura e simplesmente, ser contrariada por uma suposta outra notoriedade porque um livro que ninguém mais utiliza, pois já está encerrado o valor do protocolo e o ato de registro, obscuramente, estaria dando preponderância a um ato que vai contra toda a aparência.

Por isso, não podemos esquecer de que o registro de imóveis cumpre o papel de dar notoriedade e aparência.

### **Questões controversas: decretação das nulidades sem ouvir a parte contrária**

Em boa hora, o legislador indicou algumas coisas; outras, no entanto, tenho dúvidas quanto ao funcionamento delas. Continua em vigor a idéia de que a nulidade de pleno direito dispensa a ação direta, o que significa duas coisas: uma, mais evidente, a possibilidade de reconhecimento da nulidade de pleno direito num procedimento de caráter administrativo; outra, que evidencia que ela pode ser elemento de defesa, ou seja, não há necessidade de ação, se bem alguém possa alegar defensivamente, como matéria *latu senso*, de exceção. Desse modo, a nulidade de pleno direito do registro pode ser reconhecida tanto como objeção quanto como exceção.

Como vimos, o parágrafo primeiro altera algo que fazia o grande problema de consciência do julgador, ou seja, a decretação das nulidades mesmo sem ouvir a parte contrária.

Recordo-me de um caso que marca bem a dificuldade que se operava quase sempre não propriamente por razões jurídicas, mas da vida.

Numa correição num cartório de Barueri, verifica-se que houve uma retificação do imóvel, o que daria ensejo, depois, ao residencial zero. O que fazer? Deve ser cancelado por nulidade de pleno direito do registro do loteamento.

Lembro que o doutor Narciso Orlandi Neto, que tinha delegação do corregedor Ciro do Amaral para proceder como corregedor, disse-me: “Bom, podemos anular sem ouvir ninguém; mas houve ou não alienação?” Se tivesse havido alienação, não podíamos anular, porque poderia haver prejuízo a terceiros. Como não havia alienação registrada, anulou-se.

Isso elimina o problema, embora eu pense que, do ponto de vista do processo, haverá algumas dificuldades para o juiz saber quem são os atingidos, de que maneira vão ser chamados os atingidos para um procedimento ou para um processo. Só a prática vai esclarecer isso, bem como um consenso doutrinário, que tem de ir marchando vagarosamente.

### **Questões controversas: bloqueio sem prazo. A falta que faz a inscrição provisória**

Toda vez que se tenta regulamentar leis antes de sua prática, o resultado é criar mais problemas do que evitá-los. Cada palavra tem sua própria fecundidade. Uma palavra mal empregada cria mais problemas que aquelas que vão surgir. No fundo, não sabemos quais são os problemas que vão surgir para aplicação.

Nos procedimentos administrativos de São Paulo, com o Direito organizatório estadual, não cabe agravo. Em São Paulo não existe recurso interlocutório em procedimento administrativo.

Não sei também se o legislador vislumbrou a idéia do procedimento administrativo. Pode ser que não, porque isso fazia parte de uma tradição judiciária que continua em vigor.

O parágrafo terceiro torna legal algo que se criou por uma necessidade prudente. Criou-se a modalidade bloqueio, mas existem dois defeitos: primeiro, essa providência deveria

ter sido entregue também às mãos do registrador, e não apenas ficar entregue à providência judiciária, uma vez que, merecidamente, o registrador recebeu uma incumbência histórica, de acordo com o artigo 213. Segundo: a possibilidade do bloqueio tornou-se quase permanente. O legislador deveria ter criado um prazo, uma inscrição provisória, que não temos no Direito brasileiro, para dar um caráter cautelar, que, apesar de existente, não tem prazo.

Trata-se de um problema sério, que poderá paralisar o registro, paralisando, portanto, o direito de propriedade, bem como é provável cogitar-se de um vício, já alvitado antes dessa lei, que é o bloqueio afrontar o direito protegido pela Constituição federal.

É claro que, de saída, ninguém vai alegar inconstitucionalidade, uma vez que o dispositivo tem aspectos muito favoráveis, mas padece dessa deficiência de não se ter fixado tempo.

Não sei por que até hoje não se criou inscrição provisória no Direito brasileiro. Trata-se de uma coisa tão simples, que existe no mundo inteiro. Há penhoras que estão com 30 anos de registro; bastaria criar-se a inscrição provisória renovável, para que caducasse em três anos. São mecanismos simplíssimos, que resolveriam boa parte dos nossos problemas, sobretudo se quisermos manter a gratuidade da matrícula, hoje já seriamente afetada por registros que permanecem inúteis ao longo do tempo; bem como também seria útil para tornar viável o protesto contra alienação de bens, algo muito bom para o registro, não fosse a inexistência do caráter de provisoriedade.

Se fosse criada uma inscrição provisória e o protesto contra alienação de bens caísse no registro de imóveis, depois de um dado tempo, ele poderia ser perfeitamente inscritevel. Ao passo que hoje, se uma inscrição fosse levada a registro, qual

“Não sei por que até hoje não se criou inscrição provisória no Direito brasileiro. Trata-se de uma coisa tão simples, que existe no mundo inteiro. Há penhoras que estão com 30 anos de registro.”



de nós arriscaria comprar um imóvel com uma inscrição de protesto contra alienação de bens sem prazo?

Também para o bloqueio, o conveniente seria pensar uma inscrição de caráter provisório, desde que se permitisse a renovação desse prazo.

### **Usucapião: prova das condições ou requisito temporal?**

Finalmente o parágrafo quinto. A idéia foi boa e acho que a execução pode seguir o caminho de não decretar a nulidade em face de uma situação de usucapião relativa ao imóvel.

O que me chama a atenção é o plural do dispositivo: “as condições de usucapião”. Isso quer dizer que se vai exigir prova das condições de usucapião ou bastaria o tempo? Ou seja, o registro já estaria dando indicações de que alguém tem registro por X tempo ao invés de ter de investigar o problema da posse?

Quero crer que, no futuro, isso vá atender a essa questão, ou seja, examinar-se-á simplesmente o requisito temporal. Não estamos diante apenas de um caso de ação jurisdicional, mas da possibilidade de um procedimento administrativo. O que vai fazer um juiz administrativo que está em correição? Vai mandar fazer prova da posse para ver se houve posse, se não houve interrupção? Claro que não, mesmo porque, se fizer, vai ser duramente atacado. Duvido que, aqui em São Paulo, nossa jurisprudência vá admitir, mesmo incidentalmente, um reconhecimento de usucapião em procedimento administrativo. Bastaria o tempo para não decretar a nulidade, deixando a salvo a possibilidade do artigo 216.

### **Artigo 213 é a maior homenagem da comunidade jurídica aos registradores de imóveis**

Existem algumas coisas que são grandezas e misérias. Dentre as grandezas que conto na minha vida, há o fato de eu ter ficado perambulando na área de registro e ter aprendido muita coisa com grandes registradores, com quem tive a oportunidade de conviver profissionalmente e tornar-me amigo, o que não é pouco.

Ao lado das grandezas há algumas misérias. Dentre elas, o fato de que há muitas perplexidades cuja solução eu não saberia antecipar, bem como não seria prudente manifestar

aqui meu entendimento sobre elas sem saber como o consenso doutrinário vai consolidá-las. Não devemos ter nisso outra linguagem senão a linguagem da prudência.

Um autor e juiz norte-americano dizia que “nós somos o guardião final da lei, não porque somos infalíveis, mas somos fictamente infalíveis porque somos o guardião final da lei”.

Isso pode vir a ocorrer. A contribuição que os senhores devem dar para a boa execução, não só ao artigo 214, mas, sobretudo, ao artigo 213, que reclama celeridade, mas muita ponderação, é fazer o que podem para que a jurisprudência que se vá formar em torno do 214 seja a melhor possível.

Quando encontramos uma situação em que um órgão supremo do país, depois de afirmar durante dez anos a constitucionalidade de uma determinada norma, agora está à beira de afirmar a inconstitucionalidade dela, nos damos conta de que essas mudanças fazem parte da vida prática do país.

Não me sinto na obrigação de vir aqui com soluções prontas. Acho que devemos acompanhar os problemas, sobretudo os senhores, que estão à frente da batalha e vão sentir mais rapidamente os reflexos. Os juízes são, no máximo, registradores de gabinete; às vezes têm um bom posto de observação, mas dependemos da nutrição que venha dessa frente de batalha.

Essa é a tarefa que está entregue aos senhores num momento histórico de grande relevância para o registro imobiliário brasileiro. Ao lado do artigo 252, a nova disposição do artigo 213, da Lei de Registros Públicos, talvez seja a maior homenagem que a comunidade jurídica brasileira poderia prestar aos registradores de imóveis, que são justo orgulho de todos nós integrantes do mundo dos juristas do Brasil.

---

*\*O doutor Ricardo Dip é juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo; professor de Filosofia do Direito e de Direito penal, na Faculdade de Direito da Universidade Paulista, em Alphaville e professor convidado da pós-graduação da Faculdade de Direito da Universidade Católica Argentina, de Buenos Aires; membro da Real Academia de Jurisprudência e Legislação de Madrid, Espanha; do Instituto Jurídico Interdisciplinar da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Portugal; da Academia Paulista de Direito; do Centro de Estudos de Direito natural José Pedro Galvão de Sousa; e membro do conselho editorial de Maritornes – Cuadernos de la Hispanidad, de Buenos Aires, Argentina.*

# Letra de crédito, CCI, CCB: securitização de créditos

Alexandre Assolini Mota\*



Letra de crédito: histórico. Letra de crédito imobiliário: créditos utilizados como lastro. Cédula de crédito imobiliário: vinculação do imóvel como garantia de obrigações. Emissão integral ou fracionária. Anuência ou notificação do devedor? A necessidade de instituição custodiante para emissão da CRI. Sistema de registro e liquidação financeira de títulos. Objetivo da cédula de crédito bancário. CCIs, CH e CCBs – diferenças. CRI: título de crédito lastreado em créditos imobiliários. Diferença entre mercados financeiros e de capitais.

Um dos meus objetivos é trazer-lhes as primeiras impressões em relação a determinados títulos de crédito que estão mencionados na lei 10.931.

Uma coisa interessante é dizer que, talvez, a minha função tenha ficado mais facilitada, uma vez que as primeiras impressões da lei 10.931 já estão no mercado desde 2001. Isto é, quando falamos de letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário e securitização de créditos, estamos nos referindo a temas que sofreram pouquíssimas alterações pela lei 10.931.

O que aconteceu foi uma conversão da MP 2.223 em lei, portanto, um pouco do que vamos falar aqui são temas já abordados pela MP 2.223.

Dividimos os trabalhos em três frentes: letra de crédito, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário e securitização de crédito.

Basicamente, nossa conversa vai se referir a títulos de crédito e de representativos de crédito e à diferença entre os dois.

## Letra de crédito: histórico

Nosso principal foco é a letra de crédito imobiliário, no entanto, procurei fazer um histórico dela exatamente porque, no nosso ordenamento jurídico, a letra de crédito não é uma questão inovada pela lei 10.931, mas, na verdade, ela já existe desde 1986.

Na própria lei 10.931, existem alguns conceitos que vêm do decreto-lei 2.287, de 23 de julho de 1986, o primeiro documento legal a instituir a letra hipotecária no ordenamento jurídico.

No início, ficou definido que as letras de crédito seriam garantidas por caução de cédulas hipotecárias. Como a cédula hipotecária também é um título de crédito vinculado ao mercado imobiliário, ao tratarmos de cédula de crédito imobiliário, vamo-nos aprofundar mais.

Hoje, o decreto-lei é uma espécie de medida provisória no contexto do ordenamento jurídico brasileiro; ele foi convertido em lei pela lei 7.684, em dezembro de 1988.

Na época, foram feitos alguns ajustes de redação, quando se deixou de exprimir que a letra hipotecária seria garantida por cédulas hipotecárias. Essa expressão foi substituída por outra, em sentido mais amplo, a garantia por créditos hipotecários.



Com a edição da MP 2.223, criou-se uma nova espécie de letra vinculada aos créditos. A letra hipotecária era garantida por créditos hipotecários. A edição da lei 9.514 e a criação de uma nova modalidade de garantia – alienação fiduciária – exigiram um ajuste legislativo para que uma letra pudesse ser emitida a partir de créditos imobiliários. Esses créditos imobiliários deveriam ser, obrigatoriamente, como a letra hipotecária, garantidos por alienação fiduciária, principal objetivo da letra de crédito imobiliário.

### **Letra de crédito imobiliário: créditos utilizados como lastro**

Com a edição da MP 2.223, criou-se uma nova espécie de letra vinculada aos créditos. A letra hipotecária era garantida por créditos hipotecários. A edição da lei 9.514 e a criação de uma nova modalidade de garantia – alienação fiduciária – exigiram um ajuste legislativo para que uma letra pudesse ser emitida a partir de créditos imobiliários. Esses créditos imobiliários deveriam ser, obrigatoriamente, como a letra hipotecária, garantidos por alienação fiduciária, principal objetivo da letra de crédito imobiliário.

As letras de crédito são títulos de crédito emitidos por instituições financeiras, que visam à captação de recursos, utilizando para isso parte do seu ativo como lastro – como os créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária. Nesse conceito, esse lastro, termo que vem evoluindo com o passar dos anos, é um pouco mais abrangente que o conceito de garantia.

A principal diferença entre letra hipotecária e letra de crédito imobiliário são os créditos que podem ser utilizados como lastro.

A letra hipotecária, obrigatoriamente, estaria vinculada aos créditos hipotecários, ao passo que a letra de crédito imobiliário é garantida por um rol mais amplo de créditos.

Além dos próprios créditos que dão lastro à letra de crédito e a esse instrumento de captação, podemos ter uma garantia adicional, fidejussória, de outra instituição financeira.

Se imaginarmos que algumas sociedades de crédito imobiliário são ligadas a conglomerados financeiros, o artigo terceiro passa a ser interessante quando uma sociedade de

crédito imobiliário emite uma letra hipotecária, e essa letra passa a ser garantida pelo banco, principal atividade do conglomerado financeiro.

A lei 10.931 também se preocupou em estabelecer limites e critérios para a atualização monetária das letras de crédito imobiliário. Com a edição da MP que criou o real também se criaram instrumentos de desindexação da economia.

Para que não se gerasse um efeito criador de inflação, ficou estabelecido que a correção monetária nos contratos passaria a ser realizada a cada período de 12 meses. Antes do Plano real, esse efeito fazia com que a inflação passada gerasse a inflação futura.

As obrigações corrigidas por índices de preços passaram a ser atualizadas de 12 em 12 meses, o que gerou uma espécie de distorção no mercado de crédito imobiliário ou mesmo no mercado de comercialização de imóveis.

Em 2001, quando foi editada a MP 2.223, passados sete anos da edição do real, buscou-se reintroduzir a possibilidade de indexação mensal dos contratos de base imobiliária, uma vez que havia indícios de que essa restrição ao período de 12 meses era mais negativa para o setor imobiliário do que a busca de desindexação da economia.

Em razão disso, estabeleceu-se uma condição: para contratos e títulos lastreados nesses contratos, poderia ser realizada a indexação mensal por índice de preços, desde que os referidos contratos tivessem prazo mínimo de 36 meses.

Essa indexação é positiva, seja porque favorece um novo incremento de captação de recursos para o mercado imobiliário, seja porque aumenta o grau de interesse pelo público investidor, para os créditos imobiliários e para os títulos vinculados com o setor imobiliário.

A principal diferença entre a letra hipotecária (LH) e a letra de crédito imobiliário (LCI) são os tipos de crédito que podem ser utilizados como garantia ou lastro. Se os mesmos créditos podem ser utilizados como garantia tanto para a LCI como para a LH, como vimos, a primeira pergunta que nos ocorre é se a letra hipotecária tem futuro a partir da conversão da MP 2.223 em lei, uma vez que a LCI utilizar-se-ia dos mesmos créditos.

Em 2001, nossa percepção era de que o futuro da LH poderia estar comprometido com a edição da MP 2.223. Certo? Errado. Ocorre que de 2001 até a edição da lei 10.931, o volu-

me de emissões de LH supera o volume de emissões de LCI, dado que a LH possui um tratamento fiscal diferenciado. A LH possuía uma isenção de imposto de renda para seus adquirentes, desde que fossem pessoas físicas, ao passo que a LCI, com a edição da MP 2.223, não oferecia essa mesma benesse.

Embora a LCI fosse mais abrangente que a LH, mantinha-se a opção pela emissão da LH cujo tratamento fiscal era mais interessante.

Com a edição da MP 206, em agosto de 2004, mês em que a MP 2.223 foi convertida em lei, ocorreu que a LH, a LCI e o CRI passaram a ter tratamento fiscal idêntico. A primeira impressão é de que a LH caía em desuso, uma vez que a LCI englobou todas as características e a principal virtude que a LH possuía.

A emissão de letras de crédito para as instituições financeiras tem efeito multiplicador, ou seja, oferece às instituições financeiras possibilidades de captação de recursos sobre um crédito imobiliário, que, por sua vez, possibilita a concessão de um novo crédito imobiliário, o que se transforma num círculo virtuoso de incremento de recursos para os mercados financeiro e imobiliário.

Uma instituição financeira com um crédito imobiliário passível de vinculação a uma emissão de letra de crédito imobiliário realiza a emissão da letra de crédito imobiliário e capta recursos mediante essa estrutura; em outras palavras, ela faz a vinculação do lastro do crédito à LCI.

Num segundo momento, com o recurso recebido da captação da letra de crédito imobiliário, ela dá origem a novos créditos emitindo uma nova letra. Com essas operações vão se multiplicando os créditos que a instituição financeira detém em seu poder. Isso é o que chamamos de efeito multiplicador extremamente saudável para o mercado.

Essa captação de recursos é feita com uma obrigação direta da instituição financeira. A grande diferença entre os títulos de crédito é exatamente os que representam a intermediação financeira e os que não a representam.

### **Cédula de crédito imobiliário: vinculação do imóvel como garantia de obrigações assumidas pelo proprietário**

A cédula que representa um crédito também não é uma inovação da lei 10.931 nem das medidas provisórias que

antecederam a ela. O que houve foi a recriação de instrumentos já utilizados há, no mínimo, quarenta anos.

A alienação fiduciária nada mais é do que um instrumento de garantia muito próximo à hipoteca. Entretanto, em razão de seu descrédito, foi necessária a criação de uma norma que desse um novo impulso a uma modalidade de garantia que afetasse e vinculasse o imóvel como garantia de obrigações assumidas por seu proprietário.

A letra de crédito imobiliário também reproduz a letra hipotecária, um título que existia há quase vinte anos no Brasil.

No caso da cédula de crédito imobiliário, também não estamos fazendo nenhum tipo de inovação. Desde 1966, com a edição do decreto-lei 70, existe a cédula hipotecária que representa créditos hipotecários inscritos no registro de imóveis.

Essa é uma expressão interessante utilizada pelo decreto, porque não era qualquer tipo de crédito hipotecário que poderia ser representado pela cédula, mas somente aqueles em que a hipoteca estivesse “inscrita” no registro de imóveis.

Depois da edição do decreto-lei 70/1966, criador da cédula hipotecária, foi editada a MP 2.223, que cria a cédula de crédito imobiliário também com o objetivo de abranger situações que, em 1966, não existiam no mercado imobiliário.

A cédula hipotecária somente representava créditos cujas hipotecas estivessem “inscritas” no registro imobiliário. A cédula de crédito imobiliário também é mais ampla, uma vez que ela enseja a representação de um crédito imobiliário que, sequer, precisa ter garantia real imobiliária. É uma ampliação dos créditos que podem ser representados não só nos tipos de crédito mas também nas espécies de garantias que os créditos possam vir a ter.

O que estamos querendo dizer é que uma cédula hipotecária não poderia representar créditos imobiliários decorrentes de promessas de venda e compra de unidades autônomas ou mesmo dos compromissos de venda e compra de loteamentos. Nesses créditos imobiliários não há a constituição de nenhuma garantia real em favor do credor da relação, uma vez que o credor remanesce com a propriedade. Ora, para quem tem a propriedade do imóvel, a constituição de uma garantia como a hipoteca ou uma alienação fiduciária faria pouca diferença nessa relação jurídica.

Com a edição da lei 10.931, foram mantidas as expres-



sões e artigos da MP 2.223. Qual é a função dessa cédula?

No caso da letra de crédito imobiliário, sua emissão constituía uma obrigação do emissor.

De acordo com o efeito multiplicador, o emissor da letra de crédito é obrigado a realizar os pagamentos na forma como estão estabelecidos, independentemente do que venha a ser arrecadado para os créditos utilizados como garantia.

No caso das cédulas, há uma espécie de título que toma emprestado algumas características dos títulos de crédito, tornando-se títulos representativos de crédito. Isto é, esse título não dá origem à relação jurídica entre credor e devedor, ele apenas representa o próprio instrumento que dá origem a isso.

Pode-se dizer que a cédula representa os termos do contrato de compra e venda com hipoteca ou de compra e venda com alienação fiduciária, mas a cédula não substitui os termos do contrato.

O que se fez, de fato, foi criar um instrumento de cessão-padrão ou um instrumento que possibilite a transferência do crédito, não alterando as condições contratuais que dão origem ao instrumento celebrado com o devedor.

É um instrumento que, com a criação de um novo sistema de financiamento, procurou dar mais celeridade à transferência de créditos. Esse é o seu principal objetivo. Com a emissão de uma cédula, o emissor não está obrigado ao pagamento do crédito, mas cria um instrumento de transferência do crédito a terceiros.

Essa é a principal distinção entre letra e cédula. A cédula é um título ativo, ou seja, não cria obrigações para o emissor, ao passo que a letra é um título passivo, que cria obrigações para seu emissor.

Uma questão também interessante é a definição do que seria crédito imobiliário passível de representação por uma cédula de crédito imobiliário.

O termo *crédito imobiliário* em sentido *lato* vem da lei 9.514, que, em nenhuma hipótese, o define *numerus clausus* ou com uma definição legal expressa, deixando apenas uma série de expressões e de contratos vinculados ao setor imobiliário que geram direito de crédito (crédito imobiliário).

De forma geral, o que vem sendo considerado crédito imobiliário é decorrente dos seguintes contratos:

**a)** Contrato de financiamento imobiliário, que destina

uma concessão de crédito para aquisição de um determinado imóvel residencial, comercial, hoteleiro, etc..

**b)** Contrato de comercialização a prazo de um imóvel, como é o caso de um compromisso de compra e venda.

**c)** Contrato de arrendamento mercantil de imóveis, de acordo com a expressa menção do artigo 38 da lei 9.514.

**d)** Contrato mútuo sem destinação com garantia real imobiliária, ou seja, concessão de um crédito sem destinação específica, mas que conte com garantia real imobiliária.

**e)** Contratos de locação de imóveis em determinadas condições específicas.

**f)** Com a edição do Estatuto da Cidade, a aquisição a prazo do direito real de superfície de um determinado imóvel pode vir a ser considerada crédito imobiliário passível de representação por uma cédula de crédito imobiliário.

A título de distinção entre cédula hipotecária e cédula de crédito imobiliário, é preciso considerar que um dos focos da ampliação de créditos que poderiam ser representados por essa cédula, sua forma de emissão, é uma das suas questões mais atuais.

Em 1966 seria pouco razoável imaginar que criaríamos um título de crédito que fosse negociado de forma eletrônica, como convencionamos chamar juridicamente, sob a forma escritural.

Em 1974 já existiam os primeiros sistemas escriturais, mas em 1966 seria difícil imaginar um título representativo de um crédito hipotecário negociado eletronicamente.

Com a edição da cédula de crédito imobiliário, no entanto, essa inovação de negociação, de transferência, de registro e liquidação financeira eletrônica de títulos tornou-se realidade no nosso dia-a-dia.

Desde 1976, as ações podem ser emitidas sob forma escritural, como previsto na lei 6.404. Hoje é pouco provável imaginar que nas negociações de ações realizadas na Bolsa de Valores essa transferência seja feita de forma física ou mediante transferência dos certificados de ações.

O incremento de mercados envolvendo títulos está intimamente ligado com a facilidade de transferência de titularidade desses direitos. A cédula de crédito imobiliário veio admitir sua negociação sob a forma escritural, um dos objetivos de incrementar as negociações que envolvem créditos imobiliários e evitar procedimentos que, por sua

natureza, demoravam de 30 a 60 dias para transferir um crédito imobiliário.

No uso do mercado, 60 dias podem ser determinantes para a transformação de um bom negócio em um negócio desastrado.

O mercado que envolve dinheiro é muito ágil e depende da transferência de propriedades sobre direitos de forma quase imediata; caso contrário, o próprio *animus* do negócio pode ficar prejudicado.

O sistema escritural de negociação de cédulas vem ganhando formato desde 2001, se bem ainda não tenha chegado ao tipo de projeto que almejamos para o mercado, mas vem ganhando um volume mais expressivo de cédulas em forma escritural mês após mês.

Uma vez que a transição do sistema físico para o eletrônico demandava um pouco mais de prazo, a MP 2.223 estabeleceu a possibilidade da emissão de cédulas pelos dois formatos. Isto é, enquanto não existir um sistema desenvolvido e confiável para a negociação desses créditos imobiliários, não é preciso valer-se da cédula hipotecária, mesmo porque ela seria mais restritiva. Pode-se usar uma cédula de crédito imobiliário cartular, aquela que se espelha nos títulos de crédito tradicionais, como cheques e notas promissórias, cuja emissão é mediante a formalização de uma cártula física. O sistema escritural, por sua vez, tem todas essas virtudes e está em fase de desenvolvimento.

A o Irib e a Anoreg-BR desenvolveram um modelo-padrão cartular, que vem sendo utilizado desde 2002 nas negociações físicas de crédito imobiliário.

Esse modelo reduziu os prazos quando do assentamento desses títulos no serviço de registro de imóveis, mesmo porque foi precedido de discussão e de um objetivo de auto-regulamentação e definição pública de quais seriam os campos e informações que deveriam constar nesse título.

Na parte inferior da primeira página há selos, que atestam a discussão pública desses termos e campos a serem preenchidos na cédula de crédito imobiliário.

### **Emissão integral ou fracionária**

Já era permitida a emissão da cédula hipotecária sob a forma integral ou fracionária. Ou seja, numa determinada negociação de crédito imobiliário, pode-se não pretender

adquirir a totalidade do crédito imobiliário.

Em vista disso, tanto o decreto-lei 70 como a lei 10.931 admitem a emissão de cédulas que representem uma fração apenas e não a totalidade do crédito.

A lei, por sua vez, optou por não delimitar o que seria fração, se fração de parcelas, se número de parcelas ou um percentual linear de cada tipo de crédito. Exatamente no âmbito e no curso das negociações entre o interessado em adquirir o crédito imobiliário e o atual credor é que vai se estabelecer o tipo de fração.

A única preocupação da lei foi fracionar a somatória das frações sem nunca ultrapassar a totalidade do crédito imobiliário detido pelo credor; caso contrário, ele estaria emitindo um título sem essência.

### **Anuência ou notificação do devedor?**

Para a emissão da cédula de crédito imobiliário, dispensou-se qualquer tipo de anuência do devedor.

No caso da cédula hipotecária, a declaração do devedor era um dos requisitos essenciais.

De alguma forma, a dispensa da anuência prejudicaria o devedor?

A meu ver, não, uma vez que, como a cédula representa o contrato, sua emissão não tem a função de descaracterizar nenhuma das condições pactuadas com o devedor. De forma que, como ela é uma simples representação e forma de transferência do contrato, a anuência do credor não altera o *status* da relação jurídica vigente e não altera nenhuma das condições e facilidades do devedor em relação ao credor original.

É por essa razão que a cédula de crédito imobiliário dispensa a anuência do devedor e permite a emissão de cédulas de crédito imobiliário para qualquer espécie de crédito imobiliário, mesmo daqueles originados anteriormente à vigência da MP 2.223, em 4 de setembro de 2001.

Se voltássemos à estrutura da cédula hipotecária vigente, teríamos de solicitar a anuência de cada um dos devedores, que seria desnecessário, uma vez que não se alteram as regras do contrato inicial.

A dispensa da anuência guarda essa relação lógica, mas a lei 10.931 não menciona a necessidade da notificação do devedor para emissão da cédula.



Entendemos que, para cessão de crédito, aplicar-se-ia o artigo 35 da lei 9.514, que dispensa a notificação formal do devedor, o que, por sua vez, não significa dispensar a notificação prática do devedor.

Como estamos mencionando uma relação de cessão de crédito, é pouco provável imaginar que um credor ou devedor tenha seu débito cedido a terceiro sem que ele tenha sido comunicado disso. Nesse caso, 30 dias depois, seria muito difícil saber qual é o novo credor e para quem deveria ser feito o pagamento da dívida.

Mesmo no âmbito do Judiciário observa-se que, não obstante a dispensa legal dessa notificação, o devedor tem argumentado que a inexistência da notificação dificulta o pagamento regular para o novo credor.

De forma geral, a experiência vem mostrando que, para comprovar a notificação, não é preciso obedecer todas as formalidades; basta mostrar que o ato no momento da cessão de crédito é de boa-fé e comunica ao devedor que ele é o novo credor da relação jurídica.

Dessa forma, a inexistência ou dispensa dessa cessão pode, apenas, possibilitar ao novo credor a não-utilização de um procedimento extremamente formalista para realização.

### **A necessidade de instituição custodiante para emissão da CRI**

A partir do momento em que imaginamos um grande volume de negociações de crédito, a instituição custodiante passou a ser necessária no âmbito da emissão da cédula de crédito imobiliário; caso contrário, seria impossível identificar o credor em determinados momentos.

Se um crédito imobiliário circulasse vinte vezes por dia, como localizar o credor, titular da cédula de crédito imobiliário? Na hipótese de constrição judicial sobre o imóvel vinculado ao crédito, como o Judiciário poderia identificar o credor desse crédito imobiliário ou o titular da propriedade fiduciária?

A instituição custodiante é uma central permanente de identificação do titular da cédula de crédito imobiliário.

Para o legislador, o crescimento das negociações justificaria um ambiente de identificação do credor para efeitos legais.

Além de identificar o titular do crédito, quando instado

pelo Judiciário ou pelo próprio devedor, a instituição custodiante também fica obrigada a observar as formalidades de emissão de cédula.

### **Sistema de registro e liquidação financeira de títulos**

O sistema escritural em que as cédulas são negociadas é denominado sistema de registro e liquidação financeira porque registra as negociações e as liquida financeiramente, ou seja, porque realiza o pagamento das obrigações de venda e compra dessas cédulas no âmbito dos agentes de negociação.

É um sistema que podemos chamar de bolsa de negociação de cédulas de crédito imobiliário, ambiente em que vão ser processadas as transferências de cédulas envolvidas nesse processo.

Como vimos inicialmente, para o emissor, a letra de crédito imobiliário tinha efeito multiplicador, de forma que ele possuiria tantos créditos imobiliários quantos fossem as continuadas operações de emissão de letra de crédito que viessem a ser realizadas e caso esses recursos fossem utilizados como novos créditos imobiliários.

No caso da cédula de crédito imobiliário, não existe esse efeito multiplicador. Se houver um originador, possuidor de um crédito imobiliário, com a emissão da cédula, o recebimento do preço e a representação distinta, esse originador deixa a relação jurídica, que passa a pertencer ao novo cessionário.

Recebido o dinheiro e feita a nova operação de crédito, ele deixa novamente a relação jurídica, de forma que haverá, a cada momento, apenas uma determinada quantidade de créditos imobiliários, que não se multiplica com uma série de operações seqüenciadas.

### **Objetivo da cédula de crédito bancário: regular situações jurídicas**

Embora a cédula de crédito bancário possa representar um crédito imobiliário, ela não está intimamente ligada ao sistema de financiamento imobiliário como as letras ou as cédulas.

É um instrumento anterior à MP 2.223, entrou no nosso ordenamento jurídico em outubro de 1999, quando também foi editada a MP que criou a cédula de crédito bancário.

O objetivo da cédula de crédito bancário foi regular situações jurídicas com dificuldades de confirmação no poder Judiciário.

Sabemos que um dos principais objetivos da cédula de crédito bancário era regulamentar a relação jurídica na abertura de crédito em conta corrente, comumente conhecida como cheque especial. Ela possibilitaria a execução do crédito de uma forma mais ágil e delimitada.

Por isso vamos verificar que, à medida que as cédulas hipotecárias são emitidas por seus respectivos credores, a cédula de crédito bancário é emitida por seu devedor. Ou seja, há uma inversão do papel de emissor.

Verificamos, com isso, que a obrigação da cédula de crédito bancário fica consubstanciada na própria cédula, diferentemente das outras duas cuja obrigação original decorria de um contrato simplesmente representado pela cédula.

Não necessariamente vamos ter um contrato de abertura de crédito com uma cédula de crédito bancário, como no caso de um contrato de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária ou com financiamento.

Contrariamente às duas outras cédulas, não se trata de um título ativo, mas passivo. A emissão pelo devedor transforma a emissão numa obrigação direta do emissor.

A lei 10.931 fez alguns ajustes na cédula de crédito bancário um pouco diferentes do que aconteceu com outros dois títulos que já mencionamos.

Esses ajustes dizem mais respeito à forma e à possibilidade de protesto da cédula de crédito bancário.

### CCIs, CH e CCBs – diferenças

A CCI e CH não são títulos de crédito, elas tomam emprestado determinadas características dos títulos de crédito, mas a relação obrigacional entre credor e devedor não decorre da emissão da cédula. Ela decorre da realização de um contrato que representa a cédula. É uma pequena diferença, mas faz com que a distinção entre essas duas cédulas e a CCB seja um pouco maior.

Já no caso da CCB, trata-se de um título de crédito parecido com o CDB, notas promissórias e cheques. É uma relação que conta com a autonomia, ou seja, o título representa a totalidade das obrigações entre devedor e credor.

A CCI representa todas as espécies de crédito imobiliário,

diferentemente da cédula hipotecária, que só representa créditos hipotecários cujas hipotecas estejam registradas no registro de imóveis.

A CCI é emitida pelo credor e não depende de anuência do titular do crédito imobiliário. Também não existe nenhuma restrição de quem pode ser o emissor da cédula de crédito imobiliário, ao passo que, na cédula hipotecária, a primeira distinção é que o beneficiário seja uma instituição financeira ou seja decorrente de uma operação realizada no âmbito do sistema financeiro da habitação.

A CCI pode ser escritural ou cartular e independe da assinatura do devedor. A cédula hipotecária depende da assinatura do credor e do devedor.

A CH é emitida nos casos de operações realizadas no SFH, de existência de hipoteca em favor de instituição financeira ou de companhia de seguro.

### CRI: título de crédito lastreado em créditos imobiliários

Trata-se de um título de crédito ligado ao SFI e vem sendo incluído no âmbito de um processo de securitização.

Quando verificamos a delimitação legal do que seja um certificado de recebíveis imobiliário, constatamos que sua descrição está muito próxima da letra de crédito imobiliário. A distinção entre os dois títulos depende do mercado em que esses títulos estão inseridos.

O CRI é um título de crédito lastreado em créditos imobiliários. Exatamente a mesma expressão “crédito imobiliário” utilizada para a cédula de crédito imobiliário.

A letra de crédito imobiliário é um título de crédito emitido por instituições financeiras e lastreado em créditos hipotecários ou garantidos por alienação fiduciária. Nesse sentido, a distinção entre eles está muito próxima.

Embora a expressão crédito imobiliário seja mais abrangente do que a expressão crédito hipotecário ou garantido por alienação fiduciária, o conceito da CRI é ainda mais abrangente porque permite sua utilização como lastro de outros créditos imobiliários já mencionados anteriormente.

A emissão do CRI é exclusiva de companhias securitizadoras. São companhias constituídas com o fim exclusivo de adquirir créditos imobiliários e emitir CRIs no mercado de capitais.



No ordenamento jurídico brasileiro verificamos que toda vez que uma instituição não-financeira emite um título em massa, esse título passa a ser uma preocupação maior para o Estado e a ser considerado como valor mobiliário.

De forma geral, as instituições financeiras estão sujeitas à fiscalização da autoridade monetária e, passo a passo, são verificados seus limites e enquadramento.

Na emissão de títulos de crédito realizada maciçamente por instituições que não passam por essa regulação, é possível que ela venha a ser realizada mediante a consideração desse título como valor mobiliário.

Se um título for considerado como valor mobiliário, ele passará conseqüentemente a ser regulado por outra autoridade, pela Comissão de Valores Mobiliários. O que significa que toda emissão dos valores mobiliários, cujo alcance é captar recursos junto ao público, passa a ter registro tanto da companhia quanto da emissão junto à CVM.

Exatamente porque as companhias securitizadoras não são instituições financeiras é que o CRI, diferentemente dos títulos de créditos mencionados até aqui, foi considerado como valor mobiliário cuja emissão, distribuição e negociação passa a ser regulada pela CVM.

O instrumento de captação de letra de crédito é um instrumento cuja emissão é de instituição financeira, ou seja, seu âmbito de regulação é o mercado financeiro. No caso do CRI, seu âmbito de negociação é o mercado de capitais.

Trata-se de instrumentos que, apesar de simples e parecidos e de caracterização um pouco similar, guardam uma distinção mais abrangente no seu mercado de atuação.

Se fosse necessário distinguir entre a LCI e o CRI, diríamos que o CRI é o título lastreado em créditos imobiliários destinado ao mercado de capitais, e a LCI, título lastreado em créditos imobiliários destinado ao mercado financeiro.

O CRI tem algumas formas próprias de emissão e uma nuance mais complexa do que a letra de crédito.

São formas de emissão de CRI: sem regime fiduciário, a emissão que não cria uma afetação real do lastro com o titular do crédito; com regime fiduciário, o titular do CRI cria um vínculo real com o crédito imobiliário utilizado como lastro.

Nos termos da lei 10.931, isso não ocorre com a letra de crédito imobiliário, que menciona expressamente que o emissor da letra pode realizar a substituição dos créditos

utilizados como lastro sempre que entender conveniente. No caso da emissão de CRI com regime fiduciário, por sua vez, essa vinculação e alteração ficam impossibilitadas.

Para relacionar as duas formas de emissão, considere-se que, na primeira, ou seja, sem o regime fiduciário, o risco do adquirente do CRI depende da capacidade de pagamento do emissor, da companhia securitizadora.

No segundo caso, compra de um CRI com regime fiduciário, com afetação direta dos créditos ao investidor, compra-se a *performance* do próprio crédito; o securitizador não garante a *performance* dos créditos utilizados como lastros.

### **Diferença entre mercados financeiros e de capitais**

O mercado financeiro é comumente conhecido como o mercado da intermediação financeira.

Toda vez que realizamos depósitos num banco estamos pouco preocupados para quem o banco vai emprestar o dinheiro; ou seja, ao realizar a intermediação financeira, o banco passa a ser o garantidor dessa operação. Não é importante, para nós, saber quem é o terceiro, o que importa é saber se, ao precisarmos efetuar um saque, o dinheiro estará disponível.

Essa intermediação financeira é uma característica essencial do mercado financeiro.

No mercado de capitais, no entanto, quando se realiza um depósito ou uma aplicação de um título, o risco de quem aplica o dinheiro no mercado de capitais está diretamente ligado a quem vai utilizar o recurso, ou seja, se quem utiliza o recurso não pagar, o depositante do mercado de capitais não recebe o dinheiro. Essa é a principal diferença entre os dois mercados.

É por isso que estamos dizendo que, exatamente quando o comprador da LCI adquire uma letra, ele está pouco preocupado se o crédito imobiliário vai ter *performance* ou não; ele sabe que nos dias estabelecidos para o resgate terá a obrigação satisfeita.

Nos casos de CRI, especificamente nas emissões com regime fiduciário, ocorre uma transferência do risco para o próprio investidor.

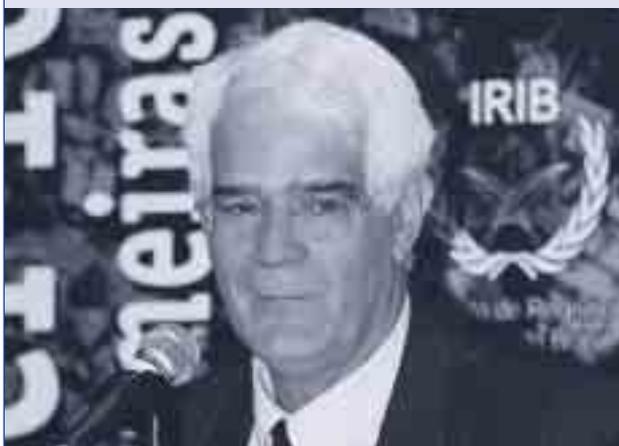
Essa é a principal diferença entre os dois mercados.

---

\*Alexandre Assolini Mota é advogado e membro do Conselho Científico do Irib.

# Financiamento imobiliário: inovações legislativas

Oswaldo Correa Fonseca\*



Contratos com força de escritura pública e escritura pública eletrônica. Lei 10.931 – primeiras impressões. Patrimônio de afetação: segurança para adquirentes. Letra hipotecária *versus* letra de crédito imobiliário. Indexadores e teto para reajuste das prestações. Depósito do valor incontroverso vai diminuir pedidos de liminar. Escritura eletrônica: custo do crédito imobiliário é mais baixo quanto maior a rapidez.

No começo do ano, preocupado com a diminuição de 8% na atividade da construção civil, o governo procurou os empresários para entender as razões dessa queda e tentar reverter o quadro.

Os empresários pediram mais créditos e um pouco mais de confiança na economia. A sugestão do governo foi restabelecer a obrigatoriedade de os bancos aplicarem na poupança, que são os créditos correspondentes ao fundo de compensação vendido no sistema Proer.

O governo negociou com os banqueiros, que procederam vendas servindo de lastros para dívidas de bancos liquidados até o ano de 1997, recomendando que acelerassem a substituição daqueles créditos por financiamentos habitacionais. Isso vai provocar um volume grande de financiamentos, uma vez que os bancos estavam apenas administrando o retorno. Enxergamos para os próximos quatro anos a multiplicação por quatro do volume de créditos oferecidos no mercado.

Também fizemos nosso pleito junto ao governo no sentido de obter mais segurança jurídica nos contratos. Mostramos que as medidas provisórias, embora convertidas em leis, não estavam dando essa segurança, por isso não estávamos praticando.

Começamos uma discussão entre as construtoras, governo e bancos que culminaria numa lei de que participariam somente esses três atores, mas foram agregados também os cartórios. Tivemos a participação do Irib e da Anoreg, pleiteando que os contratos fossem realizados por escritura pública. Os contratos particulares deixariam de prevalecer.

## Contratos com força de escritura pública e escritura pública eletrônica

O mercado financeiro sempre defendeu a idéia de que deveriam ser mantidos os contratos com força de escritura pública. Bastaria o aprimoramento da qualidade dos serviços prestados pelos cartórios para que o processo se tornasse automático, ou seja, não seria preciso lei específica para que os contratos com força de escritura pública fossem transformados em escritura pública. Era só uma questão de serviços.

Fui um dos grandes batalhadores da não-aceitação da



regra da escritura pública obrigatória. Trabalhamos para conseguir a primeira escritura pública eletrônica do país e a primeira escritura pública com financiamento imobiliário eletrônico e já registrado.

Realizamos a escritura eletrônica no oitavo cartório de notas de Belo Horizonte, um dos mais equipados e preparados da cidade. Com a facilidade que tivemos para fazer a primeira escritura eletrônica, temos certeza de que não será difícil realizar as próximas.

Não permitimos que o governo continuasse a estudar a obrigatoriedade de escritura pública. Mostramos para os notários que o caminho era baratear e prestar melhores serviços, sem necessidade de lei.

### **Lei 10.931 – primeiras impressões**

Ainda não conseguimos tudo; não houve consenso para um dos artigos que era importante regulamentar. Isso porque envolvia três atores no processo e um deles era a própria representação jurídica do governo.

Trata-se da regulamentação do artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor, uma “espada” para o empresário e o sistema financeiro. Esse artigo nos traz insegurança jurídica. O artigo 53 diz que “nos contratos de compra e venda de móveis ou imóveis mediante pagamento em prestações, bem como nas alienações fiduciárias em garantia, consideram-se nulas de pleno direito as cláusulas que estabeleçam a perda total das prestações pagas em benefício do credor que, em razão do inadimplemento, pleitear a resolução do contrato e a retomada do produto alienado”. Cada juiz pode ter uma interpretação, por isso é necessária a regulamentação.

As primeiras impressões da Abecip podem divergir das primeiras impressões do Irib bem como das do governo. A consolidação dessas impressões é que vai acabar se tornando a visão final. Mas o importante é saber qual será a visão do Judiciário. Nada vai adiantar se tivermos uma visão divergente da interpretação do Judiciário.

Curiosamente, a lei 10.931 chegou 40 anos depois da lei 4.380, que criou o SFH. Para os bancos, essa lei é um marco. Queremos que o negócio imobiliário seja, efetivamente, negócio imobiliário, e não que seja obrigatório ter de operar.

Queremos mostrar para o governo que não existe necessidade de obrigatoriedade se houver um bom negócio. Fazemos uma intermediação financeira e é óbvio que queremos aumentar nossos ativos. No entanto, se houver a obrigatoriedade, significa que ele não era bom.

Essa lei incorpora desnecessariamente as medidas provisórias 2.160, 2.221 e 2.223, uma vez que elas já estavam convertidas em lei, mas havia insegurança jurídica de alguns.

Não eram apenas as três medidas provisórias que nos preocupavam.

A lei 10.931 fala da cédula de crédito imobiliário, letra hipotecária, cédula de crédito bancário, correção monetária, versa sobre o condomínio, locações, FGTS, mercado de capitais, alienação fiduciária de bens móveis e imóveis, leis de incorporação, normas de financiamento, retificação de registro, regimes tributários e afetação. Ela é muito abrangente.

### **Patrimônio de afetação: segurança para adquirentes**

Alguém pode perguntar, a que se refere a tributação do patrimônio de afetação, se os bancos já estão realizando esses contratos? Não, a Receita federal ainda tem que normatizar o regime especial tributário.

Conseguimos convencer o governo, a baixar a alíquota de 14%, para 7%, englobando imposto de renda, Cofins, contribuição social sobre o lucro e o PIS-Pasep. Mas a grande discussão que existia era se a alíquota era piso, se a diferença poderia ser recolhida ou se era definitiva. É lógico que, quando criamos o patrimônio de afetação na MP, isso não vingou, justamente por causa desse item. Não era justo, embora opcional, obrigar o empresário a fazer o patrimônio de afetação no momento do financiamento, uma vez que existia um item que não seria satisfatório para ele, nem para os compradores de imóveis, que se sub-rogavam nas obrigações dos empresários em caso de falência. Não havia sentido alguém comprar um imóvel, o empresário falir e o comprador ter o risco de perder o dinheiro e ter que pagar, ainda, o imposto do empresário.

É muito importante saber que o piso da alíquota vai ser regulamentado em 7%. Esse imposto vai ser definitivo em caso de falência. Exatamente como aconteceu no caso do

empreendimento Palace II. Houve uma briga na Justiça, os proprietários ganharam e, depois do leilão, o fisco achou que teria prioridade sobre os proprietários. Situações desse tipo é que serão evitadas com o patrimônio de afetação.

A maioria das pessoas acha que o patrimônio de afetação foi criado para proteger os bancos. Ora, somente 5% dos empreendimentos imobiliários são financiados por bancos. A lei não foi criada somente para os casos de financiamentos realizados em bancos. O patrimônio de afetação foi criado para dar segurança aos compradores. O caso Encol mostrou as dificuldades enfrentadas na Justiça por 42 mil mutuários. Tivemos muitas dificuldades junto aos liquidantes e representantes de mutuários pela falta de uma legislação.

Se não dermos segurança aos adquirentes, o mercado não deslança, fica estagnado. A garantia para os financiadores praticamente não é necessária porque o banco pode colocar cláusulas contratuais, se a legislação for omissa. A lei foi feita muito mais para dar segurança aos adquirentes do que aos bancos.

### **Letra hipotecária versus letra de crédito imobiliário**

Os emissores da letra de crédito imobiliário são os bancos comerciais, a Caixa Econômica federal, a Sociedade de crédito imobiliário, a Associação de poupança e crédito, as companhias hipotecárias e demais espécies de instituições autorizadas pelo Banco Central.

A grande novidade é que, simultaneamente à lei 10.931, trabalhamos para a isenção do imposto de renda dela. Quando saiu a MP 206, o benefício dado somente à letra hipotecária passou a servir para a letra de crédito imobiliário. Em pouco tempo, a letra hipotecária vai desaparecer ficando apenas a letra de crédito imobiliário.

### **Indexadores e teto para reajuste das prestações**

No que diz respeito à comercialização de imóveis, o prazo de 36 meses é o que permite a indexação por qualquer índice negociado.

Trabalhamos muito para que o prazo diminuísse. Como existe o risco da volta da indexação, o governo nunca iria aceitar um prazo menor.

Conseguimos a consolidação do prazo de 36 meses, podendo ser usado qualquer índice, até mesmo o índice de depósito de poupança. A remuneração básica da TR é o índice financeiro, que é calculado sobre a renda média do CDB. Com isso é possível administrar para que a renda da poupança não fique muito longe da renda financeira.

É necessário fazer uma releitura do reajuste da prestação vinculada ao salário, do reajuste da prestação vinculada ao comprometimento de renda, ou do teto do reajuste da prestação. São coisas distintas. Podemos colocar um indexador qualquer e estipular um teto. Uma coisa é reajustar a prestação e outra é estipular um teto. Isso porque, dentro do comprometimento de renda, pode-se contratar com 20% de renda, reajustando pelo índice da poupança, nunca deixando passar de 30% do comprometimento de renda da pessoa, ou a prestação não será paga.

### **Depósito do valor incontroverso vai diminuir pedidos de liminar**

Muitas vezes, o mutuário entra com processo na Justiça porque não tem condições de pagar as prestações. Uma vez que existe a possibilidade de perda do imóvel, ele acredita que assim conseguirá suspender os pagamentos.

Se o mutuário não estiver cumprindo seus compromissos, o credor pode pedir ao juiz a cassação da liminar.

Tivemos uma decisão recente da Justiça federal do Paraná a respeito de um crédito da Caixa Econômica cedido à nossa companhia securitizadora. A decisão foi no sentido de que o pagamento dos depósitos deveria ser feito diretamente à securitizadora. O credor hipotecário já pode começar a receber os depósitos, interferindo mais.

Num levantamento de decisões concluídas no mês, de 446 pedidos de um agente financeiro, o mutuário perdeu na primeira instância ou desistiu de 30% das ações, e perdeu, nas instâncias superiores, 45% das ações. Ações julgadas procedentes estão em torno de 25%. O mutuário ganha no reajuste da parcela e não no saldo devedor.

Temos quase 600 mil contratos realizados entre 1990 e 1996 em que a dívida está três vezes maior do que o valor do imóvel, uma vez que as prestações pagas durante esse período foram muito baixas em razão de decisões judiciais, ou do plano de reajuste das parcelas. Mas o importante é que



o saldo devedor continua sendo corrigido pelos indexadores do período.

Esses 25% de ações procedentes são de mutuários que ganharam, mas com certeza não levaram. O que acontece é que no momento seguinte executamos a dívida; o mutuário não consegue pagar e o imóvel é devolvido, ou fazemos alguma negociação.

Negociamos com o governo, que entendeu que a possibilidade de o mutuário entrar com medida liminar para fazer depósitos ínfimos com o intuito de ganhar tempo só se aplicaria para operações do SFH e SFI e não para todo o sistema financeiro nacional.

Quando o devedor contesta a dívida, é preciso saber o que ele está contestando: a taxa de juros, o índice de inflação, o seguro embutido ou o reajuste? Somente o item contestado será deixado de lado. Mas o mutuário deverá fazer o depósito regular da parte considerada incontroversa. O artigo que fala do pagamento do controverso e incontroverso vai acelerar a diminuição dos pedidos de liminar.

Os agentes financeiros deverão estar habilitados a fornecer as necessárias informações aos mutuários como valor do seguro, valor da amortização, saldo devedor, valor da taxa de juros, para que ele saiba exatamente o que está contestando.

O mutuário pode pagar na instituição financeira credora, oficial ou não. Antes da lei, ele só podia efetuar o pagamento na instituição financeira oficial.

### **Escritura eletrônica: custo do crédito imobiliário é mais baixo quanto maior a rapidez**

As execuções judiciais se encerram com 42 meses e as execuções extrajudiciais, em 19 meses. Imaginem na hora de se calcular juros. Esse é o prazo médio. O benefício dado a um mutuário está provocando um alto risco. Temos 1,8% do PIB somente em financiamentos habitacionais de mutuários atendidos com casa própria e um sistema que coloca em risco 200 mil famílias que não terão casa própria porque os bancos não têm interesse no sistema. O que é social, atender uma única pessoa e deixar de atender 180 mil?

Certa vez, aproveitando a vinda de registradores da

Espanha, apresentamos um gráfico interessante. O tempo da formalização de um contrato é proporcional ao tempo de execução do contrato. Quanto mais rápido forem a confecção e o registro de um contrato, mais rápido será o processo de execução e menor o custo.

Os custos de uma operação de crédito imobiliário são tão mais baixos quanto maior for a rapidez para sua concretização. Esse dado me impulsionou a descobrir qual o cartório que teria condições de fazer uma escritura eletrônica. Fizemos a primeira escritura eletrônica em menos de uma semana.

Um dos motivos que me levou a não aceitar a obrigatoriedade da escritura pública foi o fato de ser necessário passar uma procuração para o Brasil inteiro referente, unicamente, a um banco que tem sede em São Paulo. Além disso, ter de acompanhar a transferência de procuradores de uma agência para outra e, muitas vezes, ter de fazer novas procurações e publicá-las no Diário Oficial. Os cartórios tinham que verificar, no Diário Oficial, se a pessoa estava habilitada ou não em face da procuração dada. Isso tudo era impraticável. A escritura pública eletrônica veio resolver esse problema e agilizar o processo, até mesmo barateando o custo.

### **Média anual de unidades**

De 1980 a 1984 fazíamos, em média, 180 mil unidades imobiliárias por ano. De 2000 a 2003, foram 37 mil. Esperamos fazer algo em torno de 120 mil unidades a partir de agora. Pode-se verificar que a perspectiva é de multiplicar a oferta de crédito imobiliário no mercado.

Esses números referem-se apenas ao SFH. Quando ampliarmos para o SFI, temos certeza de que vamos ter uma surpresa agradável em função do estímulo que pretendemos dar às CRLs e aos investidores institucionais e internacionais. Estamos trazendo um sócio estrangeiro para a Abecip que vai incrementar a vinda de recursos.

Ao ser eliminada a insegurança jurídica do sistema, vamos, finalmente, fazer do financiamento imobiliário um verdadeiro negócio, contando sempre com a ajuda dos registradores imobiliários.

---

*\*Oswaldo Correa Fonseca é diretor geral da Abecip.*





# Aspectos socioeconômicos

Otávio Damaso\*



A importância da construção civil para a economia e a importância da segurança jurídica para os investidores. Nova Lei de Falências preserva ativos. Perspectivas da nova Lei de Falências: recuperação extrajudicial, processo de negociação devedor/credores e recuperação judicial. O entrave da sucessão tributária. O entrave da sucessão trabalhista. Créditos com garantia real passam à frente do fisco. Reforma do Código de Processo Civil: objetivos socioeconômicos. Lei 10.931: lei da construção civil.

## **A importância da construção civil para a economia e a importância da segurança jurídica para os investidores**

Vamos falar sobre aspectos socioeconômicos bem como sobre algumas medidas que o governo vem implementando e que têm uma relação direta com a construção civil.

No que diz respeito aos aspectos econômicos e sociais é notória a importância da construção civil para a economia brasileira. É um dos setores cuja participação é significativa no produto interno bruto, PIB, que gera empregos, diretos, indiretos e até mesmo induzidos.

Também é um setor que produz efeitos positivos sobre diversos outros setores da economia. Podemos distinguir o segmento voltado para obras de infra-estrutura básica, que é de fundamental importância para o crescimento sustentável da economia brasileira, e o segmento habitacional.

É por tudo isso que o governo se preocupa com o setor da construção civil e mantém a interlocução com os agentes que trabalham no setor, como a Abecip e o Secovi. É preciso melhorar o arcabouço institucional de incentivo a esse setor de fundamental importância para a economia brasileira.

Apesar de estarmos trabalhando na Secretaria de política econômica, nos últimos dois anos temos nos aprofundado muito na questão jurídica. Nossa preocupação maior é com a segurança jurídica dos contratos. Entendemos que, se não criarmos um arcabouço seguro e eficiente, de nada adiantarão outras alternativas, ou seja, sem esse pressuposto básico, o mercado não vai investir para financiar obras e projetos no âmbito da construção civil ou em outros segmentos da economia.

Nossa secretaria preocupa-se muito com a segurança jurídica, razão por que fizemos uma associação muito proveitosa, desde o início do ano passado, com o Ministério da Justiça, em duas frentes: uma com a secretaria de Direito econômico e outra com a Secretaria de reforma judiciária.

## **Nova Lei de Falências preserva ativos**

Gostaria de aproveitar para elencar alguns desses projetos, fazendo uma correlação deles com a questão da construção civil.

O primeiro, que já está em fase final de tramitação, diz respeito à Lei de Falências.

A Lei de Falências foi encaminhada ao Congresso nacional em 1993, quando o projeto havia sido encaminhado pelo Ministério da Justiça e tinha um cunho especificamente jurídico.

Esteve em tramitação durante todo esse período na Câmara. Em 1995, mudou de relator e, em 2001, entrou na agenda do governo para uma discussão. Mas começou a avançar com mais celeridade somente a partir de 2003, quando o governo resolveu priorizá-la. De lá para cá, o projeto saiu da Câmara, foi para o Senado, sofreu algumas mudanças e retornou à Câmara. A expectativa é que consigamos aprová-la ainda neste semestre.

A Lei de Falências é extremamente importante. O arcabouço falimentar que temos é de 1945, o que o torna totalmente defasado pela ótica jurídica e econômica. Não que o arcabouço em vigor não seja bom, ele é resultado de um projeto muito bem construído, que foi útil por muito tempo, mas que não acompanhou a evolução do pensamento econômico. Pelo menos na área econômica e jurídica ele tem vários pontos de defasagem, a começar pelo objetivo principal de uma lei.

A visão da Lei de Falências de 1945 é muito patrimonialista. Quando uma empresa entrava em dificuldade, fechava-se a empresa e discutia-se o pagamento com os credores.

Não existia, naquela época, o que chamamos hoje de ativos tangíveis e intangíveis. Marcas importantes não eram preservadas; não se preservava a continuação do negócio nem mesmo dos ativos em si.

Por isso, a idéia era fechar a empresa e entrar num longo processo de discussão judicial. Enquanto isso, a marca sumia da visibilidade da população, os equipamentos se deterioravam e, muitas vezes, o próprio imóvel se perdia. Exemplo clássico disso é o hotel Nacional, em São Conrado, no Rio de Janeiro.

O hotel tinha uma localização excelente, ficava à beira mar, deveria ter uma estrutura imobiliária eficiente. Não sei se havia algum financiamento por trás, mas a empresa detentora do hotel faliu e o hotel está fechado há mais de dez anos. Hoje em dia, o prédio já deve ter perdido sua estrutura. Se alguém quiser adquiri-lo, provavelmente terá que proceder a uma reforma das instalações hidráulica e elétrica, etc., senão demolir mesmo o imóvel, caso ele esteja completamente deteriorado.

O principal objetivo desse novo projeto é a preserva-

ção dos ativos tangíveis e intangíveis, um novo elemento interessante para a questão da construção civil. Hoje, se a empresa entra em dificuldades, é muito importante separar o devedor do negócio.

Pode-se ter, em muitos casos, um negócio economicamente viável, mas mal administrado por um período, médio ou longo, em que o devedor ficou sem credibilidade, sem capacidade de crédito para tocar o negócio. Por isso, é preciso separar o devedor do negócio.

Existem casos aleatórios, como, por exemplo, o ataque terrorista de 11 de setembro, que acabou afetando algumas companhias aéreas nos Estados Unidos. Se ocorresse uma falência, seria o caso de separar o devedor do negócio propriamente dito.

Esse é o primeiro ponto da nova Lei de Falências cuja ótica está muito voltada para a preservação dos ativos tangíveis e intangíveis.

### **Redução do custo-capital na concessão de créditos**

Um segundo ponto, que está associado aos créditos bancários, se bem que com uma visão mais ampla, é a redução de custo-capital. O financiamento não é feito exclusivamente por bancos, mas também por outros tipos de credores, razão por que não se pode falar especificamente de créditos bancários, que são créditos concedidos por bancos.

Sob a égide da atual lei, num processo de falência, os credores, sejam eles bancários ou financeiros, não têm perspectiva nenhuma de reaver os créditos emprestados. É muito raro que um credor entre num processo de falência e consiga reaver algum tipo de crédito concedido à empresa.

Por isso, se for criado um novo arcabouço legal que dê visibilidade de recuperação, primeiro, o credor vai entrar num processo para discutir a questão e batalhar pelo crédito; segundo, se hou-

“Quando se emprestam 100 e 25% dos devedores deixam de retornar o capital emprestado, o banco tem que aumentar a taxa aplicada aos demais para compensar aquela inadimplência.”





ver condições de reaver rapidamente o crédito, o custo-capital para fornecer outros créditos vai diminuir, uma vez que o credor sabe que o retorno do seu capital, mesmo com algum prejuízo, vai ocorrer de uma forma ou de outra.

Se fizermos uma decomposição do que chamamos de *spread*, é significativo o efeito que a inadimplência tem sobre ele. *Spread* é a diferença entre o custo que a instituição financeira tem para captar o dinheiro. Por exemplo, se o senhor Fonseca vai ao banco, faz um depósito e pega um CDB, o banco lhe oferece uma taxa de 10% ao ano. O *spread* é a diferença entre esses 10% e o custo que a instituição financeira está concedendo a ponto.

A inadimplência tem um efeito brutal sobre a composição do *spread*, uma vez que, quando se emprestam 100 e 25% dos devedores deixam de retornar o capital emprestado, o banco tem que aumentar a taxa aplicada aos demais para compensar aquela inadimplência.

A Lei de Falências veio resolver esse problema. Ao dar visibilidade e condições de os credores recuperarem seus créditos, mesmo com alguma perda, o custo-capital e o *spread* bancário vão diminuir.

### **Perspectivas da nova Lei de Falências: recuperação extrajudicial, processo de negociação devedor/credores e recuperação judicial**

Existem alguns outros pontos da lei falimentar atual bastante curiosos. Por exemplo, num processo falimentar sobre a lei em vigor, a de 1945, se houver problema com algum dos credores, não se pode negociar diretamente com ele, o que caracteriza crime falimentar. Nesse caso, é necessário encontrar outros meios de buscar a negociação, que, num processo da economia atual, é fundamental.

Às vezes, existem mil credores pulverizados, cada um com um crédito de um real, e um credor com um crédito de um milhão de reais. Por que não se negocia a dívida com este último sem alterar as demais, uma vez que essa dívida está vencendo e a outras ainda não? Na nova Lei de Falências essa negociação será permitida, essa negociação será distribuída em três fases: a recuperação extrajudicial, o processo de negociação entre devedor e credores; e a recuperação judicial sob a égide do poder Judiciário.

Na recuperação judicial existe um componente essencial, a aproximação com a concordata. A concordata nada mais é do que um favor legal; o devedor vai ao juiz, pede uma concordata, que o juiz concede, e o devedor submete-se a uma regra de pagar fixo os débitos existentes. Os credores nem participam do processo.

Na nova Lei de Falências, a recuperação judicial deixa de ser um favor legal e passa a ser um processo de negociação entre credores e devedor, o que privilegia as duas partes interessadas e o processo passa a andar, com a possibilidade de a empresa ser recuperada.

De acordo com a Lei de Falências, num processo de recuperação judicial haverá um tempo menor de negociação com os credores. Se eles perceberem que não é viável a recuperação da empresa, a melhor coisa, em termos econômicos, é optar pela falência rápida. Em São Paulo existe um caso muito emblemático, a falência do Mappin, uma empresa que tinha uma marca importante para São Paulo, mas que, sem incentivo legal para a transferência do negócio, foi levada à falência.

### **O entrave da sucessão tributária**

Um dos avanços trazidos na nova Lei de Falências é que vamos pôr fim ao que chamamos de sucessão tributária, tanto na recuperação judicial quanto na falência.

A sucessão tributária impedia que vários ativos fossem vendidos em caso de dívida da massa junto ao fisco. Isso fazia com que ninguém quisesse comprar um ativo da massa falida. A sucessão tributária obrigava o adquirente a assumir todo passivo tributário da empresa falida.

Num processo de falência é claro que, além de dever para credores privados, a empresa também devia para o fisco. Mas os bancos sabiam o montante da dívida da empresa ao passo que o fisco não tinha essa noção exata.

O fisco não consegue observar todos os passivos gerados pelas empresas. Existem alguns passivos que são escondidos pelo empresário por má-fé, para tentar burlar o fisco, e outros que, por desconhecimento da lei tributária, o empresário deixa de pagar.

Seja por má-fe, seja por desconhecimento da regra tributária, o fato é que existe um passivo oculto que o adquirente teria de assumir e, ao não saber a dimensão desse passivo, não adquiriria. Então, a sucessão tributária foi um entrave que impe-

diu que muitos empreendimentos fossem vendidos a terceiro.

### O entrave da sucessão trabalhista

A mesma idéia se estende para a questão da sucessão trabalhista, de acordo com a qual entra a discussão dos direitos dos trabalhadores.

Muitas vezes, é melhor pôr fim à sucessão trabalhista e deixar o empreendimento funcionando, porque o novo adquirente pode se beneficiar dos empregados que já trabalhavam no local, do que fechar o empreendimento e verificar os créditos para pagar os credores trabalhistas.

Outro aspecto polêmico é o limite dos créditos trabalhistas, que nada mais é do que impedir que dirigentes do negócio falido tenham direito aos recursos que ainda têm na massa falida.

Existem casos de processo de falência em que um credor, que era diretor-presidente da empresa, tinha um crédito trabalhista de 60 milhões contra a massa falida. Ou seja, se o dinheiro da massa falida fosse distribuído de maneira proporcional, o credor pequeno, que tem um crédito trabalhista de um mil reais, ganharia na mesma proporção daquele que tem um crédito contra a massa falida de 60 milhões. Ou seja, o credor que detinha o crédito de 60 milhões lucraria, ainda, uns cinco milhões e o outro, que tinha um mil reais, 50 reais.

No limite trabalhista é importante qualificar até o valor sugerido de 150 salários mínimos e que hoje daria algo em torno de 40 mil reais, beneficiando cerca de 99,9% dos trabalhadores.

### Créditos com garantia real passam à frente do fisco

Por fim, um outro ponto que está entrando na Lei de Falências é, no caso de falência, a passagem dos créditos com garantia real à frente do fisco. Ou seja, quando se tem uma massa falimentar, à medida que ela receber o dinheiro na falência, ela tem que distribuir para seus credores. Existe, no entanto, uma ordem de prioridade que começa pelos créditos trabalhistas, é seguida pelo fisco e termina pela garantia real.

Se a garantia real passar na frente do fisco, o financiamento imobiliário vai ficando cada vez mais atrativo, uma vez que a maioria dos financiamentos tem hipoteca como garantia. Agora, com a nova Lei de Falências, o credor terá

possibilidade muito maior de reaver o crédito, o que é de fundamental importância para o financiamento no Brasil.

Esses são os pontos que guardam estreita relação com o setor da construção civil.

### Reforma do Código de Processo Civil: objetivos socioeconômicos

Um outro projeto que nos dá muita alegria, conduzido pelo Ministério da Justiça, é a reforma do Código de Processo Civil.

Pela ótica socioeconômica, são quatro objetivos principais: incentivar soluções extrajudiciais de controvérsias; tornar mais sério o rito processual; reequilibrar o direito das partes; e selecionar o bom do mau recurso. Esse é o conjunto de efeitos que pretendemos atingir em vários projetos.

O primeiro projeto, já aprovado pela Câmara e em tramitação no Senado, trata da execução de títulos judiciais.

A principal mudança que fizemos é que o processo de conhecimento de execução e liquidação deixa de ser um processo autônomo e passa a funcionar concomitantemente, o que reduz e muito o tempo que o processo fica tramitando na Justiça.

Para efeito econômico, isso é importante, pois, se existe um Judiciário que responde de forma rápida e com lei processual eficiente, a economia como um todo se beneficia. Muitas pessoas vão ao Judiciário meramente para postergar o cumprimento de obrigações assumidas. A idéia é fazer uma aproximação, tornando mais sério e eficiente o processo.

Na esteira desse projeto de títulos judiciais também existe uma reformulação do CPC na fase de títulos extrajudiciais; uma proposta de implementação da mediação – muitos processos que iniciam no Judiciário, se tivessem um pro-

“Na nova Lei de Falências, no caso de falência, os créditos com garantia real passam à frente do fisco, o que torna o financiamento imobiliário cada vez mais atrativo.”





cesso de mediação posterior, poderiam ser solucionados entre as partes – e de recursos apresentados no decorrer do processo com o objetivo de atrasar seu andamento.

### **Lei 10.931: lei da construção civil**

No que diz respeito à lei 10.931, que vem assumindo o nome de Lei da Construção civil, foram adotados vários procedimentos jurídicos.

Um procedimento que consideramos de fundamental importância é transformar em lei os títulos que estavam em MP, como a letra de crédito imobiliário e a cédula de crédito imobiliário.

Num contrato de financiamento imobiliário de quinze anos atrás era fundamental conferir a segurança jurídica que uma lei dá ao título, previsão que a MP não faz. Foi meramente uma proposta de tornar lei definitiva o que antes era MP.

Na questão da segurança jurídica, de certa forma resolvemos um *imbróglio* que teve início em 2001, o patrimônio de afetação, fruto de um amplo processo de discussão que tivemos com o setor, Abecip, Secovi, Irib, etc., e não somente uma solução encontrada pelo Executivo.

O patrimônio de afetação vai trazer muita segurança jurídica para o setor imobiliário, principalmente para o ramo de financiamento e construção habitacional e para o mutuário, que agora pode fugir do processo falimentar e entrar no patrimônio de afetação; para as instituições financeiras, que agora têm muito mais confiança em conceder créditos para empreendimentos; para os processos de securitização dos créditos, que vão se beneficiar também com uma aproximação maior entre o mercado de capitais e o setor da construção civil; e, por último, para a própria incorporadora, que, ao fazer a segregação de forma transparente, vai ganhar em três frentes: o mutuário vai voltar com mais ímpeto para comprar imóvel na planta, que é uma forma de financiamento da construção, e os bancos vão passar a conceder mais crédito e privilegiar o patrimônio de afetação, o que vai aumentar o volume de créditos, com taxas menores, uma vez que haverá mais transparência na administração de sua gestão.

Além dessas medidas, existem outras, esse novo regime tributário instituído pelo patrimônio de afetação é simples, transparente, de fácil averiguação por todas as partes, com uma alíquota tributária muito equilibrada, objeto de uma negociação

e de reconhecimento do governo, haja vista a importância do setor. Agora, uma única alíquota de 7% é equilibrada.

Nessa linha tributária, fizemos algumas mudanças que vão trazer muitos benefícios à construção civil. Estamos isentando do imposto de renda pessoas físicas que adquirirem títulos de créditos vinculados aos créditos imobiliários, como LH, LCI e certificado de recebíveis imobiliários. Essa é uma maneira de incentivar a permanência desses títulos, de longo prazo, no mercado.

Associada à isenção tributária desses títulos, essa conta-investimento vai ajudar muito a locação de recursos. Ao invés de optarem por um outro tipo de aplicação financeira, os investidores pessoas físicas optarão por algum outro tipo atrelado ao crédito imobiliário.

Estamos mudando também a questão da tributação de ativos financeiros, sejam eles de renda fixa ou variável, mudança essa que também traz um incentivo para o setor da construção civil, nitidamente, um título de longo prazo. De acordo com o prazo de manutenção do ativo, a tributação é decrescente. E o setor que tem ganhado com isso é o de títulos representativos de créditos imobiliários, uma vez que já é de longo prazo e tende a ser favorecido.

A regra de tributação de previdência complementar, que é um novo regime optativo, também ficou nessa linha. Estamos incentivando, via tratamento tributário, os recursos que ficam mais tempo na previdência complementar.

Um outro projeto, que não está sendo coordenado pela secretaria de política econômica, mas que também é do governo, é o projeto das parcerias público/privadas, que vão trazer uma nova dinâmica para o setor da construção civil, voltado para obras de infra-estrutura.

Isso tudo, no entanto, não se extingue aqui. As interlocuções que tivemos, ao longo de oito meses, com o setor da construção civil foram muito ricas e aproximaram todos os segmentos da construção civil – financiador, construtora, registros. Um dos pontos em que ainda podemos avançar é a questão do artigo 53 do CDC. Já tivemos várias reuniões com o Ministério da Justiça e vamos continuar as discussões, incentivando os registros.

---

\* Otávio Damaso é secretário adjunto de política econômica do Ministério da Fazenda.

# Alienação fiduciária

*Carlos Eduardo Duarte Fleury\**



Alienação fiduciária garante rápido retorno dos créditos e realimenta o sistema com novos financiamentos. Aspectos registrários. Evolução legislativa: imóveis enfitêuticos; locação; contratação por pessoas físicas ou jurídicas; direito de preferência; taxa de ocupação; instrumento particular; garantia de terceiros; purgação da mora. Registro ou averbação? Jurisprudência.



## **Crédito em larga escala exige mecanismos de segurança**

Venho falando sobre alienação fiduciária há alguns anos. Estamos num momento adequado para a utilização dessas novas garantias. O sistema vem crescendo ano após ano graças à estabilidade econômica do país, que possibilita os financiamentos imobiliários de longo prazo e com taxa fixa de juros, diminuindo o déficit habitacional brasileiro, da ordem de 6,6 milhões de unidades. Esse número representou, nos quarenta anos de existência do SFH, o financiamento de 7,6 milhões de unidades.

Para que o crédito possa ser concedido em larga escala precisamos de novos mecanismos de segurança.

A lei 10.931 trouxe a segurança jurídica dos contratos para a atividade imobiliária. A lei não é perfeita. Temos algumas questões que ainda dependem de ajustes, mas vários dispositivos dão mais segurança às operações imobiliárias. Exemplo disso são o patrimônio de afetação, para o caso das construções, a alienação fiduciária e questões envolvendo o direito processual nas matérias que envolvem ações judiciais dos mutuários.

No SFH, existem cerca de 400 mil ações – sem considerar ações vinculadas ao FGTS, o que significaria algo em torno de um milhão de ações – que envolvem questões de proteção de pagamento.

As soluções encontradas pela lei 10.931, basicamente com o pagamento do controverso e do incontroverso, em que o mutuário teria de pagar o total cobrado pelo credor, separando o que quer ou não discutir, vai diminuir a quantidade de ações hoje propostas no Judiciário.

Estamos discutindo alguns aspectos relacionados com a possibilidade, ou não, de utilização da alienação fiduciária como garantia no sistema financeiro de habitação.

## **Alienação fiduciária: elenco de legislações**

A resolução CMN 3.005, de 30/7/2002, do Conselho Monetário Nacional, autorizou a utilização desse instituto como uma das garantias possíveis nos financiamentos imobiliários. Temos ainda a lei 10.150, de 21/12/2000, que trata do SFH; a medida provisória 2.197-43, de 24/8/2001, que não foi convertida em lei, e a lei 10.931, de 2/8/2004, de que vamos falar agora.

O conceito da alienação fiduciária está no artigo 22 dessa lei: negócio jurídico pelo qual o devedor ou fiduciante, com o escopo de garantia, contrata a transferência da propriedade resolúvel da coisa imóvel ao credor ou fiduciário.

Em palestra sobre alienação fiduciária, o desembargador Sílvio Capanema fez um retrospecto histórico e lembrou que esse instituto foi copiado da fidúcia romana. E o grande problema da fidúcia romana foi que na época não havia propriedade resolúvel. Quando se transferia a propriedade, transferia-se a propriedade como um todo e com ela a posse. Com isso, o credor da obrigação, estando na propriedade, poderia se desfazer dela. Por isso, esse instituto não funcionava adequadamente em Roma.

Com o passar dos séculos, a fidúcia romana teve ajuste adequado, que foi a propriedade resolúvel e o desdobramento da posse. Com a alienação fiduciária transfere-se a propriedade resolúvel ao credor, ou seja, fica o devedor ou fiduciante com a posse direta e o credor ou fiduciário com a posse indireta.

## **Alienação fiduciária garante rápido retorno dos créditos e realimenta o sistema com novos financiamentos**

A admissibilidade do dador de garantia é uma das modificações introduzidas no conceito da alienação fiduciária e uma de suas características. Quem transfere a propriedade é o devedor. O dador de garantia não é o devedor, é simplesmente aquele que empresta a garantia, a chamada garantia de favor. Há uma modificação importante ao se permitir que um terceiro, que não o devedor, ofereça em garantia o seu imóvel.

Também são características da alienação fiduciária: a permissão da cessão do contrato tanto pelo fiduciante quanto pelo fiduciário, o desdobramento da posse e o leilão.

Outra característica da alienação fiduciária de bem imóvel é que, havendo saldo ao final do leilão, por exemplo, se o imóvel é leiloadado e não alcança o valor da dívida, há isenção do pagamento do saldo. Diferentemente do que ocorre com a alienação fiduciária de bem móvel, ou nas formas de cobranças em geral, em que o devedor continua devedor até que consiga bens para satisfazer seu crédito.

Também foi importante modificação a responsabilização do devedor pelo pagamento de impostos, taxas, contri-

buições condominiais e quaisquer outros encargos. Nesse sentido há uma discussão muito séria que muda a natureza de certas obrigações, como a contribuição de condomínio, cuja característica é *propter rem*. Aqui me parece que há uma quebra desse princípio. Ou seja, quando o devedor fica inadimplente e permanece no imóvel mesmo depois do leilão, ele continua responsável pela obrigação, que não é transmitida ao sucessor.

Igualmente importante é a obrigatoriedade de o devedor pagar uma taxa de ocupação como uma espécie de aluguel, se permanecer no imóvel como inadimplente mesmo depois de consolidada a propriedade nas mãos do credor.

Há um mecanismo de proteção ao crédito. É importante destacar que uma das fontes de recursos do sistema é o retorno das operações. Geralmente, só são lembradas as fontes principais, como o FGTS e a caderneta de poupança. Poucos colocam como fonte de recursos o retorno das operações concedidas. Isso é fundamental para que o sistema seja retroalimentado e tenha novos financiamentos.

Com o sistema da alienação fiduciária, há uma preocupação com o rápido retorno dos empréstimos oferecidos, para que um novo financiamento possa ser concedido a outra pessoa, o que beneficia todo o sistema.

Tudo foi pensado de forma a fazer com que, não sendo possível o pagamento nas condições contratuais, o devedor tente se desfazer do imóvel, vender o seu direito. Se ele não conseguir, por qualquer razão, e tampouco conseguir se ajustar com o credor, a garantia tem que ser eficaz.

Se o devedor não pagar a dívida e permanecer no imóvel, terá de pagar um aluguel, deixando de ser considerado devedor, uma vez que o contrato já foi rescindido. Ele permanece como ocupante pagando o estabelecido, 1% ao mês sobre o valor de avaliação.

### Principais requisitos do contrato de alienação fiduciária

Tem que constar o valor do principal da dívida; prazo e condições de reposição do empréstimo do crédito imobiliário ou crédito fiduciário; taxa de juros e encargos contratuais; cláusula de constituição da propriedade fiduciária; cláusula que assegura ao devedor, como adimplente, a livre utilização do bem; indicação do valor do imóvel, das condições

e critérios de revisão para efeitos de leilão; cláusula sobre o procedimento do leilão e prazo de carência, aquele que os contratos devem cumprir e que somente depois de transcorrido o prazo é que se toma providência em relação à cobrança do inadimplente.

### Aspectos registrários

A notificação do devedor é feita pelo oficial de registro de imóveis, que pode delegar ao oficial de títulos e documentos. A purga de mora deverá ocorrer no registro de imóveis. No momento da consolidação da propriedade é necessário recolher o imposto de transmissão de bens imóveis, ITBI, e o laudêmio, no caso de imóveis enfitêuticos. Com a consolidação da propriedade, haverá o leilão. Se houver adquirente, deverá o auto de leilão ser levado a registro para que ele passe a ser o proprietário efetivo.

O primeiro leilão ocorre trinta dias após a consolidação da propriedade em nome do credor. Se não alcançar o valor estabelecido pelas partes será realizado o segundo leilão, 15 dias depois, pelo valor da dívida e acréscimos. Se o valor da dívida ainda não for alcançado no segundo leilão, o devedor fica desonerado de qualquer tipo de obrigação. Nesse caso, não ocorre o pacto comissório, uma vez que a propriedade já estava consolidada nas mãos do credor, ou seja, não se trata da mesma hipótese da hipoteca.

### Evolução da lei da alienação fiduciária

A lei 9.514/97 criou a alienação fiduciária. Essa lei está disposta em três capítulos. As pessoas costumam denominá-la como lei do SFI, caso idêntico ao da lei 4.380, que também denominamos como lei do SFH. Mas a lei do SFI não é exclusiva para o SFI.

O capítulo II, que trata da alienação fiduciária, é autônomo, ou seja, ele dispõe da alienação fiduciária feita no SFI, no

"Se o devedor não pagar a dívida e permanecer no imóvel, terá de pagar um aluguel, deixando de ser considerado devedor, uma vez que o contrato já foi rescindido."



SFH, ou em qualquer outro tipo de operação que as partes desejem realizar.

### **Alterações nas disposições da alienação fiduciária**

Essas alterações constam dos artigos 22, 26, 27; dos novos artigos 37-A e 37-B; do artigo 38.

A garantia de terceiros está no artigo 19 da MP 2.223/2001 e no artigo 51 da lei 10.931/2004.

Também foram feitas alterações no Código Civil, artigo 1.368-A, e na Lei das Locações, artigo 32, parágrafo único.

Todas essas alterações dizem respeito somente à alienação fiduciária de bens imóveis.

### **Evolução legislativa: principais correções**

Medida provisória 2.223/01: transformação do parágrafo único em parágrafo primeiro. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI.

Medida provisória 2.223/01: inclusão do parágrafo segundo – enfiteuse. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfiteúticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.

Lei 10.931/04: exclusão do parágrafo primeiro, transformando o parágrafo segundo em parágrafo único.

A primeira modificação ocorreu nos parágrafos do artigo 22, do qual consta o conceito da alienação fiduciária.

### **Evolução legislativa: qualquer imóvel pode ser objeto de alienação fiduciária**

A lei 9.514/97 tinha um parágrafo único sobre a utilização da garantia que dizia: “A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, *podendo ter como objeto imóvel concluído, ou em construção*, não sendo privativa das entidades que operam no SFI”.

Como participei dos debates desse anteprojeto, sei que esse parágrafo único não existia. Ele foi proposto pelo setor da construção civil mediante emenda convertida em lei, em razão da preocupação de que a alienação fiduciária pudesse ser utilizada única e exclusivamente por instituição financeira. A jurisprudência estava caminhando nesse sentido. Havia

fundamento para a preocupação dos construtores de que a alienação não pudesse ser utilizada nas suas operações.

Quando o parágrafo único da lei 9.514 estabeleceu que a alienação fiduciária poderia ter como objeto *imóvel concluído, ou em construção*, entendeu-se que terreno sem edificação não poderia ser objeto de alienação fiduciária. O mercado procurou adaptar-se ao que parecia ser o conceito existente na lei. Imóvel em construção passou a ser aquele com alvará de construção ou memorial de incorporação registrado e imóvel concluído passou a ser aquele com habite-se e averbação da construção no registro de imóveis, o que é totalmente impróprio. O conceito de imóvel para a alienação fiduciária tem sentido amplo. A alienação fiduciária tem que ter por objeto imóvel, com construção ou sem construção. E isso criou restrições para tipos de operações no mercado.

Por isso, a medida provisória 2.223 criou um segundo parágrafo e transformou o parágrafo único em parágrafo primeiro, retirando a expressão “podendo ter como objeto imóvel construído ou em construção”, que foi didaticamente simplificada para: “A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI”.

Portanto, a MP 2.223 corrigiu a distorção e acabou com aquela restrição, ou seja, podemos ter como objeto de alienação fiduciária qualquer tipo de imóvel.

### **Evolução legislativa: imóveis enfiteúticos**

Lei 9.514/97, parágrafo sétimo do artigo 26. Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos* o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

MP 2.223/01. Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos e, se for o caso, do laudêmio*.

Lei 10.931/04, parágrafo sétimo do artigo 26. Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá a *averbação*, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão *inter vivos e, se for o caso, do laudêmio*.

Imóveis enfitêuticos não poderiam ser objeto de alienação fiduciária, uma vez que se trata de transferência de propriedade resolúvel e não de domínio útil ou domínio direto.

Nas discussões, conseguimos convencer o governo e criou-se o parágrafo segundo, que permite que imóveis enfitêuticos sejam objeto de alienação fiduciária, e, no caso, fazendo uma adaptação para exigir-se o laudêmio, se houver a consolidação do domínio útil em nome do fiduciário ou credor.

### **Evolução legislativa: locação**

Parágrafos sétimo e oitavo do artigo 27 – locação.

MP 2.223/01 e lei 10.931/04. § 7º. Se o imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de trinta dias para desocupação, salvo se tiver havido aquiescência por escrito do fiduciário, devendo a denúncia ser realizada no prazo de noventa dias a contar da data da consolidação da propriedade no fiduciário, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica.

A próxima alteração seria a inclusão dos parágrafos sétimo e oitavo ao artigo 27 da lei 9.514.

Essa modificação é interessante na medida em que trouxe para a alienação fiduciária discussões referentes à locação, como, por exemplo, o direito de preferência do inquilino, se houver a consolidação da propriedade na constituição da propriedade fiduciária, ou mesmo na venda do bem em leilão.

Criaram-se alguns mecanismos de proteção ao crédito, de forma que, se houver uma locação em curso com imóvel que foi alienado fiduciariamente, a locação poderá ser denunciada no caso de consolidação da propriedade, e ainda estabelecer-se um prazo de trinta dias para a desocupação.

A preocupação era de que no caso de alienação fiduciária com prazo de dez anos, por exemplo, o devedor, de má-fé, constituísse um contrato de locação também por dez anos, e deixasse de pagar. A propriedade seria consolidada, mas o

inquilino teria que ser mantido por dez anos, ou seja, o bem não voltaria para o mercado.

O problema é sério porque o credor se consolidaria como proprietário, porém o inquilino permaneceria no imóvel. Para evitar situações como essa, a locação poderá ser denunciada nos imóveis que forem objeto de consolidação de propriedade.

O parágrafo oitavo diz que “responde o fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o fiduciário, nos termos deste artigo, até a data em que o fiduciário vier a ser imitado na posse”.

A partir da consolidação da propriedade, ou seja, no momento em que ela deixa de ser resolúvel e passa a ser propriedade plena, e o devedor continua ocupando o imóvel, ele continua responsável pelo pagamento de encargos vinculados ao imóvel.

A MP 2.223, repetida pela lei 10.931, incluiu o artigo 37B, também tratando de locação: “será considerada ineficaz e sem qualquer efeito perante o fiduciário ou seus sucessores, a contratação ou a prorrogação de locação de imóvel alienado fiduciariamente, por prazo superior a um ano sem concordância por escrito do fiduciário”.

Essa é mais uma proteção para os contratos nos quais são emprestados recursos. O devedor dá em garantia de alienação fiduciária e, para evitar que com a locação sejam criadas dificuldades de realização do crédito, foram colocadas algumas proteções.

Não há impedimento de que o devedor possa alugar o imóvel, mesmo porque ele tem a posse direta e pode perfeitamente realizar a locação. No entanto, se ele criar dificuldades, como prorrogação superior ao prazo de um ano, deverá ter a anuência do credor. É uma maneira de dar transparência a essas ações.

### **Evolução legislativa: contratação por pessoas físicas ou jurídicas**

A lei 10.931 excluiu o parágrafo primeiro, antigo parágrafo único, e transformou o parágrafo segundo em parágrafo primeiro.

O parágrafo primeiro, excluído, dizia que “a alienação



fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI". Em razão disso, há quem entenda que agora a pessoa física não pode mais contratar alienação fiduciária. E mais, que o construtor também não pode mais contratar alienação fiduciária.

A preocupação era com o perigo representado pelo instrumento particular quando duas pessoas físicas, vendedor e comprador, contratavam a alienação fiduciária utilizando esse tipo de contrato sem os devidos cuidados tomados por uma construtora ou instituição financeira, por exemplo. Por conta disso, a exclusão do parágrafo pretendia que pessoas físicas não pudessem utilizar o instrumento particular. Não se atendeu a isso. O fato de se ter retirado o parágrafo da lei não impede que pessoas físicas ou jurídicas, sejam elas financeiras ou não, continuem sendo credores ou devedores na alienação fiduciária. Tampouco vejo que a alienação fiduciária ficou exclusiva para instituição financeira. Esse parágrafo era tão-somente exemplificativo.

"A partir da consolidação da propriedade, se o devedor continuar ocupando o imóvel, ele continua responsável pelo pagamento de encargos vinculados ao imóvel."

### **Evolução legislativa: direito de preferência**

Parágrafo único do artigo 32

da lei 8.245/91. Locação – direito de preferência.

MP 2.223/01 e lei 10.931/04.

Ainda tratando de locação, foi incluído no artigo 32 da lei 8.245 o parágrafo único, que trata de direito de preferência.

"Nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001, o direito de preferência de que trata este artigo não alcançará também os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, devendo essa condição constar expressamente em cláusula contratual específica, destacando-se das demais por sua apresentação gráfica."

Pela lei 8.245, o inquilino não tem direito de preferência na perda da propriedade por decisão judicial. Na alienação

fiduciária há perda da propriedade, mas o procedimento é extrajudicial.

A preocupação era de que, havendo a consolidação da propriedade em nome do credor, no momento do leilão, o inquilino pretendesse exercer seu direito de preferência nas condições do contrato ou nas condições propostas para efeito de venda.

Criou-se, então, a regra segundo a qual nos contratos firmados a partir de 1º de outubro de 2001 – a MP é de 4 de setembro – o direito de preferência de que trata esse artigo não alcançará os casos de constituição da propriedade fiduciária e de perda da propriedade.

A regra do CPC diz que essa condição deve constar em cláusula contratual específica, com modificação gráfica das letras, de forma a ficar clara para evitar alegação de qualquer tipo de prejuízo.

A lei 10.931 também criou mecanismos para que o mutuário devedor desocupe o imóvel, caso não consiga pagá-lo.

Se um imóvel ocupado vai a leilão, o preço é afetado. Se o devedor permanecer no imóvel, a tendência de obter preço menor vai contra ele próprio, uma vez que o leilão pode não alcançar valor suficiente nem para quitar a dívida.

Por essa razão foram criados mecanismos para que o devedor desocupe o imóvel de forma a não sujar seu nome, uma vez que não houve ação de distribuição de cobrança de alienação fiduciária. Por isso é que se criou a regra de que, se ele permanecer, terá que pagar a taxa de ocupação.

### **Evolução legislativa: taxa de ocupação**

Artigo 37-A da lei 9.514/97. Taxa de ocupação.

MP 2.223/01 e lei 10.931/04.

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

Se todos esses direitos podem ser transferidos para o adquirente em leilão, ele terá o direito de entrar com ação de reintegração de posse e, se, liminarmente, a desocupação ocorrer em 60 dias; ele terá o direito de cobrar taxa de ocupação e multas do contrato.

Estabelece-se também o momento de computar a taxa, ou seja, é exigível desde a data da alienação em leilão até a data em que o fiduciário, ou seu sucessor, vier a ser imitado na posse do imóvel. O devedor tem prazo de 45 dias para ficar no imóvel, uma vez que o primeiro leilão ocorre em 30 dias e o segundo, 15 dias depois. O devedor pode aguardar no imóvel o resultado do leilão para saber se tem ou não direito à devolução ou sobejo.

### Evolução legislativa: instrumento particular

Artigo 38 da lei 9.514/97. Instrumento particular.

Lei 9.514/97.

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

Artigo 38 da lei 9.514/97. Instrumento particular.

MP 2.223/01.

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

Artigo 38 da lei 9.514/97. Instrumento particular.

Lei 10.931/04.

“Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito.”

Antes da lei 9.514 já discutíamos a questão do instrumento particular.

O artigo 38 disciplinou que “os contratos resultantes da aplicação desta lei, quando celebrados por pessoa física, beneficiária final da operação, poderão ser formalizados por instrumento particular não se aplicando a norma do artigo 134, II, do antigo Código Civil”.

Primeiro, o devedor só poderia ser pessoa física se o contrato fosse formalizado por instrumento particular. Se fosse o devedor pessoa jurídica, teria que ser por escritura pública.

No SFI, mesmo numa operação de pessoa física com instrumento particular, haveria necessidade de reconhecimento de firma, por força da lei 6.015. Somente a escritura pública dispensava o reconhecimento de firma.

A MP 2.223 fez uma alteração ampla na redação do artigo 38: permitiu que pessoas jurídicas pudessem utilizar o contrato particular, bem como permitiu quaisquer outros tipos de contratos decorrentes da aplicação da própria lei, quais sejam: contrato de compra e venda com financiamento, contrato de compra e venda com alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, contrato de arrendamento mercantil, cessão de crédito com garantia real, “e bem assim quaisquer outros atos e contratos resultantes da aplicação desta lei, mesmo aqueles constitutivos ou traslativos de direitos reais sobre o imóvel”.

Imaginemos uma operação celebrada no SFI com hipoteca. Por essa regra, entendo que o contrato poderia ser formalizado por instrumento particular, sendo pessoa física ou jurídica. E, ao se atribuir caráter de escritura pública ao instrumento particular, a meu ver, deixou-se de exigir a regra de reconhecimento de firma, de acordo com a lei 7.730.

A lei 10.931 fez nova alteração, simplificando a redação: “os contratos de compra e venda com financiamento, contrato de compra e venda com alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, contrato de arrendamento mercantil, cessão de crédito com garantia real poderão ser celebrados com instrumento particular, a ele se atribuindo o caráter de escritura pública para todos os fins de direito”.

A primeira conclusão que se tira é que, se houver uma operação no SFI com hipoteca, obrigatoriamente, os oficiais terão de exigir escritura pública, não se admite mais o instrumento particular.

“Se houver uma operação no SFI com hipoteca, obrigatoriamente, os oficiais terão de exigir escritura pública, não se admite mais o instrumento particular.”



Também ficou excluída a questão de o contrato ser celebrado por pessoa física ou jurídica. O fato de excluir da redação esse item, a meu ver, não impede a transação. A regra diz que só pode usar naquela modalidade de contrato.

### **Evolução legislativa: garantia de terceiros**

Artigo 19 da MP 2.223/01 e artigo 51 da lei 10.931/04. Garantia de terceiros.

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

O dador de garantia por terceiros está previsto na lei 10.931, artigo 51.

É aqui que entendo que houve a modificação no conceito da alienação fiduciária, que permite que um terceiro, não devedor, empreste a garantia. Por exemplo, se alguém pretende obter um financiamento, mas não tem imóvel para dar em garantia, pede para um terceiro emprestar o imóvel. Esse terceiro não é o devedor, é apenas o dador de garantia.

Para quem é a notificação do atraso que a lei, equivocadamente, denomina de intimação? Para o devedor ou para o dador de garantia? A lei diz que essa notificação deve ser feita ao devedor.

### **Evolução legislativa: purgação da mora**

MP 2.223/01.

“Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter-vivos e, *se for o caso, do laudêmio.*”

Lei 10.931/04, parágrafo sétimo do artigo 26.

“Decorrido o prazo de que trata o parágrafo primeiro sem a purgação da mora, o oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá a *averbação*, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, à vista da prova do pagamento, pelo

fiduciário, do imposto de transmissão inter-vivos e, *se for o caso, do laudêmio.*”

A outra alteração está no artigo 26, parágrafo sétimo. O artigo 26 é o que trata da consolidação da propriedade e o parágrafo sétimo, na sua redação original, dizia.

“Decorrido o prazo de que trata o parágrafo 1º, sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista do pagamento pelo fiduciário do imposto de transmissão inter-vivos, o registro na matrícula do imóvel da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.”

Como foi feita a alteração que permitiu que imóveis enfitêuticos pudessem ser objeto de alienação fiduciária, havia a necessidade de adaptar o texto no sentido de que não bastava o pagamento do imposto de transmissão, mas havia necessidade do pagamento do laudêmio.

A redação foi alterada, mas não se modificou seu conteúdo. Para haver a consolidação da propriedade e iniciar o prazo de 30 dias para haver o leilão, o credor precisa primeiro pagar o ITBI. Se for um imóvel submetido ao regime enfitêutico, há necessidade de se pagar o laudêmio.

Lei 9.514/97, parágrafo sétimo do artigo 26. “Decorrido o prazo de que trata o parágrafo 1º sem a purgação da mora, o oficial do competente registro de imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento, pelo fiduciário, do imposto de transmissão inter-vivos o registro, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário”.

### **Código Civil.**

#### **Alienação fiduciária = direito real**

“Art. 1.368-A. As demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina específica das respectivas leis especiais, somente se aplicado as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.”

Quando o novo Código Civil entrou em vigor, a alienação fiduciária não foi incluída no rol dos direitos reais. Pensou-se que a alienação fiduciária tivesse sido revogada. Para ajustar essa dificuldade, foi criado o artigo 1.368-A que diz que as demais espécies de propriedade fiduciária submetem-se a disciplina específica. Ou seja, a lei 9.514 submete-se à sua própria disciplina.

## Alienação fiduciária no SFH

Resolução 3.005/02.

“Art. 12. Os financiamentos habitacionais de que trata este regulamento devem ter por garantia:

I- a hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação;

II- a alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, nos termos da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997;

III- a hipoteca, em primeiro grau, ou a alienação fiduciária, nos termos da Lei 9.514, de 1997, de outro imóvel do mutuário ou de imóvel de terceiros; ou

IV- outras garantias, a critério do agente financeiro.

Parágrafo único. Admite-se a substituição da garantia de que trata este artigo.”

Uma questão sempre debatida é se a alienação fiduciária pode ser utilizada no SFH. A discussão é que o artigo 39, I, da lei 9.514 diz que as operações de financiamento imobiliário em geral, a que se refere essa lei, não se aplicam às disposições da lei 4.380, de 21 de agosto de 1964, e às demais disposições legais referentes ao SFH.

Por força disso, entende-se que, se a alienação fiduciária está na lei 9.514 e por essa regra, não se aplicaria a lei do SFH, ou seja, não se poderia utilizar a alienação fiduciária no SFH.

A meu ver, não se trata disso. Há uma regra de disposição geral no sentido de que as regras do SFI – lei de mercado – não se aplicam às regras do SFH para evitar contaminação. A alienação fiduciária é um capítulo autônomo, portanto, se tirarmos a alienação fiduciária de dentro da lei, ela continuará existindo.

Quem define se a alienação fiduciária pode ou não ser utilizada no SFH é o órgão que disciplina o SFH, o Conselho Monetário Nacional, por força do decreto-lei 2.291, que extinguiu o BNH e transferiu essa atribuição ao Conselho Monetário.

A Resolução 3.005, de julho de 2002, diz que “os financiamentos habitacionais de que trata este regulamento devem ter por garantia: II- a alienação fiduciária do imóvel objeto da operação, nos termos da lei 9.514.”

Portanto, é a autoridade que fiscaliza, disciplina e orienta as entidades que operam no SFH, com uma liberdade imensa, uma vez o último item admite “outras garantias a critério do agente financeiro”.

Hoje, pode-se fazer uma operação de empréstimo sem garantia real, o que não se admitia no passado. Pode-se

fazer, por exemplo, uma operação só com fiança. No SFH nunca se admitiu isso. Desde o início de 1964 até 2002, a única garantia aceitável era a hipoteca.

Ainda assim, sete anos depois da lei, são poucas as operações com garantia de alienação fiduciária. Existia a preocupação de que a alienação fiduciária pudesse ser vista como inconstitucional, além disso, não houve teste do Judiciário.

A primeira jurisprudência de tribunal em que se questionou a inconstitucionalidade da alienação fiduciária foi no Rio de Janeiro. Diz que não se configura a inconstitucionalidade e usa a semelhança do decreto-lei 70.

Todas as decisões do Segundo Tribunal de Alçada, que tratam, entre outros, da reintegração de posse, pagamento de incontroverso, etc., estão no sentido de privilegiar e fazer prevalecer a alienação fiduciária em todos os seus termos.

### Registro ou averbação?

A lei 10.931 manteve a redação da MP 2.223, simplesmente trocando o tipo de ato, ou seja, ao invés de registro, o oficial de registro de imóveis procederá a averbação.

Particularmente, acho que o ato é de registro. A propriedade está se consolidando em nome do credor, deixando de ser propriedade resolúvel. O ato indicado seria registro e não averbação.

Aqueles que defendem a averbação entendem que o título aquisitivo do credor se deu com a constituição da propriedade fiduciária, que é um registro. Portanto, a propriedade fiduciária, que deixou de ser fiduciária para se consolidar em propriedade plena, deveria ser averbação apenas para demonstrar a transformação da propriedade fiduciária em propriedade plena.

A lei diz que é averbação e, se os oficiais de registro forem consolidar uma propriedade, terão que proceder à averbação.

“Todas as decisões do Segundo TAC, que tratam da reintegração de posse, pagamento de incontroverso, etc., estão no sentido de fazer prevalecer a alienação fiduciária.”



## **Jurisprudência**

**1.** Financiamento imobiliário garantido por alienação fiduciária – aplicação dos dispositivos – inconfigurada inconstitucionalidade da execução extrajudicial – semelhança ao decreto-lei 70/66 – ausência da afronta à ampla defesa e contraditório.

AI 9325/2001 – RJ

Data de julgamento: 27/11/01

**2.** Agravo de instrumento – alienação de bem imóvel – reintegração liminar na posse – possibilidade – aplicação do art. 30 da lei 9514/97, reguladora da matéria – recurso provido.

AI 804.503-00/0 – SP

Data do julgamento: 6/8/2003

**3.** Alienação fiduciária – bem imóvel – reintegração de posse – sistema de financiamento imobiliário – inconstitucionalidade da lei 9.514/97 – afronta ao princípio do contraditório e da ampla defesa – inocorrência.

Não se vislumbra qualquer indício de inconstitucionalidade na lei 9.514/97, regulando o sistema financeiro imobiliário, facultando-se à parte a exposição dos motivos da controvérsia sob todas as formas admitidas em direito, em estrita observância aos princípios constitucionais do contraditório e da ampla defesa.

AI 808.389-00/2 – SP

Data do julgamento: 16/9/2003

**4.** Tutela antecipada – alienação fiduciária – bem imóvel – requisito do artigo 273 do código de processo civil – ausência – descabimento

Ainda que presente risco de reparação incerta, afastada tutela antecipada reclamada por devedora em contrato de alienação fiduciária de imóvel quando nada nos autos indica verossimilhança em suas alegações ao pretender obstar liminarmente atos previstos em lei específica, como a transferência de propriedade à credora fiduciária, procedimento autorizado pelo artigo 26, §§ 1º e 7º da Lei 9514/97, sem efetiva demonstração da intenção de adimplir o débito em aberto, ao menos pela integralidade do montante dito incontroverso e não apenas parte deste.

AI 839.017-00/5 – SP

Data de julgamento: 10/2/2004

**5.** Alienação fiduciária – bem imóvel – liminar de rein-

tegração de posse – previsão do artigo 30 da lei 9.514/97 – autora que demonstrou cumprimento dos requisitos previstos nos artigos 25 e 26 do mesmo diploma legal – admissibilidade – medida indeferida pela decisão recorrida – agravo provido.

AI 834.999-00/6 – SP

Data do julgamento: 11/3/2004

**6.** Alienação fiduciária – bem imóvel – reintegração de posse – liminar – requisitos – preenchimento – cabimento – aplicação do artigo 30, da lei 9.514/97.

Preenchidos os requisitos dos artigos 26 e 27 da lei 9.514/97, de rigor a concessão da medida prevista no artigo 30 que assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, a reintegração na posse do imóvel, a ser concedida liminarmente, para desocupação em sessenta dias, ante a comprovação da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

AI 838.548-00/3 – SP

Data do julgamento: 15/3/2004

**7.** Alienação fiduciária – bem imóvel – mora do devedor – configuração – leilão extrajudicial – admissibilidade – exegese do artigo 27 da lei 9.514/97.

Estando comprovada a mora do devedor em contrato de alienação fiduciária de bem imóvel, é cabível a realização de leilão extrajudicial, em consonância com o disposto no artigo 27 da lei 9.514/97.

AI 843.474-00/2 – SP

Data do julgamento: 14/4/2004

**8.** Alienação fiduciária – ação de depósito – discussão sobre valores – depósito do valor tido por incontroverso – ausência – descabimento.

A ausência de depósito do valor tido por incontroverso torna impossível discutir eventual abuso na cobrança do montante em atraso, como a potestativa comissão de permanência. A questão só pode ser objeto de análise se e quando houver ação de cobrança por parte do credor fiduciário.

Ap. c/ Rev. 661.227-00/5 – SP

Data do julgamento: 5/5/2004

---

*\*Carlos Eduardo Duarte Fleury é superintendente geral da Abecip: fleury@abecip.org.br*

# Securitização de créditos imobiliários

Roberto Santos Zanré\*



Constituição das companhias securitizadoras. Pontos essenciais da securitização de créditos imobiliários. CCI: mais velocidade à circulação dos créditos. Malha negocial na securitização. Riscos: originação, crédito, gestão e descasamento entre prazo e variação da taxa de juros. Segregação de riscos. Liquidez. *Credit scoring*. Mecanismos de liquidez. Banco de dados das operações de crédito imobiliário.

## Origem do SFI e da securitização de crédito imobiliário

Nosso objetivo é dar uma visão panorâmica de uma operação de securitização de créditos imobiliários e de todas as suas fases e instrumentos utilizados – jurídicos contratuais, de análise creditícia, de caráter operacional financeiro.

O que levou à instituição da securitização de créditos imobiliários no Brasil foi a instituição do SFI, sistema de financiamento imobiliário, cujo pressuposto básico é a securitização dos créditos originados.

O SFH, criado em 1964 pela lei 4.380, teve suas operações iniciadas em 1967. Foi um sistema que funcionou muito bem entre o período de 1967 e 1978, uma vez que havia equilíbrio econômico-financeiro nas transações e nos agentes financeiros.

A partir de 1979, com o aumento da inflação no país e com políticas salariais de reajuste abaixo da inflação, passamos a ter desequilíbrio nos contratos. A renda dos mutuários não acompanhava os níveis da correção monetária e o governo era obrigado a instituir sistemas em que as prestações eram reajustadas abaixo do saldo devedor.

Essa situação começou a desestabilizar os contratos, formando resíduos de dívidas bancadas por um fundo, o que acabou desequilibrando o sistema. Essa situação perdurou até os anos 1980.

O advento do plano cruzado trouxe a regra de ajustamento da receita de correção monetária, que explicitou o grande desequilíbrio patrimonial que havia nos agentes financeiros do SFH.

Com o plano Collor veio o esvaziamento da caderneta de poupança, a oferta de crédito imobiliário se retraiu e se tornou praticamente inexistente, o que obrigou os construtores de imóveis a criarem o financiamento direto como forma de não cessarem suas atividades.

O financiamento direto é uma disfunção. O construtor deve encerrar seu negócio no momento em que termina a obra e entrega as chaves; ele não pode ficar carregando carteiras de recebimentos, atividade típica de instituições financeiras.

A securitização de créditos imobiliários se deu, no Brasil, a partir do plano real, graças à credibilidade de que a estabilidade econômica e monetária finalmente chegara para ficar.



Com essa estabilidade econômica, caminharíamos com certa rapidez para uma baixa taxa de juros, o que permitiria que o crédito imobiliário voltasse a ser uma atividade atrativa no país, diferentemente da forma como tem sido visto nas últimas décadas.

Acreditava-se que com o plano real haveria condições de que o crédito imobiliário voltasse como um negócio em si. Acreditava-se, também, que haveria um incremento da poupança interna, sobretudo representado pelos recursos dos fundos de previdência privada. Haveria um aumento da oferta de recursos desses investidores institucionais. Com a disciplina fiscal que já havia anteriormente, o governo federal sairia do mercado financeiro, o que proporcionaria mais espaço para os títulos privados, como debêntures e CRI.

Foi nesse ambiente que começou a ser concebida a idéia do SFI e a securitização de crédito imobiliário.

### **Constituição das companhias securitizadoras**

Em 1994, o Conselho monetário nacional criou as companhias hipotecárias com a idéia de que o crédito imobiliário é concedido por instituições vocacionadas para tal.

Bancos comerciais não costumam ter grande vocação para a concessão de créditos imobiliários, uma vez que créditos de longo prazo são incompatíveis com recursos captados em prazos menores.

Até 1988, as companhias de crédito imobiliário, mesmo dentro de conglomerados financeiros, eram empresas específicas. Com o advento dos bancos múltiplos, elas acabaram se tornando carteiras dentro dos bancos.

O setor dos profissionais de crédito imobiliário começou a estudar como seria a estrutura de recursos que essas empresas teriam para gerar os créditos, visitando mercados nos quais os bancos hipotecários funcionavam bem. O exemplo maior foram os Estados Unidos. Uma delegação foi até lá e verificou que as companhias hipotecárias geram os créditos imobiliários não para mantê-los encarteirados a longo do prazo, mas com captação de recursos, ou seja, praticando a intermediação financeira.

Na verdade, as companhias hipotecárias dos Estados Unidos são originadoras dos créditos imobiliários, mas eles são cedidos, de imediato, para as companhias securitizadas. Estas últimas vão transformar os portfólios de créditos

imobiliários em títulos de investimentos, buscando os recursos no mercado de investidores. Claro que os investidores devem ter recursos compatíveis com o prazo e a taxa de juros do crédito imobiliário.

A partir daí, nos inspiramos e começamos os estudos que acabaram culminando na lei 9.514 e na constituição das companhias securitizadoras.

### **Pontos essenciais da securitização de créditos imobiliários**

A securitização de créditos seria uma alternativa de concessão do crédito imobiliário, ou seja, uma forma de não depender apenas da caderneta de poupança e do FGTS como recursos para gerar crédito imobiliário no Brasil. Falamos de créditos imobiliários no conceito de regularidade financeira.

Regularidade financeira implica contratos com certeza de prazo. O mutuário deve retornar e remunerar o capital que tomou dentro do prazo contratado. No Brasil, são comuns os contratos com incerteza de prazo, ou seja, termina o prazo e o mutuário ainda fica com resíduo para pagar. Evidentemente, esse tipo de contrato não pode ser transformado em título de investimento.

No que diz respeito aos recursos temos, basicamente, acesso a recursos mais compatíveis com o crédito imobiliário.

O imóvel é o maior investimento que se faz na vida, mas tem um preço muito alto em relação à renda média da população. É necessário que haja prazos longos e taxas de juros não muito altas para haver compatibilidade com a capacidade de pagamento dos tomadores.

Fazer esse tipo de crédito com recursos captados em depósitos exigíveis à vista, todos sabem, é perigoso. O depósito de poupança, exigível em trinta dias, com o crédito imobiliário procedido em dez anos constitui um descasamento perigoso. É por isso que na maior parte dos países os grandes financiadores do crédito imobiliário são os fundos de previdência, os que têm recursos mais compatíveis com o crédito imobiliário. Geralmente, o prazo de uma previdência privada é de quinze a trinta anos, bastante assemelhado ao prazo necessário para o crédito imobiliário.

No que se refere ao CRI, como a securitização de créditos imobiliários obteria esses recursos? Oferecendo uma alternativa de investimento a quem detém esses recursos, nesse

caso, os investidores institucionais, mais especificamente os fundos de previdência privada.

### **CCI: mais velocidade à circulação dos créditos**

A resolução 2.517, do Conselho monetário nacional, CMN (Bacen), de 29/6/1998, considera como valores mobiliários os certificados de recebíveis imobiliários, CRI, de que trata o artigo sexto da lei 9.514/97. A Comissão de valores mobiliários, CVM, passa a ser o órgão responsável pela normatização e fiscalização da atividade das companhias securitizadoras e das emissões e registros dos certificados de recebíveis imobiliários.

A CVM, pela instrução 284, regulamentou os registros das companhias securitizadoras e os registros do CRI, o prévio e o definitivo. Vale dizer que o CRI é o único valor imobiliário que tem a figura do registro prévio. Quando se emite o CRI, já se sabe quais são os créditos imobiliários que compõem seu lastro. Faz-se o contrato de aquisição, porém, ainda não existem condições para entregar todos os elementos de formalização desse lastro. Quando se faz o contrato de cessão, é necessário dar entrada nos cartórios de registro de imóveis para proceder às averbações, o que leva algum tempo. É por isso que se criou o registro prévio do CRI.

A CVM estabeleceu um prazo para que, uma vez concedido o registro prévio, possa captar recursos dos investidores que só são liberados para o vendedor da carteira após os procedimentos cartorários.

Um dos instrumentos mais importantes para a securitização constante na lei 10.931 é a criação da CCI, cédula de crédito imobiliário, para dar mais velocidade à circulação dos créditos.

### **Malha negocial na securitização**

Temos a instituição financeira originadora do crédito imobiliário, que tem um tomador, pessoa física ou jurídica. Essa operação conta com as garantias tradicionais, como garantia imobiliária do imóvel, garantias securitárias do imóvel, seguro de morte ou invalidez do tomador e danos físicos no imóvel.

A idéia é que a instituição financeira, ao invés de manter o crédito encarteirado e captar os recursos por si mesma,

ceda esses créditos a uma companhia securitizadora, que vai transformá-los numa CCI que será vendida no mercado de investidores.

Nesse processo, são três os atores principais: o originador do crédito, o securitizador e o investidor, que gera os recursos para tudo isso funcionar. Citaria ainda um quarto ator como mais importante, o gestor.

A companhia securitizadora é uma instituição de mercado secundário e normalmente ela tem uma estrutura incompatível com grandes massas de serviços. Esses portfólios de créditos adquiridos pelas securitizadoras são entregues a uma empresa gestora, sociedade civil prestadora de serviço, que se especializa na administração dos créditos imobiliários.

No caso da relação do securitizador com o investidor, temos a CVM para fazer os registros legais; as centrais de títulos privados, para fazer o registro financeiro e a custódia; e o agente fiduciário, que vai cuidar dos interesses do investidor quando o CRI é emitido pelo regime fiduciário.

Essa é a idéia básica do funcionamento da malha negocial da securitização de créditos imobiliários.

A instituição financeira pode praticar a intermediação financeira? Sim, sempre pôde. Ao invés de constituir os créditos e cedê-los, se preferir mantê-los em carteira e captar recursos, pode acessar diretamente o mercado de investidores e depositantes. Mas, ao praticar a intermediação financeira, terá que dispor de uma estrutura de capital.

### **Divisão dos riscos: diferença entre o sistema que funciona com a securitização de crédito e com a intermediação financeira clássica**

Na intermediação financeira clássica, tomando como exemplo o sistema brasileiro de poupança e empréstimo, em que uma mesma instituição capta os recursos de poupança e faz o crédito imobiliário, quatro riscos são integralmente assumidos pela instituição intermediadora.

### **Risco de originação**

Se uma instituição gera um crédito, faz uma análise correta do tomador, contrata as garantias adequadas, analisa a capacidade de pagamento do devedor, dá o crédito nas condições compatíveis com a capacidade de pagamento, etc.; se esse crédito for vendido ao mercado depois, provavelmente terá



uma boa liquidez e será transacionado a um bom preço.

Se, inversamente, não proceder à análise de geração do crédito corretamente, o crédito será ilíquido, ou, se precisar vender, terá uma liquidez a um alto preço.

### Risco de crédito

É o risco de que o credor não receba na totalidade, o que está previsto, ou seja, o retorno e a remuneração do capital emprestado. Se ele receber 99% do previsto, pode-se dizer que 1% se refere ao risco de crédito que se materializou.

### Risco de gestão

Se uma instituição intermediadora capta poupança a 6% ao ano e empresta a 12% ao ano, denominamos 6% de *margem bruta*.

Suponhamos que 2% respondem ao risco de crédito. A taxa de 12% pelo não-pagamento cairia para 10%.

Outra parte dos 2% é destinada ao custo operacional para administração dos créditos. Se houver algum erro na administração do crédito, a margem de lucro acaba sendo reduzida.

### Risco de descasamento entre prazo e variação da taxa de juros

Capta-se poupança em trinta dias e empresta-se em 3,7 mil dias. Faz-se isso no momento em que a caderneta de poupança é competitiva, em 6%, em relação aos CDBs, ou seja, captam-se recursos a 6% para aplicá-los a 12%.

Depois de seis meses, caso ocorra uma inversão da equação no mercado financeiro que faça com que a caderneta deixe de ser atrativa e o depositante queira sacar o dinheiro emprestado em 3,7 mil dias, será necessário captar outro recurso de mercado, talvez até com uma taxa superior a 12%. Ou seja, existe o risco de se começar a operação com uma margem de lucro e terminar com outra.

A instituição intermediadora, entretanto, é quem arca com esses quatro riscos. Mas quando falamos do mercado de securitização de crédito imobiliário, vejamos o que acontece.

O risco de originação de uma instituição que não proceder bem o crédito e o mantiver líquido ou a um alto preço é assumido pelo originador, como uma companhia hipotecária, sociedade de crédito imobiliário ou até o produtor do imóvel. Quando o incorporador ou loteador vende um

imóvel a prazo, ele está gerando um crédito que pode ser bem ou mal gerado.

O risco de crédito é do securitizador, sobretudo se ele emitir o CRI sem o regime fiduciário. Nesse caso, ele fica obrigado a cumprir os pagamentos do CRI, independentemente da *performance* dos créditos. Ou pode emitir pelo regime fiduciário e se co-obrigar. Apenas na hipótese de a emissão do CRI ser feita pelo regime fiduciário pleno, o risco de crédito pode ir para o investidor do crédito. Em geral, o risco de crédito é assumido pelo securitizador.

O risco de gestão é assumido pelo gestor. Quando o securitizador contrata o gestor e paga, por exemplo, 25 reais/mês por contrato, na equação do securitizador fica garantido que o valor é de 25 reais. É o gestor que vai correr o risco de os 25 reais serem lucrativos ou não.

O risco da variação de prazo e oscilação das taxas de juros é assumido pelo investidor. Se não houver descasamento de prazo, securitiza-se o crédito imobiliário de 120 meses, coloca-se num CRI para o investidor em 120 meses e com o mesmo fluxo de pagamento.

A securitização de crédito imobiliário permite um desempacotamento dos riscos que ficavam concentrados numa única instituição intermediadora.

Operação de securitização é a operação na qual um fluxo de pagamento devido, ao longo de um determinado tempo, é utilizado para dar forma jurídica e financeira a um título de investimento que, uma vez adquirido por um investidor, permite antecipar os recursos para o detentor original dos créditos.

O fluxo de pagamento deve ser o mais possível certo, líquido e exigível. *Certo*, com relação aos valores previamente conhecidos; *líquido*, no sentido de ter vencimentos claramente estabelecidos; e *exigível*, no sentido de que a contraprestação daquela obrigação foi efetivamente obtida pelo devedor cuja obrigação é de caráter irrevogável e irretroatável.

Podemos dizer que o fluxo de pagamento é certo, líquido e exigível, por exemplo, no caso de um devedor comprar um imóvel de 100 mil reais, tomar um crédito de 70 mil, contraindo em 120 prestações. *Certo*, porque no caso de utilização da tabela *Price*, por exemplo, os valores das prestações ficam estabelecidos; *líquido*, porque fica estabelecido que num determinado dia de todo o mês o valor da prestação será pago; e *exigível*, porque foram obtidos recursos para

integralizar o preço; portanto, é uma obrigação de caráter irrevogável e irretratável.

No caso de uma contratação de aluguel de trinta meses, contrata-se com valor certo e paga-se todo mês, por exemplo, no dia 20. O valor é certo porque foi contratado, líquido porque será pago todo mês, mas pode não ser exigível.

Só é exigível a cada 30 dias se o locatário utilizar, efetivamente, o imóvel. Ele pode rescindir o contrato, por exemplo, no décimo mês. E o restante do tempo contratado, no caso de uma securitização, e o recurso adiantado pelo investidor? Isso impede uma operação de securitização? Não, mas exige estrutura para a operação, é necessário prover, de alguma forma, as garantias e salvaguardas necessárias para esses tipos de riscos.

### Segregação de riscos

Operação de securitização é uma segregação de riscos. Quando o securitizador compra a carteira do originador, ele gera recursos para o originador sem, contudo, incorrer no risco do originador pessoa jurídica, ou seja, sem dar empréstimos, o que significaria uma contração de dívidas. Na verdade, está investindo no risco pulverizado da carteira de crédito que está sendo adquirida.

Também para o investidor, a operação de securitização é uma segregação de riscos, tanto do detentor original dos créditos quanto do securitizador, ao se estabelecer o regime fiduciário no qual os créditos, desde o momento zero da operação, ficam segregados do patrimônio comum da companhia securitizadora.

### Liquidez para ativos

A possibilidade de se fazer securitização provê o detentor do crédito de um meio de captar recursos, vendendo o crédito, com exoneração de exigências, uma vez que, ao se captarem recursos contraindo passíveis e exigíveis, seu limite fica onerado. Se for instituição financeira, exige-se o mínimo de capital próprio para sustentar o risco. Se, ao contrário, usar os ativos, essa é uma forma de captar recursos, desobrigando-se dessas exigências.

O regime fiduciário é aquele em que a companhia securitizadora, ao emitir um CRI e declarar unilateralmente no termo de securitização que aquele CRI está sendo emitido

pelo regime fiduciário, cria um patrimônio separado do seu patrimônio comum, e o investidor deixa de correr o risco de *performance* da companhia securitizadora.

Sem a instituição do regime fiduciário, conforme a lei 9.514/97, uma companhia securitizadora poderia fazer securitizações de créditos imobiliários com segregação de riscos de patrimônio separado. Mas, para isso, a cada carteira comprada para gerar títulos para o investidor, a securitizadora teria que criar uma SPE, sociedade de propósito específico. Com o mecanismo criado pela lei 9.514, basta a declaração unilateral no termo de securitização, que é um CRI pelo regime fiduciário, e automaticamente o risco está segregado.

O CRI, um título de crédito, exige, necessariamente, lastros em créditos imobiliários.

A CCI, cédula de crédito imobiliário, veio para facilitar a circularidade dos créditos imobiliários.

Em novembro de 1999, a Cibrasec fez uma grande operação de aquisição de ativos. Compramos 1.685 créditos imobiliários da carteira hipotecária da Caixa Econômica Federal, espalhados por dezenove estados, Distrito federal, 179 municípios e envolviam 319 cartórios de registro de imóveis.

Como o CRI foi emitido pelo regime fiduciário, era necessário fazer o assentamento da averbação da transferência do crédito da Caixa para a Cibrasec e a transferência do imóvel para a garantia do regime fiduciário.

Essa operação foi feita em 1999. No começo de 2001 ainda existiam algumas pendências. O vendedor da carteira esperou todo esse tempo para receber o dinheiro, uma vez que esse sistema é completamente antioperacional, antieconômico e incompatível com a dinâmica do mercado financeiro.

Por esse motivo, a Cibrasec e a Abecip fizeram estudos para criar instrumentos que compatibilizassem isso. Quer dizer, há necessidade de fazer o processo registral no Brasil, mas de forma que seja compatível com a dinâmica exigida pelo mercado financeiro.

Na originação dos créditos, cujos atores principais são o originador, o tomador, o avaliador e o segurador, temos os principais instrumentos utilizados.

### Credit scoring

É uma ferramenta que identifica a classe de risco de cada tomador e avalia a probabilidade de perda que se pode ter



com ele. É uma ferramenta cujo caráter estatístico serve para ter uma base histórica de operações, traçar o perfil de um determinado tomador e identificar para os clientes a perda que se teve no passado.

### **Operacional e financeiro e padronização de condições**

Se o CRI é um papel que guarda uma relação com os ativos que lhe dão lastro, quanto mais padronizadas forem as condições de geração desses créditos, maior será a facilitação no entendimento desse sistema e dos títulos.

### **Jurídico-contratual, alienação fiduciária e CCI**

Na cessão para a securitização, os atores envolvidos são o originador, o securitizador, o gestor e empresa de dirigentes. É claro que o securitizador vai submeter o crédito que quer vender ao *credit scoring*, vai apreçar os ativos e estabelecer as garantias compatíveis.

### **Instrumentos operacionais e financeiros – leilão eletrônico**

Distribuir o CRI por processo de leilão pode baratear a taxa de juros. Com a diminuição do primeiro degrau da cadeia de custos, todo mundo ganha.

### **Mecanismos de liquidez**

São papéis de médio e longo prazo. O investidor sempre quer saber se pode sair do papel no meio do caminho. Estamos provendo isso agora.

Falando em nome da Cibrasec, desde que procedemos à primeira operação de aquisição de ativos, em setembro de 1998, já fizemos 71 operações de aquisição de recebíveis, analisamos 11,6 mil créditos e aprovamos 7,77 mil. Essa é a média histórica da Cibrasec que está sendo mantida.

Em geral, aprovamos dois terços dos créditos imobiliários que nos são submetidos. Atingimos um volume de 380 milhões que, de outro lado, foram transformados em 20 CRIs. Ainda é pouco, mas, pelo menos, assentamos essa prática. O mercado total de emissões de CRIs registrados na CVM está em torno de 1,3 bilhão, volume somado entre a Cibrasec e suas concorrentes.

A Cibrasec já fez compras de carteiras pulverizadas. Essa

é a vocação e a definição de negócios da Cibrasec. Existem concorrentes que também compram carteiras pulverizadas, porém, no momento de emitir o CRI, elas fazem distinção entre papéis preferenciais e papéis subordinados. Por exemplo, um CRI que representa 80% da emissão é preferencial ao outro, subordinado, que representa 20%.

Quais os instrumentos que ainda precisamos para atingir velocidade nesse mercado?

Geração de ativos dentro de critérios padronizados – essa é uma luta eterna. Desde 1995 participo de grupos de trabalho, desde a fase da pré-constituição do SFI e da Cibrasec, voltados para uma definição e um estímulo aos agentes brasileiros no sentido de que comecem a gerar créditos imobiliários dentro de critérios padronizados.

### **Banco de dados das operações de crédito imobiliário**

É preciso construir um banco de dados brasileiro, especificamente das operações de crédito imobiliário no Brasil.

Vimos que, para apreçar os ativos, é necessário medir os riscos. Para medir os riscos, é preciso que haja *credit scoring*, e para ter *credit scoring*, é necessário criar uma base estatística de operação. Quanto mais cedo começarmos a construir esse banco de dados melhor.

A construção desse grande banco de dados vai exigir muito esforço de todos os atores envolvidos no processo.

Na ausência de um banco de dados, quando quiser estabelecer uma linha de compra de ativos e definir quais as classes de risco que pode aceitar, a Cibrasec está utilizando a base estatística de financiamentos de automóveis com alienação fiduciária.

Seguramente, o financiamento de automóvel com alienação fiduciária está mais próximo do financiamento de imóvel com alienação fiduciária. Existem os prós e os contras. Evidentemente, é menos dolorido perder um automóvel do que um imóvel. Em tese, a probabilidade de pagamento no caso do imóvel é maior do que no do automóvel.

Se o sistema quiser atingir volume, mais dia ou menos dia essa base de dados terá que ser construída.

---

\*Roberto Santos Zanré é gerente de operações da Companhia Brasileira de Securitização, Cibrasec.

# Condomínio e incorporações

## alterações e pontos polêmicos

*Estela L. Monteiro Soares de Camargo\**  
*Jaques Bushatsky\**



Compromisso de CV registrado confere direito real oponível a terceiro. Locação de imóvel urbano continua regida por lei especial. Locações regidas pelo Código Civil enfrentam dificuldades. Fração ideal pode não corresponder à quantidade de uso do condomínio. A falta de conhecimento das questões de condomínio. Regimento interno poderá ser alterado por maioria absoluta. O protesto é bom até para o devedor.

### **Estela Camargo:** **compromisso de CV registrado confere direito real oponível a terceiro**

A idéia de se criar a MDDI surgiu em 1998, em razão da necessidade de enfrentar problemas, trocando idéias e experiências com colegas para juntos alcançarmos o crescimento da nossa área. Nas disposições finais da lei 10.931, entramos nas alterações da Lei de Incorporações, lei 4.591.

O primeiro artigo que trata da Lei de Incorporações é justamente a disposição sobre o patrimônio de afetação. Na seqüência, temos a alteração do artigo 32 da lei 4.591, que trata dos documentos que devem ser apresentados para efeitos de registro.

A nova redação do parágrafo segundo dá fundamento para ação de adjudicação compulsória, ou seja, contrato de compra e venda, promessa de venda, cessão e promessa de cessão de unidades autônomas são irrevocáveis e, quando registrados, conferem direito real oponível a terceiros.

Essa disposição guarda semelhança com o disposto no decreto-lei 58 e agora traz o embasamento para ação de adjudicação compulsória nos compromissos decorrentes de incorporação imobiliária.

### **Estela Camargo:** **patrimônio de afetação**

A incorporação que fez a opção pelo patrimônio de incorporação vai ter uma comissão de representantes e terá funções mais relevantes, por conta da execução do patrimônio de afetação na hipótese de insolvência do incorporador.

Em princípio, a assembléia geral dos adquirentes vai poder definir o que fazer com a incorporação na hipótese de insucesso do incorporador. Uma possibilidade é continuar a construção ou a alienação do terreno com as acessões existentes.

A comissão de representantes vai deliberar pela venda do imóvel, se for o caso. O valor arrecadado vai ser atribuído, primeiro, ao pagamento da dívida do patrimônio de afetação, e não do incorporador. Na seqüência, será pago o preço do terreno para o alienante e, depois, os adquirentes.



Se os adquirentes não conseguirem se ressarcir de tudo que investiram no empreendimento, eles serão credores privilegiados no procedimento de falência.

As modificações introduzidas no patrimônio de afetação pela lei 10.931 já estavam previstas na medida provisória 2.221, convertida na lei.

Anteriormente à MP 2.221, o papel da comissão de representantes era representar os adquirentes somente perante o incorporador.

Depois da instituição do patrimônio de afetação, as obrigações da comissão passaram a ser mais relevantes, uma vez que ela vai representar a massa de adquirentes na execução do patrimônio de afetação.

O artigo 50, também alterado em função da MP 2.221, estabelece que a assembléia geral, por maioria absoluta de votos dos adquirentes, pode alterar a composição da comissão.

### **Estela Camargo:** **locação de imóvel urbano** **continua regida por lei especial**

Um artigo que foi vetado tinha a seguinte redação.

“A fiança na locação de imóvel urbano submete-se à disciplina e extensão temporal da lei específica, somente se aplicando as disposições deste Código naquilo que não for incompatível com a legislação especial.”

Esse veto levanta a seguinte dúvida: O artigo 835 do Código Civil, que admite a exoneração do fiador, aplica-se ou não? A garantia tem que ser a mais sólida possível. Quando a fiança permite que o fiador seja exonerado da obrigação, essa garantia se esvazia muito. A lei de locação teria regra específica no sentido de que o fiador deve responder até o efetivo cumprimento da obrigação afiançada.

As razões do veto fazem-nos acreditar que não teremos mais esse tipo de discussão porque a locação de prédio urbano, conforme o artigo 2.036, continua regida por lei especial. Isso quer dizer que a regra do artigo 835 não se aplicaria à lei de locação. Era exatamente isso que diria o artigo que foi vetado.

A jurisprudência vinha no sentido de não aceitar a exoneração do fiador por conta de prestigiar a garantia,

e o fundamento era de que, no que se refere ao direito pessoal patrimonial, não há necessidade de uma lei de ordem pública regular a situação. Se a parte, por vontade própria, assumiu a obrigação, deve cumpri-la na forma contratada.

### **Jaques Bushatsky:** **locações regradas pelo Código Civil** **enfrentam dificuldades**

Para quem trabalha na área de condomínios e locações há uma grande frustração em relação ao que aconteceu com essa nova lei.

A primeira interpretação dada ao artigo 835 do Código Civil é que ele não se refere à locação, que continua sendo regida pela lei especial, lei 8.935.

Fiança é uma modalidade de garantia, e o artigo 39 dessa lei especial estabelece que a fiança valha até o fim e não há

*“Esperava-se que com a lei 10.931 se esclarecesse que o artigo 835 não se aplica às locações. Seria uma grande oportunidade de eliminar um problema que existe no mercado de locações de todo o Brasil.”*

exoneração. Porém, segundo o Superior Tribunal de Justiça essa garantia não vai até a entrega das chaves.

Quase 80% das locações celebradas em São Paulo são garantidas por fiança e o seguro fiança está em 7%. A caução não funciona mais porque a lei limita em três meses a possibilidade de cobrança de aluguel adiantado como garantia, o que é pouco, porque o Judiciário é moroso. Se o despejo fosse rápido, não precisaríamos de garantia.

Aprendemos que o contrato de fiança é outro contrato, celebrado entre locador e fiador. O contrato de locação é celebrado entre locador e locatário com uma garantia apresentada, no caso, a fiança. Se eu acreditar nessa outra interpretação, que é a mais conservadora, o artigo 835 do CC aplicar-se-ia às locações.

“Art. 835. O fiador poderá exonerar-se da fiança que tiver assinado sem limitação de tempo, sempre que lhe convier, ficando obrigado por todos os efeitos da fiança, durante sessenta dias após a notificação do credor.”

Por isso, se esperava que agora, com a lei 10.931, fosse incluído o dispositivo vetado e que se esclarecesse que o artigo 835 não se aplica às locações. Seria uma grande oportunidade de eliminar um problema que existe no mercado de locações de todo o Brasil.

A questão do fiador gera insegurança absoluta. A insegurança não fica somente na nova redação da súmula 814. Ficamos com receio do dispositivo 835/CC, das imensas possibilidades de exoneração do fiador e da extrema dificuldade de qualquer ação judicial.

Quem de nós quer aceitar um fiador? Quem quer aceitar esse tipo de garantia? Quem me alugaria algo com receio de eu não vir a pagar? Ninguém. Essa é a principal crítica da matéria.

### **Estela Camargo:** **fração ideal pode não corresponder à** **quantidade de uso do condomínio**

Dentre as razões expostas para o veto, uma foi que o artigo 2.036/CC dispõe que a locação de prédio urbano continua sendo regida pela lei especial. Existem também as locações que não são regidas pela lei 8.245, como os imóveis da União, vagas autônomas de garagem, espaços destinados à publicidade, *flats*, etc. São locações que estariam regidas pelo Código Civil, com todas as dificuldades apontadas.

Na seqüência das alterações da lei 10.931, temos o artigo 1.331/CC. A parte de condomínio edilício que estava na lei 4.591, revogada, está totalmente regida no Código Civil, e o antigo artigo 1.331 do novo CC, no parágrafo terceiro, estabelecia que a fração ideal do solo, nas partes comuns, é proporcional ao valor da unidade e é calculada em relação ao conjunto da edificação.

Essa obrigatoriedade de a fração ideal ser calculada pelo critério de valor trouxe uma grande celeuma nas incorporações feitas nesse meio tempo. Isso porque, em princípio, se for utilizado o critério de valor, existem prédios que colocam valores diferentes conforme a altura do andar, por exemplo, quando mais alto o andar, mais caro é o imóvel. Por ter valor maior, teria uma fração maior no terreno e nas frações.

Pela nova redação introduzida na lei 10.931, a fração

ideal é proporcional, ou seja, a cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo, e nas outras partes comuns será identificada em forma decimal ordinária no instrumento de instituição de condomínio. Isso quer dizer que, quando é feito o quadro de área e a definição da fração ideal, pode ser utilizado o critério de valor ou também o critério de proporcionalidade, isto é, a participação na área construída.

A contribuição para as despesas de condomínio, pelo Código Civil, artigo 1.336, inciso I, seria na proporção das frações ideais. A nova redação coloca uma exceção “salvo disposição em contrário da convenção”.

É comum que os empreendimentos imobiliários fiquem mais complexos. Pode-se congrega hotéis com centros de compras, *aparts* com escritórios. Estabelece-se, por exemplo, a participação e contribuição de cada um não apenas sobre o critério da fração ideal. De repente, a fração ideal pode não corresponder à quantidade de uso do condomínio.

Portanto, as despesas e, eventualmente, as receitas do condomínio, poderão ser regidas conforme sua convenção. Pela antiga redação, estávamos amarrados à participação na fração. Com o novo Código Civil, e talvez buscando uma semelhança com o Código de Defesa do Consumidor, estabeleceu-se a limitação da multa em 2%, o que, de imediato, ocasionou grande inadimplência nas despesas condominiais.

O condomínio não é um gerador de receitas, não tem uma atividade própria, ou seja, se o condômino não pagar, automaticamente acabam se onerando os demais condôminos. Por isso é lamentável o veto do parágrafo primeiro, que permitia a progressividade da multa diária até o limite de 10%.

### **Jaques Bushatsky:** **falta de conhecimento das questões** **de condomínio**

Esse veto foi objeto de um artigo que ganhou bastante espaço por ter sido publicado no *Boletim Eletrônico do Irib*.

O veto foi irritantemente curioso. Primeiro, porque mais uma vez foram misturados alguns conceitos. Multa é uma coisa, correção monetária é outra e juros outra.

O artigo 49 da lei 10.931 diz que “no caso do não-paga-



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

Tanto a lei achou importante pagar despesas de condomínio em dia que permitiu cassação de liminar nas ações que estamos esperando com relação a esse diploma. Quem está sendo protegido? A massa condominial e não só o credor.

Outra razão do veto é que o advogado não sabe fazer conta: “O dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vontades”.

Será que alguém que mora em prédio não sabe fazer conta de 10%? O que houve foi uma falta de conhecimento das questões de condomínio, uma ignorância a respeito de cerca de cinco mil ações em grau de recurso, só tratando de condomínio.

### **Estela Camargo:** **regimento interno poderá ser alterado por maioria absoluta**

Outra alteração é que com o novo Código Civil o regimento interno, que antes poderia estar num documento apartado, passou a integrar a convenção.

O artigo 1.351/CC dispunha que “depende da aprovação de dois terços dos votos dos condôminos a alteração da convenção e do regimento interno”. A expressão “regimento interno” foi retirada. Ou seja, ainda que conste da convenção de condomínio, o regimento poderá ser alterado por maioria absoluta, e não necessariamente pelos dois terços previstos em lei.

O artigo 1.368-A refere-se à propriedade fiduciária, que continua regida por lei especial.

O artigo 1.485 estendeu de vinte para trinta anos o prazo da hipoteca.

Há, ainda, a alteração da Lei de Protestos de Títulos de Dívida, que foi vetada.

### **Jaques Bushatsky:** **o protesto é bom até para o devedor**

Na justificativa para se protestar o crédito do condomínio decorrente de cotas de rateio de despesas, um deputado argumentou: “Com a permissão do protesto, o condomínio teria instrumento para coibir tais abusos. O povo brasileiro é responsável e idôneo e não pode ser penalizado pelo procedimento de poucos”.

O protesto é bom até para o devedor porque é mais barato do que as custas, os honorários na Justiça.

*“O condomínio foi tratado por essa lei como uma empresa maldosa. Esqueceu-se que condomínio nada mais é do que uma cotização de despesas comuns entre os condôminos; se um deixar de pagar, os outros pagarão mais.”*

Hoje, tramita na Assembléia paulista um projeto de lei para o protesto das despesas de condomínio e também do valor representado por contrato de locação. Certamente, a validade de lei estadual em face do que prevê a lei federal vai gerar polêmica, mas talvez seja um caminho para resolver a situação.

Em suma, o condomínio foi tratado por essa lei como uma empresa maldosa. Esqueceu-se que condomínio nada mais é do que uma cotização de despesas comuns entre os condôminos; se um deixar de pagar, os outros pagarão mais. Alguém vai ter que pagar a conta.

Só em São Paulo, existem 70 mil condomínios que empregam cerca de 300 mil trabalhadores diretos, 300 mil faxineiros, zeladores, etc., trabalhadores esses que dependem do pagamento em dia dos condôminos. É isso que a lei esqueceu.

*\*Estela L. Monteiro Soares de Camargo e Jaques Bushatsky são advogados da Mesa de Debates de Direito Imobiliário, MDDI.*

# Retificação consensual de registro

George Takeda\*



Retificação consensual. Anuência do confrontante “potencialmente atingido”. Quem é o confrontante a ser notificado? Requisitos da notificação. Retificação de propriedade pública. Apuração do remanescente: procedimento. Regularização fundiária nas Zeis. Adequação da descrição de imóvel rural ao georreferenciamento. Cuidados com a qualificação do título. Princípio da especialidade.



## O registro não tem o condão de alterar a propriedade

O objeto do registro de imóveis é a inscrição dos direitos sobre o imóvel. Aferir a localização do imóvel e suas medidas perimetrais é função do Incra. Houve certa confusão a esse respeito que levou até mesmo a jurisprudência a entender que o registro de imóveis deveria refletir o cadastro.

O Código Civil dispõe que, se o teor do registro não exprimir a verdade, o interessado tem direito a reclamar. O artigo 212 estabelece que a omissão e imprecisão são objetos de retificação. A verdade que o registro deve refletir é a extensão do direito de propriedade. A propriedade não deve passar a refletir aquilo que consta do registro.

Anteriormente ao advento do Código Civil, a função do registro de imóveis era apenas dar publicidade aos atos registrários e não registrar direitos. Imóveis já existiam antes do registro de imóveis. Sempre que um imóvel era vendido e comprado, a descrição era alterada. Isso era comum e nunca foi problema, porque aquele que possuía a propriedade conhecia a situação real do imóvel que ocupava e nunca eram suscitadas questões relacionadas à descrição do imóvel.

Na Espanha, alterar a descrição no título é uma prática comum porque o objeto do imóvel não muda. A descrição é alterada apenas se o imóvel tiver sido vendido e desmembrado. A premissa é de que o registro não tem o condão de alterar a propriedade.

Se o registro exprime a verdade e a verdade é a extensão real da propriedade, o registro proporciona garantia de segurança. Mas o que dá essa segurança é a posse, que exterioriza a propriedade. Um imóvel que vem sendo vendido há décadas, mas sua posse está bem caracterizada, terá segurança jurídica.

Se um imóvel está localizado em determinado território com muro bem definido, ninguém duvidará que determinada pessoa ocupe uma casa e o vizinho, outra. Uma vez

consolidada a posse, essa questão passa a ser indiscutível. Depois de certo tempo, a pessoa que não tem o título, mas exercita a posse sobre determinada parcela de território, poderá adquirir a propriedade por usucapião.

Também terá segurança a ocupação consolidada pelo tempo que caracterizar o instituto da prescrição.

## Retificação consensual: posse justa, não-violenta nem clandestina, nem precária

Numa ação litigiosa a respeito de demarcação duvidosa entre imóveis vizinhos, a lei dispõe que, ficando confusos os limites e na falta de outros meios, a determinação é feita em conformidade com a posse justa. A posse justa é aquela que não é violenta, clandestina nem precária.

Se o proprietário de um imóvel registrado exerce a posse de um determinado lado e o vizinho exerce a posse de seu imóvel de outro, ambos de acordo com a exata localização da divisa, a posse não será precária. Havendo consenso, a posse também não será considerada violenta nem clandestina. Com isso, a demarcação da propriedade fica resolvida. Essa é mais ou menos a lógica da retificação consensual. É semelhante à questão da autonomia da vontade: se duas pessoas maiores e capazes podem vender e adquirir propriedade, não há sentido para que a demarcação da área seja feita judicialmente.

Com base em situações como essas é que se alterou a legislação, ou seja, se houver consenso, a retificação pode ser feita no cartório de registro de imóveis.

Se houver impugnação, o requerente deve se manifestar em cinco dias. O parágrafo sexto traz uma tentativa de acordo entre as partes. Caso não haja consenso entre as partes, o processo é remetido ao poder Judiciário, que vai analisar se a impugnação é fundamentada. Nesse caso, a impugnação não é mais um processo consensual, portanto, não se trata mais de questão a ser resolvida pelo oficial. O que pode ser feito pelo oficial de registro é uma tentativa de acordo entre as partes.

“Se duas pessoas podem vender e adquirir propriedade, não há razão para que a demarcação seja feita judicialmente.”

## Análise da filiação: retificação tem relação com o título?

Analisar a filiação do título também é muito importante, uma vez que ela permite descobrir se o que está sendo retificado guarda alguma relação com o título.

No caso de alienações parciais é necessário saber se o título que a pessoa recebe se refere ao mesmo tamanho de área, quando da primeira compra, ou seja, se não houve alguma expansão posterior.

A análise da filiação é feita exatamente para se ter idéia de que o que está sendo retificado consta do título da propriedade original e não é substituto de usucapião de uma parte não-vendida.

## Anuência do confrontante “potencialmente atingido”

Caso seja necessária a anuência do confrontante, a lei 10.931/04 alterou o artigo 213 da lei 6.015/73, Lei de Registros Públicos, para estabelecer o seguinte.

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação: (...) II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.”

No entanto, não basta aos confrontantes anuírem na planta e apresentarem o memorial descritivo. No que diz respeito à anotação de responsabilidade técnica, ART, o artigo primeiro da lei 6.496/77 estabelece que “todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à ‘Anotação de Responsabilidade Técnica’ (ART)”.

Mas isso nem sempre é cumprido. Muitas vezes são apresentados laudos periciais sem ART recolhida, exceção feita aos casos em que a planta teve aprovação da prefeitura.

Assim como a lei de georreferenciamento exige ART, a lei 10.931/04 também dispõe que o registro de imóveis terá que controlar o recolhimento da ART, ou seja, seremos praticamente fiscais do Crea.

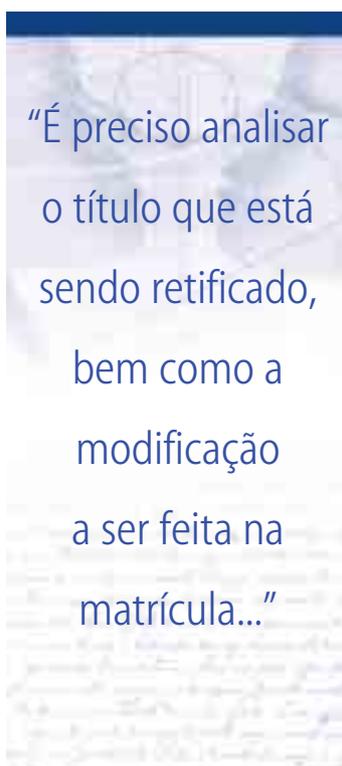
O Código de Defesa do Consumidor diz que é vedado fornecer produtos ou serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, ou, se normas específicas não existirem, pela Associação brasileira de normas técnicas, ABNT. A relação entre o engenheiro que fornece o serviço e o consumidor é uma relação de consumo. É por essa razão que tudo deve ser feito de acordo com as normas da ABNT.

O mais importante é o registrador analisar, no memorial descritivo e na planta do imóvel, exatamente, como foi e o que foi medido pelo engenheiro. Como o que importa é a segurança jurídica, uma vez que não podemos averbar a alteração sem seguir certos critérios, precisamos saber o que se exige no memorial. Além da descrição final do imóvel, é preciso analisar elementos que apontem como foi feita essa medição.

Na perícia judicial é comum instruir o laudo com fotos. Nas divisas nas quais não há concordância de vizinhos, o engenheiro terá que fazer um levantamento mais detalhado. É preciso analisar o título que está sendo retificado, bem como a modificação a ser feita na matrícula e se há risco de que essa modificação venha a causar prejuízo ao imóvel vizinho. Também é

importante verificar qual o confrontante a ser notificado, o que não é possível avaliar de início, mas que talvez seja aquele potencialmente atingido. Mas não é possível saber o significado de “potencialmente atingido” sem antes estudar o teor da retificação.

Imaginemos uma área rural na qual existem várias medidas de uma lateral. Uma divisa entre a propriedade A e a propriedade B soma dez segmentos. Desses dez segmentos, dois têm suas medidas trocadas. Será que essa retificação vai precisar da concordância de todos os confrontantes, embora





apenas um esteja com o problema da sua medida trocada? Não, a anuência do proprietário afetado é suficiente.

O oficial tem que ter muita segurança naquilo que faz. Os casos precisam ser analisados separadamente. É recomendável que se faça uma observação no memorial descritivo a respeito da responsabilidade do requerente e do profissional contratado, para provar que os fatos narrados são realmente verdadeiros.

### **Quem é o confrontante a ser notificado?**

A lei define que o proprietário é considerado confrontante. Quando da elaboração da emenda constitucional, a redação dada era no sentido de que o confrontante é aquele que detém a posse. Mas posse é sempre uma questão difícil de discutir. A meu ver, a notificação deve ser feita ao titular que consta no registro de imóveis e qualquer outra pessoa que esteja ocupando o imóvel.

Por exemplo, pode constar no registro de imóveis, como confrontante tabular, o senhor Manoel da Silva. Mas o senhor Manoel da Silva vendeu a propriedade para João, que vendeu para Antônio, e essas transações foram realizadas por meio de escritura não levada a registro. É claro que o último adquirente teria muito mais legitimidade para discutir qualquer questão jurídica do que o vendedor original. Não importa se, no registro de imóveis, o primeiro vendedor consta como proprietário. A notificação deve ser feita ao titular de direito da propriedade, que já é uma terceira pessoa.

Quando o engenheiro fizer o levantamento, deve marcar na planta do imóvel quem são os ocupantes do local. Se houver proprietários tabulares, o próprio registro de imóveis pode fazer essa verificação. O engenheiro deve verificar se o ocupante é o requerente, anotar o endereço e a natureza da ocupação, se se trata de adquirente sem título registrado ou arrendatário, tudo para se ter noção de quem está sendo intimado. A legitimidade só será questionada em caso de posterior impugnação. Num primeiro momento, não se perquire a natureza da ocupação, mas o ocupante, na impugnação, terá de provar sua legitimidade.

O oficial poderá realizar diligências no imóvel para constatação da situação em face dos confrontantes e localização na quadra. Na verdade, isso abre uma possibilidade para o oficial, no entanto, não é obrigação dele fazer isso a todo

o momento. O oficial deve se preocupar em ter certeza de quem é o confrontante. Às vezes, pode acontecer de constar da documentação apenas dois vizinhos, mas um terceiro que não faz parte do processo de retificação. Nesse caso, mesmo que essa situação exista há anos, a divisa do terceiro já não é mais uma questão de confrontação, porque, na verdade, não existe confrontação, mas uma faixa de usucapião. Por isso, é preciso que o oficial tenha certeza de que não existe uma terceira pessoa na retificação.

### **Requisitos da notificação**

A notificação pode ser feita diretamente pelo oficial ou pelo cartório de registro de títulos e documentos. Cabe ao oficial definir a forma de fazer a notificação. Nas cidades do interior, onde o oficial de registro de imóveis também é oficial de registro de títulos e documentos, procede-se da mesma forma. Na capital, alguns oficiais já têm notificadores para os casos de alienação fiduciária, e podem utilizá-los. Particularmente, recorro aos serviços de títulos e documentos porque não tenho nenhum funcionário especializado em notificação.

Como a retificação é administrativa, opcional, os requisitos para se fazer o edital não são tão rígidos como na via judicial. A lei aponta que se pode fazer a notificação por edital também quando a pessoa não for encontrada. Também não é possível fazer outras diligências porque não temos meios para isso. O importante é certificar e fazer a notificação por edital.

Uma outra questão a analisar é se o município, o estado e a União devem ser notificados. Em áreas urbanas, por exemplo, todos os imóveis não encravados fazem frente para algum logradouro. Nesse caso, acredito que não seja necessária a notificação ao município.

### **Retificação de propriedade pública**

Na nova Lei de Loteamento, a partir do registro, a propriedade das ruas passa para a municipalidade. Que propriedade é essa? A que estava na planta ou a que o proprietário pôs no solo? Vamos imaginar que há vinte anos foi construído um loteamento em que houve meio metro de deslocamento. De acordo com a nova Lei de Loteamento, esse loteamento seria considerado irregular, mas, à época, a municipalidade

concedeu o termo de verificação da obra. Depois de trinta anos, faz-se uma retificação em que se descobre a diferença na planta. Assim como o terreno particular pode ser objeto de retificação, a propriedade municipal também pode retificar e pedir a abertura de matrícula da rua para que seja feita a desafetação.

Para diminuir os custos de loteamentos realizados à época do decreto-lei 58, que obrigava a venda por meio de oferta pública ou a prestações, as pessoas passavam a escritura de uma só vez. O que transfere a propriedade para o domínio público é a afetação, é a realidade da rua aberta, com asfalto. No processo de retificação, o oficial deve analisar até mesmo se o alinhamento da rua foi obedecido.

### Apuração do remanescente: procedimento

A apuração do remanescente é questão tormentosa que acontece com certa frequência em registros de áreas urbanas. Nos loteamentos informais, a transcrição originária é muito mal redigida. Sempre houve dúvida quanto à necessidade de se retificar primeiro o título original para depois descobrir se o lote consta ou não do título.

O objetivo principal é saber se o remanescente consta do título, mesmo que ele seja vago e impreciso. O procedimento é notificar apenas os confrontantes da área a ser demarcada.

É recomendável levar a retificação a juízo, se os elementos trazidos não forem suficientes e o oficial tiver dúvidas, bem como porque há necessidade de outras provas, como as de natureza testemunhal que servem, entre outras coisas, para saber há quanto tempo a pessoa é ocupante do imóvel.

A razão desse procedimento não é tornar a retificação judicial, mas apurar se o remanescente consta ou não do título. Se a prova de que o remanescente faz parte da transcrição for conseguida em juízo, volta-se a fazer a retificação administrativamente.

A lei 10.931/04 inseriu o parágrafo oitavo no artigo 213, inciso II, da lei 6.015/73, com o objetivo de facilitar, para a municipalidade, a abertura de matrícula de áreas públicas, como ruas, praças, áreas que constam de projetos de loteamentos.

“§ 8º. As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento pre-

visto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.”

Às vezes não existe matrícula da rua nem planta do loteamento, mas a análise das matrículas abertas permite descobrir que o imóvel faz frente para determinada rua, ou seja, de alguma forma a rua consta do registro. Nesse caso, nada muda na apuração do remanescente. Muitas vezes, se não houver dúvida quanto à localização da rua, não há por que notificar os confrontantes.

Esse dispositivo, no entanto, não serve como substituto de ação discriminatória de terras devolutas, uma vez que não temos condições de saber se uma área é rua afetada ao domínio público ou não. Não há como dizer se a área pertence ao município ou ao estado. Substituto de ação discriminatória de terras devolutas tem procedimento próprio.

Como proceder no caso de dois proprietários vizinhos cujas divisas estão tortas e resolvem fazer uma reta? Anteriormente, seria preciso verificar o que foi destacado de um e de outro confrontante e depois fazer uma permuta das partes. Hoje, o objetivo é traçar a linha e verificar qual a área transferida de um lado para o outro. Se o apurado for igual, trata-se de mero ato de averbação na escritura de divisão. Se houver diferença de área líquida transferida, essa porção seria objeto de registro, sobre a qual incide o ITBI, uma vez que houve transferência. Se for área rural, o remanescente tem que atender à fração mínima de parcelamento. No caso de área municipal, se houver transferência de área, haverá necessidade de aprovação urbanística do município.

### Regularização fundiária nas Zeis

O objetivo do mencionado parágrafo oitavo é tentar fazer a regularização fundiária nas zonas de especial interesse social, Zeis.

Há mais de vinte anos as Zeis são urbanizadas, devidamente consolidadas, e os impostos são lançados. Não é agora que vamos precisar fazer o processo de aprovação de planta. A meu ver, se a ocupação já está consolidada, mediante esse dispositivo a prefeitura pode perfeitamente aprovar a planta, criar uma lei, declarar a área como Zeis e depois fazer a regularização no registro. Esse era o objetivo do Ministério das Cidades, ou seja, regularizar as Zeis de forma rápida e eliminar a dúvida sobre a necessidade da



aprovação de órgãos ambientais em locais consolidados há mais de vinte anos. Agora cabe à prefeitura implementar.

### **Adequação da descrição de imóvel rural ao georreferenciamento**

Quando falamos em adequação da descrição de imóvel rural ao georreferenciamento, precisamos saber o que significa exatamente essa adequação. A meu ver, a adequação a que a lei se refere tem um sentido muito vago, porque cada caso é um caso.

Imaginemos um imóvel rural que já tenha sido objeto de retificação judicial. Com a necessidade de se georreferenciar os imóveis rurais, seria preciso retificar novamente esse imóvel? Seria suficiente inserir apenas as coordenadas? Mesmo com as coordenadas, haverá diferença por causa dos equipamentos utilizados, seja GPS ou Teodolito. Essa diferença sempre é pequena. Uma linha que aparece mais ou menos reta, quando utilizado o GPS, é dividida em vários pontos, dando uma pequena diferença de angulação. Acredito que isso seja uma adequação.

Podemos entender como adequação uma pequena diferença nas medidas, com a área total alterada em 2% ou 3% apenas. O oficial terá que avaliar cuidadosamente cada caso. Talvez a própria jurisprudência possa dizer o que é adequação, mas cabe ao poder Executivo, por decreto, regulamentar, dizer quais são os casos típicos de adequação.

### **Cuidados com a qualificação do título**

Se na hora de qualificar o título houver algum erro, por exemplo, no número de RG, o oficial averbará de ofício. Indicação e atualização de confrontante, alteração de logradouro também podem ser feitos de ofício.

É muito comum se cogitar a necessidade de verificação de dados como RG, CPF, nacionalidade, estado civil, etc., quando da transcrição da matrícula. As pessoas sempre acham que, como a escritura possui fé pública, não há necessidade de se fazer toda essa verificação. Mas a informação desses dados é importante na medida em que não sabemos se a pessoa que consta da transcrição da matrícula é a mesma que consta da escritura. O registrador, ao inserir o CPF e RG da pessoa na matrícula, precisa estar certo de que o RG é, de fato, daquele que adquiriu o imóvel. Esse

elemento de convicção é pessoal do oficial registrador, e ele deve ter meios para descobrir.

Por exemplo, o seu João da Silva, de Conchas, brasileiro e casado, comparece ao cartório munido de RG e CPF. O oficial não sabe se ele é a pessoa que consta do RG e CPF. Se o senhor João da Silva levar o traslado original que utilizou para registrar o imóvel, ou se levar os recibos de impostos pagos durante os últimos trinta anos, a probabilidade de que ele seja o próprio é muito grande, de quase 100%. É importante que as partes compreendam os motivos pelos quais os registradores fazem tantas exigências no momento do registro. É para proporcionar segurança jurídica para o senhor João da Silva, que não se qualificou corretamente no título, e para que ele não corra o risco de perder sua propriedade para algum homônimo.

Às vezes há necessidade de se obterem outras provas, o que geralmente é feito por meio de despacho judicial. Por exemplo, no registro de imóveis pode constar que uma determinada pessoa é casada. Essa pessoa pode comparecer ao cartório e dizer que houve engano, uma vez que ela é solteira. Como não existe nenhum documento que comprove que uma pessoa é solteira, é necessário produzir prova testemunhal.

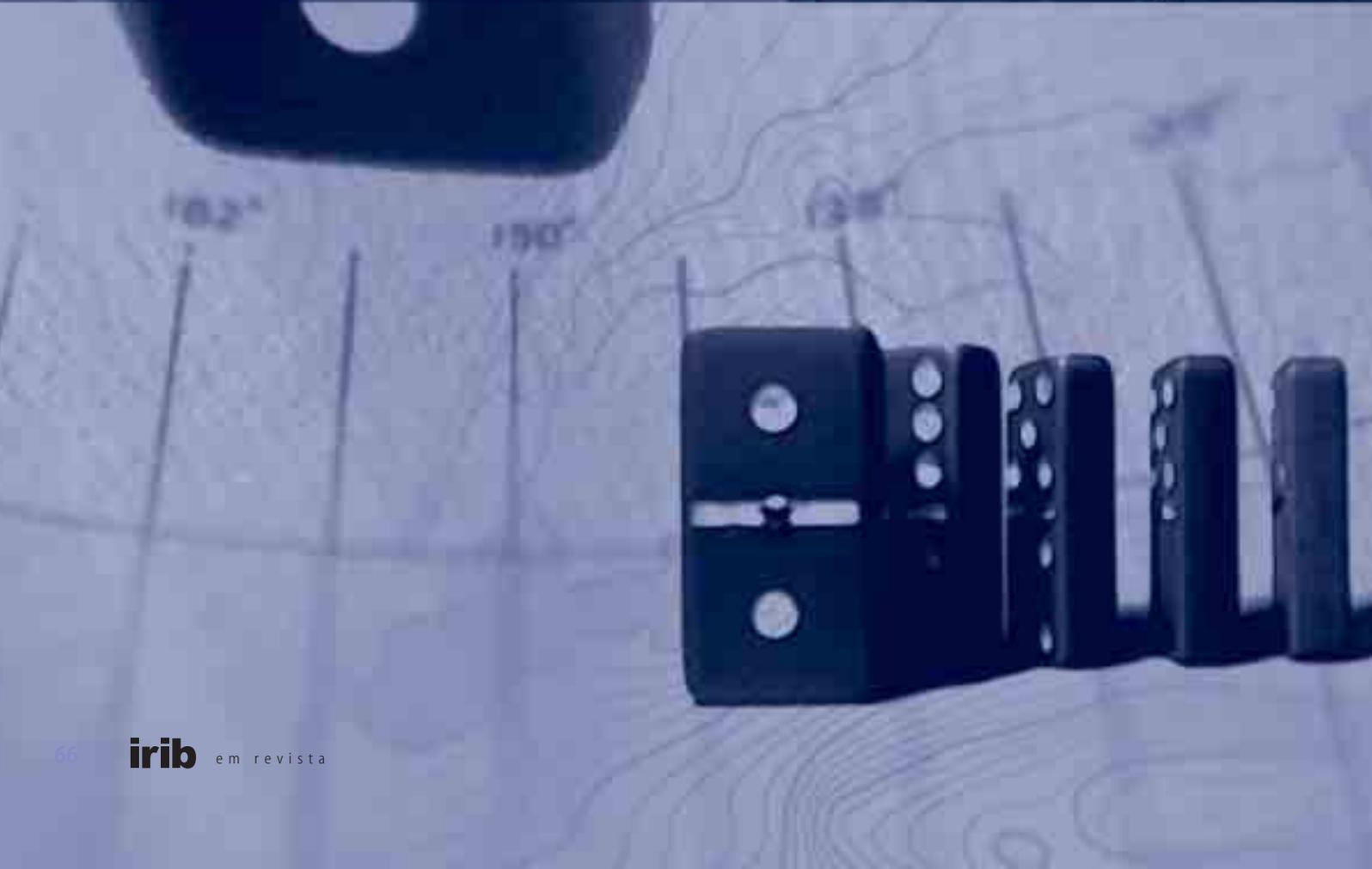
### **Princípio da especialidade**

A partir da retificação do registro, os títulos existentes deixarão de coincidir com a descrição. No entanto, o artigo 225 da LRP, parágrafo segundo, dizia que o registro não podia ser feito se o título não coincidissem com a descrição.

O antigo sistema de transcrição se fazia com o registro do primeiro título. A matrícula deveria ser feita de acordo com a última transcrição para impossibilitar abertura de matrícula diferente, razão por que se exigia o título em perfeito acordo com a descrição. Se a matrícula já está aberta, podemos ser mais flexíveis, uma vez que a descrição se tornará completamente diferente com a retificação consensual de registro. Uma vez feita a retificação, os títulos anteriores poderão ser registrados.

---

\*George Takeda é registrador imobiliário em São Paulo, SP, e diretor de assuntos legislativos do Irib; foi um dos criadores e realizadores da lei 10.931.





# Patrimônio de afetação

*Melhim Namem Chalhub\**



Afetação da incorporação imobiliária: tendência mundial de segregar o patrimônio para delimitar riscos e atrair investidores

Anotei no prefácio do meu livro o ano em que o professor Caio Mario apresentou o anteprojeto da Lei das Incorporações Imobiliárias. Foi em 1959, durante um Congresso realizado pela Ordem dos Advogados do Brasil, OAB, no Ceará. Só em dezembro de 1964 esse anteprojeto se transformou na lei 4.591/64.

No caso específico da lei 10.931/04, tivemos um pouco mais de sorte e levamos quatro anos e meio para amadurecer o projeto de lei.

A afetação da incorporação imobiliária foi introduzida no Direito positivo mediante a inserção de sete artigos à lei 4.591/64. Em nada alterou a estrutura da Lei das Incorporações, o que tivemos foi apenas a inclusão dos artigos 3-A a 31-F na lei 4.591/64.

Em julho de 1999, apresentei o anteprojeto no Instituto dos Advogados Brasileiros, com sede no Rio de Janeiro, acrescentando os artigos 30-A a 30-C. O anteprojeto nasceu com três artigos e terminou com sete, o que é absolutamente natural, tendo em vista que sua estrutura se manteve.

Em novembro de 1999, o deputado Airton Xerez apresentou o primeiro projeto de lei na Câmara dos Deputados. Logo depois, foram apresentados mais quatro projetos, entre os quais estava um do deputado Ricardo Izar.

Em março de 2004, o projeto executivo 3.065 foi anexado ao projeto 2.109, acrescentando novos dispositivos que resultaram num amplo debate entre os setores interessados. O projeto executivo apenas alterou a posição do texto, os artigos 30-A e 31-A estão dentro do mesmo capítulo.

Conforme a distribuição da estrutura do texto legal nesses artigos, na primeira parte está o conceito do que seja o patrimônio de afetação nas incorporações, os princípios gerais aplicáveis e seus efeitos.

Na segunda parte estão a constituição da afetação, as obrigações do incorporador, as regras sobre fiscalização, os controles e extinção do patrimônio de afetação. E na terceira parte estão os procedimentos em caso de falência do incorporador. Essa é a espinha dorsal da lei.

## **Princípios gerais do patrimônio de afetação**

Constitui-se o patrimônio de afetação pelos mesmos princípios aplicáveis à aquisição ou oneração de bens imó-

veis. Se a forma é um documento simples, um termo, o modo de constituição é o registro ou averbação.

Há certo problema a respeito do modo de constituição, uma vez que a lei dispõe que o termo de afetação deve ser averbado. A rigor, não deveria ser averbação, o projeto de lei pretendia promover a afetação de maneira automática, ou seja, ela estaria constituída automaticamente mediante registro do memorial de incorporação. Essa foi nossa proposta original. Com o decorrer das discussões, esse processo deixou de ser automático e se tornou uma faculdade. Ao passar a ser facultativo foi necessário criar um termo para afetação. No entanto, seu modo de constituição ficou estranho ao constar na lei “mediante averbação do termo de afetação”. É claro que isso não causa prejuízo a ninguém, mas não é tecnicamente correto.

A afetação não é novidade; sua idéia foi incrementada para justificar a separação do patrimônio da pessoa jurídica, para destacar o patrimônio da pessoa física sócia da pessoa jurídica da empresa. Foi por aí que a afetação começou a ganhar um impulso maior na doutrina.

No Direito inglês, sempre se admitiu desdobrar a propriedade em duas propriedades de qualificação diferente, uma propriedade nominal, atribuída a um sujeito, e uma propriedade econômica, atribuída a outro sujeito. A partir da Idade Média, na Inglaterra, isso se desenvolveu de tal maneira que hoje não seria possível realizar negócios financeiros e de investimentos típicos da sociedade contemporânea não fosse essa separação, esse desdobramento da propriedade.

A afetação começou a penetrar o Direito positivo brasileiro e o fez com muita clareza, a partir da figura da alienação fiduciária, introduzida no Direito brasileiro em 1965, com as leis 4.728 e 8.668/93, que criou o fundo de investimento imobiliário. Nela fica muito clara a possibilidade de a empresa administradora comprar os bens imóveis que integrarão o fundo de investimento em seu próprio nome, mas em caráter fiduciário.

A fiduciaridade implica a afetação da propriedade, ou seja, com a afetação define-se uma destinação específica para um determinado patrimônio e impõe-se ao administrador daquele patrimônio o exercício de seus poderes

de proprietário somente no sentido de alcançar aqueles objetivos.

No caso da incorporação imobiliária, essa idéia mantém o acervo da incorporação ao imóvel do incorporador, mas, se segregado, passa a ter ativo e passivo próprios e submete-se ao princípio dos *numerus clausus*, uma vez que, ao afetar um determinado patrimônio, se está excepcionando o princípio geral da garantia dos credores sobre o patrimônio geral da pessoa.

Ou seja, na afetação um determinado bem é segregado e vinculado a uma destinação. Mas não se trata apenas de uma separação. O mais importante efeito é essa fixação de uma destinação ao patrimônio, destinação essa que deve ser definida em lei.

Pelo patrimônio de afetação, separa-se um patrimônio para um determinado e exclusivo fim, como é o caso do bem de família previsto no Código Civil e na lei 8.009/90, que é tipicamente uma afetação. Ou seja, o bem objeto da lei 8.009 somente responde pelas obrigações e dívidas daquele próprio bem, como o IPTU, os empregados da casa, da dívida resultante de empréstimo tomado para construção da casa, etc.

Como se forma um patrimônio de afetação? De acordo com os mesmos princípios que promovem a alienação de bens. Na realidade, essa segregação põe os bens a serviço do interesse dos únicos credores, no caso da incorporação os adquirentes – que são privilegiados –, o financiador, o trabalhador, o INSS e os demais credores de cada incorporação. E as condições da afetação devem ser explicitadas na lei de forma clara. A afetação é oponível a terceiro, por isso tem plena eficácia.

### **Afetação não atinge o direito subjetivo do incorporador**

No caso da incorporação, a afetação é um gravame, não atinge, portanto, o direito subjetivo do incorporador. O empresário da incorporação imobiliária continua com sua plena propriedade sobre o patrimônio, terreno e demais direitos e obrigações daquele patrimônio, mas está apenas condicionado ao exercício de seus direitos. Embora tenha a disponibilidade dos direitos creditórios, ele está condicionado pela finalidade definida para a afetação.

Apesar de colocar em meu trabalho que se trata de um



gravame, tenho algumas dúvidas. Em discussão com professores, alguns dizem que se trata de gravame, outros, que se trata de ônus, e outros que acreditam ser nem uma coisa nem outra, mas sim um vínculo.

Fico pensando que no direito real há um vínculo de uma coisa a uma determinada pessoa, *erga omnes*. De qualquer sorte, me parece que a idéia do vínculo é geral da ligação e do direito real, e, nesse caso, me parece que a afetação é um direito real. Mas não tenho certeza porque não vi essa configuração na doutrina nacional nem na doutrina estrangeira. De qualquer forma, vincula um conjunto de bens, direitos e obrigações a uma determinada finalidade, o que não altera os direitos subjetivos do incorporador.

Está no artigo 31-A o primeiro dos efeitos que decorrem da afetação. Não se comunica aos demais bens, direitos e obrigações do patrimônio geral do incorporador ou outros patrimônios. É segregado e só responde por dívidas e obrigações vinculadas àquela incorporação especificamente, ou seja, há um ativo e passivo próprios. Esse ativo deve gerar receitas para pagar o passivo, continuando preservada a obrigação e a responsabilidade do incorporador, inclusive pelos prejuízos que causar aos adquirentes e ao patrimônio.

Na medida em que não há alteração do conteúdo do direito subjetivo do incorporador, os bens e direitos que constituem a incorporação poderão ser objetos de hipoteca, de alienação fiduciária, ou qualquer outra garantia real.

Mas a lei faz uma ressalva quando expõe que os bens poderão ser objeto de qualquer garantia, desde que o produto do crédito contratado com tal garantia seja destinado exclusivamente à incorporação imobiliária. Também deixa claro que não podem ser executados por dívidas que não se refiram diretamente e exclusivamente à incorporação.

Esse é um princípio geral da afetação. Esses bens também não podem ser arrecadados à massa falida. Veremos que, na eventualidade de falência do incorporador, os bens continuarão sendo administrados pelos condôminos, na figura da sua comissão de representantes. E só depois de concluída a obra, que é a destinação para a qual foi definida essa afetação, e se houver sobras, os adquirentes poderão arrecadar as sobras à massa falida em respeito ao direito subjetivo do empreendedor.

## Conceito legal

O conceito legal está no artigo 31-A: “A critério do incorporador, a incorporação poderá ser submetida ao regime da afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador e constituirão patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes”.

A lei definiu que a destinação é a consecução da obra e a entrega das unidades. Essa é a idéia geral da finalidade da afetação.

Existem duas particularidades a respeito desse artigo: primeiro, a possibilidade de que a incorporação seja submetida ao regime de afetação “a critério do incorporador”, conforme acréscimo decorrente de pressões naturais. A lei da afetação foi viável politicamente por esse meio. O importante é que a sociedade obrigue as empresas a adotarem o regime da afetação. Os bancos, por exemplo, passarão a exigir a constituição do patrimônio de afetação em qualquer financiamento.

Segundo, quando a lei fala em “manter-se-ão apartados do patrimônio do incorporador”, os bens não serão apartados do patrimônio dele, mas sim, *no* patrimônio do incorporador. Esse é um erro que não chega a comprometer os efeitos, a validade, eficácia, enfim, a figura do patrimônio de afetação. O próprio texto da lei deixa claro que os bens ficam dentro do patrimônio do incorporador, mas segregados e com tratamento específico.

A lei diz que a afetação poderá ser constituída a qualquer momento. O empreendedor que registrou o memorial de incorporação, mas não constituiu a afetação, não está impedido de constituí-la mais tarde. Se ele buscar um financiamento e o banco exigir a afetação, ele poderá constituí-la a qualquer momento. Evidentemente, ele terá de contar com a anuência dos promitentes compradores, se houver vendas. E os recursos anteriormente recebidos estarão livres de qualquer afetação porque a segregação só se aplica a partir do momento em que é constituída a afetação mediante averbação no registro de imóveis.

Levantou-se a questão de como separar os bens. Em reunião na Abecip, achamos conveniente a realização de

um balanço delimitador de encerramento da não-afetação e de início da afetação, ou seja, dali para trás os recursos não seriam afetados. Já os recursos provenientes de prestações posteriores às promessas de vendas assinadas anteriormente, entrarão no regime do patrimônio de afetação e deverão ter um tratamento segregado.

Um aspecto importante da lei é a possibilidade de afetação por blocos. O artigo 31-A, parágrafo nono, permite que nos condomínios compostos por dois ou mais blocos seja facultado promover a afetação separadamente. Isso é natural, o empreendedor não deve correr o risco de lançar cinco ou dez blocos sem saber qual será a reação do mercado. Dessa forma, o incorporador poderá afetar parceladamente. Creio que isso não vai criar nenhuma complicação do ponto de vista registral, apenas deverá ser explicitado na averbação.

A constituição é feita mediante averbação do termo de afetação no registro de imóveis. O termo deverá ser firmado pelo incorporador e pelos titulares de direitos reais sobre o terreno. Quando a lei fala “em titulares dos direitos reais sobre o terreno” está se referindo a todos os que têm algum vínculo real com o terreno.

Se o incorporador obteve a titularidade do terreno mediante contrato de permuta no qual o permutante ainda ficou com um pedaço de terreno, não raras vezes o permutante exige uma hipoteca em garantia do cumprimento da obrigação de construir. Esse credor hipotecário também deve assinar o termo de afetação. Do mesmo modo que o banco, que concedeu o financiamento da compra do terreno e obteve hipoteca, os adquirentes também devem assinar o termo de afetação.

Além de ter que gerar recursos para que seu ativo proporcione as receitas destinadas ao patrimônio de incorporação, o incorporador também deve responder sobre os eventuais prejuízos causados. Se a incorporação não gerou recursos suficientes para realizar a obra e entrega dos apartamentos, o incorporador terá de suprir os recursos para completar o valor necessário. Talvez seja raro uma incorporação não gerar lucros, mas pode acontecer. Nesse caso, o artigo 43 da regra geral da incorporação diz que, no momento em que o incorporador assina o contrato, a preço e prazo determinados, terá ele de cumprir o contrato. Essa obrigação deve ser cumprida independentemente do produto que o incorpora-

dor arrecade no patrimônio de afetação. O importante é que a arrecadação do patrimônio de afetação não seja desviada para outros empreendimentos.

### Obrigações da incorporadora

A primeira obrigação da incorporadora é genérica, ou seja, promover os atos necessários à boa administração e preservação do patrimônio, até mesmo mediante adoção de ações judiciais; manter apartados os bens, direitos e obrigações de cada incorporação; diligenciar captação de recursos, cuidando de preservar recursos necessários à conclusão da obra. O incorporador deve preservar a administração de modo que não haja falta de recursos nem atrasos significativos na obra; entregar à comissão de representantes, trimestralmente, demonstrativos do estado da obra, em comparação com a programação de receitas do período e com prazos programados; manter e movimentar os recursos do patrimônio em conta separada e aberta para esse fim; apresentar balancetes à comissão; dar acesso à obra aos eventuais auditores e fiscais que forem contratados pelos condôminos ou pela financiadora e manter a escrituração contábil e completa.

Na medida em que fica preservado o direito subjetivo do incorporador, a incorporação funciona sem ressalvas. Não há que se engessar o empreendedor, ele tem que funcionar livremente. Mas, em contrapartida, o incorporador trabalha condicionado a determinadas figuras e mecanismos.

### Contrato de alienação fiduciária na incorporação e cessão do crédito

O incorporador também pode contratar alienação fiduciária. Quando falamos em alienação fiduciária, pensamos logo na pessoa que vai adquirir um apartamento. Geralmente, não pensamos na constituição da propriedade fiduciária sobre terrenos e acessões que vão se agregando futuramente. Se o incorporador tomar um financiamento e alienar fiduciariamente o terreno ao banco, nesse caso, o banco fica proprietário fiduciário do empreendimento e o incorporador torna-se fiduciante, ou seja, titular de um direito sob condição suspensiva, apenas um direito expectativo. Quando concluir o pagamento ao banco, ele obterá, por reversão, a propriedade plena que transmitiu em fidúcia ao banco.



No regime normal, o incorporador poderá comercializar as unidades por meio de promessa de venda, na compra e venda com garantia de hipoteca ou até mesmo na compra e venda com alienação fiduciária. Nesse caso específico, o incorporador terá de fazer uma cessão dos direitos sob condição suspensiva. É uma estrutura um pouco mais complexa, mas temos de atentar para esse mecanismo porque, futuramente, é o que vai prevalecer.

Essa é a estrutura do contrato de alienação fiduciária na incorporação. Ninguém ainda fez, mas é esse o caminho a ser seguido.

A cessão fiduciária é uma cessão de garantia da dívida, retira o crédito do patrimônio do devedor e o transmite ao patrimônio do credor com a condição específica de pagamento da dívida do empreendedor. É possível usar o mecanismo da cessão fiduciária também no patrimônio de afetação. Não há nenhum óbice para isso.

A cessão do crédito funciona da mesma forma, não há nenhum problema em ceder o crédito. Até o montante das quantias necessárias à conclusão da obra, o produto da cessão do crédito fica afetado àquele fim. O empreendedor pode se apropriar do excesso, mas não das quantias necessárias à realização da obra.

### **Limite da afetação e fiscalização pelos adquirentes**

Um ponto difícil de se definir diz respeito às receitas que não são alcançadas. A incorporação não é uma coisa muito simples, sabemos que não é possível entrar volume de recursos certos para realizar a etapa de obra referente a determinado mês. Às vezes, sobra dinheiro, às vezes pode faltar. É preciso saber administrar isso.

Um dos aspectos que mais debate gerou entre os setores se refere ao limite da afetação em termos de valor. Isso porque não é possível condenar o incorporador a esperar o final da obra ao longo de três anos para, só então, poder apropriar-se dos recursos da incorporação. É claro que ele pode, a cada dia, apropriar-se de quantias porque é dele o negócio e porque o direito subjetivo não foi atingido pela afetação. O que não pode é o incorporador apropriar-se de valor que vá fazer falta na obra. Esse valor é o do orçamento, que deve ser acompanhado e definido no cotidiano de cada

empreendimento. Não há como definir isso na lei. Esse foi um dos pontos de maior polêmica nos debates ao longo de todos esses anos.

Se houver financiamento, a obra será fiscalizada duas vezes, pela financeira, como sempre previsto, e pela comissão de representantes. Em todo negócio há riscos, mas o importante é graduar esse risco e criar uma reserva patrimonial para garantir a finalidade do negócio.

A lei da afetação delimita o risco criando essa reserva patrimonial. Até então tínhamos apenas uma proteção contratual. A lei 4.591/64 criou uma série de mecanismos de controle e de proteção ao adquirente. É um extraordinário instrumento de informação que, na verdade, já constava no decreto-lei 58. Já no Estado Novo se cuidava de criar regimes de proteção ao adquirente. Mas esse sistema tinha proteção contratual, meramente pessoal e não patrimonial. A prática mostrou as dificuldades dos adquirentes em retirar da falência o acervo do seu empreendimento, ainda que fazendo prevalecer a eficácia *erga omnes* das promessas registradas, era preciso ir ao juízo da falência.

Com essa fiscalização, os adquirentes passaram a ter um balancete trimestral e um demonstrativo do estado da obra. Desse modo, os adquirentes têm os elementos necessários ao controle do empreendimento e também condições para agir com presteza, se for o caso.

### **Responsabilidades do incorporador e dos adquirentes**

A lei prevê inúmeros poderes ao incorporador, um deles diz respeito às modificações sugeridas pelo incorporador quanto ao esquema financeiro da obra, que devem ser aprovadas pela comissão de representantes.

Quando um empreendimento é programado com rigor, pode haver uma modificação, mas nada que justifique solicitar à comissão uma modificação. A comissão pode nomear auditor para examinar o contrato de financiamento, a incorporação, as contas, os livros e documentos. A comissão tem todos os poderes de representação perante o construtor, o incorporador e a praça em geral. No caso de o incorporador falir é a comissão de representantes que vai negociar a contratação de materiais e serviços para a conclusão da obra.

Uma importante inovação trazida pela lei, mas que já

existia nos contratos de financiamento, é que a comercialização das unidades deve contar com a anuência da financiadora ou, pelo menos, esta deve ser comunicada, e, além disso, o patrimônio de afetação pode ser auditado pela comissão ou financiadora.

Com relação ao financiamento, a afetação não altera a responsabilidade do incorporador, a dívida é assumida por ele e continuará sendo dele. Ficarão, entretanto, os adquirentes sub-rogados no contrato de financiamento. Caso a incorporadora venha a falir, os adquirentes poderão deliberar, em assembléia geral, pela continuidade da obra.

Para o tratamento tributário, o incorporador continua como responsável. É o incorporador o contribuinte e não o patrimônio. A impressão que se tem é que, quando se cria o patrimônio de afetação, cria-se uma empresa com responsabilidade jurídica.

Em debates com a Receita federal, chegaram a pensar na criação de um CNPJ específico obrigando os adquirentes a pagarem as dívidas até do incorporador. Lamentavelmente, a medida provisória 2.221 acabou impondo aos adquirentes a responsabilidade solidária pelas dívidas fiscais, previdenciárias e trabalhistas do incorporador.

Essa era uma aberração, uma vez que o primeiro artigo definia que o patrimônio de afetação é um acervo incomunicável e, no terceiro ou quarto artigo, que cuida da parte fiscal, se torna comunicável quando da falência da incorporação.

A única alteração da lei é a criação de um regime especial de tributação pelo qual cobra-se a alíquota de 7% sobre os impostos federais, como imposto de renda, PIS-Pasep, Cofins e CSLL. Mas esse regime especial é opcional. O incorporador pode usá-lo ou continuar utilizando o regime de lucro real, mas a responsabilidade continua dele.

Uma única ressalva que se fez na lei é que os adquirentes devem pagar as dívidas trabalhistas, fiscais e previdenciárias relativas ao patrimônio de afetação, que o incorporador tenha deixado de pagar até a data da falência. Não vejo nenhum problema nisso, uma vez que esses valores serão objeto de posterior acerto de contas com a massa falida. E é de se esperar que se tenha dinheiro para a conclusão da obra, embora, na prática, possa acontecer o contrário.

No artigo nono da lei, a proposição do poder Executivo era de que os adquirentes deveriam pagar essas quantias em

60 dias, sob pena de perda do direito de continuidade da obra e sob pena de perda da eficácia do regime de afetação.

Lutei muito para reverter essa proposição. Com a compreensão do Ministério da Fazenda, acabamos revertendo essa exigência para o pagamento até o habite-se ou no prazo de um ano, o que ocorresse primeiro.

Na verdade, é razoável que o ativo gere receitas para pagar o passivo. Como os adquirentes pagam as prestações para formar receitas, é natural que paguem também essa despesa. Mas esse valor não deve ser muito alto porque há um controle trimestral dos adquirentes, mediante balancetes ou auditoria. Pela auditoria, os adquirentes podem pedir, periodicamente, que o empreendedor faça demonstrativo dos pagamentos, apresente comprovantes do recolhimento do INSS, que deve ser pesado na obra, e dos demais impostos, inclusive, impostos do regime especial. Com isso, o incorporador poderá reduzir o impacto da dívida que eventualmente terá de pagar por ocasião de falência.

O artigo 31-F da lei deixa claro que a insolvência do incorporador não atinge os bens, direitos e obrigação porque eles não são afetados pela falência. Claro que não atinge porque se é incomunicável e afetado a uma determinada destinação, não pode a falência atingir e criar obstáculos à destinação. As obrigações a que se refere a lei são as de pagar os adquirentes, e não serão pagas à massa falida, mas à comissão de representantes, que passará a ser administradora do negócio.

### Efeitos em caso de falência

Já vimos que os bens não podem ser arrecadados e que a comissão assume a administração da incorporação, também assumindo em caso de deliberação. Nesse caso, sendo o incorporador notificado, por paralisação de trinta dias ou atraso injustificado, um dos efeitos imediatos é a realização de uma assembléia geral dos adquirentes para decidir sobre o prosseguimento da obra ou a liquidação do patrimônio.

No caso de a assembléia deliberar pelo prosseguimento da obra, ficam os adquirentes automaticamente sub-rogados nos direitos e obrigações da incorporação. Ficam sub-rogados, inclusive, nos direitos e obrigações do financiamento. Havendo financiamento para construção, em que mês a mês



o banco vai liberando parcelas, a comissão de representantes as recebe e destina à execução da obra. Então, cancela-se a conta corrente e abre-se outra em nome do condomínio, que ganha um CNPJ.

Os condôminos, sessenta dias após a decretação da falência, realizam assembléia geral para decidir sobre o destino da incorporação. Nessa assembléia geral, os condôminos não só confirmam ou elegem outra comissão de representantes, como também deliberam a instituição do condomínio da construção. A lei fala em condomínio da construção porque tem que existir uma figura nos contratos de compra de material e contratação de serviços para a continuação da obra.

Do ponto de vista prático, não me parece que faz alguma diferença encerrar ou abrir outra conta corrente, mudando o nome do titular, o certo é que as quantias depositadas não são arrecadadas à massa falida.

Além de deliberar pela continuação da incorporação, os condôminos, nos 120 dias depois da decretação da falência, promovem a venda das unidades de estoque em leilão público, com respeito aos direitos subjetivos do incorporador, mesmo falido.

A lei enumera e estabelece a ordem de preferência porque, na falência de um empreendimento afetado, o que ocorre, na verdade, é uma mini falência com a alienação antecipada dos bens. Os condôminos colocam as unidades de estoque à venda, apuram o dinheiro e, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação, se houver saldos, levam em arrecadação à massa falida.

Se a assembléia deliberar pela liquidação da obra, os condomínios vendem o acervo e distribuem o produto da arrecadação em obediência à ordem legal de preferência estabelecida na lei.

O leilão é realizado de acordo com o artigo 63 da lei. Nada foi mudado, procurou-se ajustar todas as medidas ao sistema já existente, que é muito bom. Promove-se a venda no leilão extrajudicial, pagam-se os débitos trabalhistas, fiscais e previdenciários, reembolsa-se o dinheiro eventualmente adiantado por cliente.

O prazo de sessenta dias não é peremptório, é apenas um prazo de referência. Se o condomínio não conseguir realizar a assembléia em sessenta dias, não haverá qualquer perda.

O rateio de despesas é feito de acordo com os coeficientes de construção. Mas não é rigorosamente de acordo com esse coeficiente, a assembléia pode deliberar de outra forma. Cada condomínio apresenta uma situação peculiar, portanto, o rateio pelo coeficiente de construção pode não ser ideal para todo mundo. É preciso que cada condomínio tenha autonomia para deliberar sua forma de ratear o custo.

### **Extinção da afetação**

São três as formas de extinção da afetação.

Extingue-se a afetação, naturalmente, pela conclusão da incorporação, depois de averbada a construção e o registro das unidades em nome dos adquirentes, bem como a liquidação da dívida do financiamento. Em regra, a liquidação de qualquer patrimônio se dá mediante o pagamento de todas as dívidas. Se num total de sessenta unidades imobiliárias forem vendidas cinquenta, depois de pagas as dívidas, o incorporador tem o cancelamento da averbação de afetação e as unidades que sobraem voltam livres ao seu patrimônio, sem que ele precise dar destinação especial ao produto da venda. Isso ocorre porque o incorporador já liquidou a dívida da afetação. É a idéia de a afetação ter ativo e passivo próprios.

No momento em que o incorporador pagou o passivo integral e as unidades estão prontas, entregues e as escrituras outorgadas, as unidades que sobraem não continuarão afetadas, uma vez que não terão nenhuma finalidade para a receita do incorporador depois de pronto o empreendimento e paga a dívida do financiamento. Isso feito, as unidades voltam ao patrimônio dele livres de qualquer vínculo. O incorporador pode, então, comercializá-las a qualquer tempo, dando ao produto das unidades a destinação que quiser.

Na segunda hipótese, de denúncia da incorporação, nos casos raros de carência, o incorporador só poderá cancelar a afetação depois de provar que devolveu aos adquirentes as quantias pagas, como se faz também nos casos de cancelamento do registro da incorporação.

A terceira hipótese de extinção da afetação se refere à liquidação deliberada pela maioria dos condôminos. Esse é o panorama geral do patrimônio de afetação.

---

\* *Melhim Namem Chalhub* é advogado e professor da Escola Superior de Advocacia, ESA, da Ordem dos Advogados do Brasil, seção Rio de Janeiro.

## Secretário-geral do Cinder é recebido na Corregedoria-geral da Justiça do estado de São Paulo

Acompanhado pelo presidente do Irib e pela diretora de regularização fundiária, urbanismo e meio ambiente do Irib, Enrique Rajoy Brey visita a Corregedoria-geral e a primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo.

Em cumprimento ao programa agendado pelo Irib para divulgação do XV Congresso Internacional de Direito Registral, o secretário geral do Cinder Enrique Rajoy Brey foi recebido pelo Corregedor-geral da Justiça do estado de São Paulo, desembargador José Mário Antonio Cardinale, e pelo juiz auxiliar da Corregedoria, doutor José Marcelo Tossi Silva, no dia 28 de fevereiro de 2005.

Em seguida, a comitiva do Irib integrada pelo presidente Sérgio Jacomino e pela diretora de regularização fundiária, urbanismo e meio ambiente, Patrícia Ferraz, acompanhou o secretário geral do Cinder durante a audiência com o juiz titular



Patrícia Ferraz, juiz José Marcelo Tossi Silva, Enrique Rajoy Brey, desembargador José Mário Antonio Cardinale e Sérgio Jacomino



Enrique Rajoy Brey, juiz Venicio Antonio de Paula Salles, Sérgio Jacomino e Patrícia Ferraz na VRPSP

da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, doutor Venicio Antonio de Paula Salles, que traçou o cenário de São Paulo e do país, no âmbito da regularização fundiária, e informou que 70% do território paulistano estão irregulares.

O doutor Venicio Salles também explicou os mecanismos de regularização no Brasil, com ênfase na usucapião tabular. Os números surpreenderam Enrique Rajoy: 7,8 mil processos administrativos e judiciais tramitando na Vara; 4,2 mil parcelamentos irregulares em áreas de particulares e 900 mil títulos a serem regularizados.

Outros tipos de irregularidades foram abordados na audiência com o doutor Venicio Salles, como os polêmicos "contratos de gaveta", também conhecidos na Espanha por *cajón*.

O juiz da primeira Vara de Registros Públicos falou, ainda, sobre o projeto de usucapião com base em plantas mapeadas a partir de fotos aéreas financiadas pelo BID, que deverão agilizar as regularizações. No final do encontro, uma visita aos escritórios judiciais proporcionou ao secretário geral do Cinder a oportunidade de observar como funcionam os mecanismos operacionais e organizacionais do sistema judicial local.

A próxima parada da comitiva do Irib e do convidado internacional foi a sala do juiz auxiliar da Corregedoria, doutor José Marcelo Tossi Silva, que forneceu muitas informações referentes ao trabalho da Corregedoria e do sistema registral, afirmando que existem 300 comarcas em São Paulo, às quais corresponde pelo menos um registro de imóveis. O juiz mostrou processos de regularização, retificação de registros e suscitações de dúvidas, como exemplos das formas de tramitação dos procedimentos. Em contrapartida, Enrique Rajoy informou como funciona o sistema em alguns países da União Européia, em especial na Espanha.



Sérgio Jacomino, juiz José Marcelo Tossi Silva, Enrique Rajoy Brey e Patrícia Ferraz na CGJSP

## Irib e Cinder visitam Fortaleza e Brasília para promoverem a realização do XV Congresso Internacional de Direito Registral

Ao trazer o XV Congresso do Cinder para o Brasil e uni-lo ao XXXII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, o Irib proporciona uma oportunidade única para que notários e registradores participem de um evento internacional com grau de excelência jamais visto no país.

Inscreva-se já: [www.cinder2005.com.br](http://www.cinder2005.com.br)

A diretora de regularização fundiária, urbanismo e meio ambiente Patrícia Ferraz acompanhou, entre os dias 1º e 2 de março de 2005, o secretário geral do Cinder, Enrique Rajoy Brey em visita à Fortaleza, capital brasileira que sediará o XV Congresso Internacional de Direito Registral, Cinder 2005.

O primeiro dia em Fortaleza foi dedicado ao planejamento do congresso internacional promovido pelo Irib em parceria com o Cinder, em reunião realizada com Daniel Fiúza e Rafael Bezerra, diretores da ARX, empresa contratada para organizar o evento.

### Corregedor-geral da Justiça do Ceará recebe comitiva do Irib, Cinder, Anoreg-CE e registradores da capital cearense

No dia 2 de março, o corregedor-geral da Justiça do estado do Ceará, desembargador João de Deus Barros, recebeu o convidado internacional Enrique Rajoy Brey, a diretora do Irib Patrícia Ferraz e uma comitiva de representantes dos registradores cearenses composta por Jaime Alencar Araripe, presidente da Anoreg-CE e da Arpen Brasil; Ana Tereza Mello Fiúza, vice-presidente do Irib-CE e diretora da Anoreg-CE; Germano Francisco de Almeida, substituto do terceiro Registro de Imóveis de Fortaleza e primeiro vice-presidente da Anoreg-CE, e José Anderson Cysne, registrador em Fortaleza.

Embora a reunião na Corregedoria-geral da Justiça do Ceará tivesse como objetivo levar informações ao corregedor-geral acerca da realização do XV Congresso internacional de Direito



Jaime Alencar Araripe, desembargador João de Deus Barros e Enrique Rajoy Brey.

registral, Cinder 2005, a discussão avançou para os projetos atualmente desenvolvidos pelo Irib, como a informatização e interconexão dos cartórios de registro de imóveis do país.

O desembargador informou que todos os tribunais do Ceará estão conectados entre si, o que garante mais agilidade na prestação jurisdicional. A diretora do Irib, Patrícia Ferraz, também comentou sobre a central Irib de indisponibilidade.

### **Cinder 2005: a função socioeconômica do registro**

O secretário-geral do Cinder formalizou convite à Corregedoria para o XV Congresso internacional de Direito registral e expôs os temas que serão abordados no congresso, como a regularização fundiária e o fortalecimento dos direitos reais para o desenvolvimento do país; a hipoteca e o crédito imobiliário como agente impulsionador da economia, com destaque para a função socioeconômica do registro.

Enrique Rajoy Brey disse que o congresso exercerá a função de um fórum para a troca de experiências dos vários sistemas registrares europeus e latino-americanos. Enfatizou, ainda, o grande potencial econômico que um evento desse porte traz para o estado anfitrião, uma vez que muitos investidores da construção civil estarão presentes ao congresso e atentos às possibilidades de negócios imobiliários na capital

e no interior do Ceará.

### **Secretaria de Turismo do Ceará apóia Cinder 2005 com *link* bilíngüe, informações e fotos para o *site* do evento**

Na tarde do dia 2 de março, a comitiva Irib-Cinder – acompanhada pelo presidente da Anoreg-CE e da Arpen Brasil, Jaime Alencar Araripe, pelo vice-presidente da Anoreg-CE, Germano Francisco de Almeida, e pelo registrador de Fortaleza, José Anderson Cysne – foi recebida na sede da Secretaria de Turismo do estado Ceará pelo coordenador de marketing, Pedro Capibaribe, e pela coordenadora do núcleo de captação e apoio a eventos, Karoline Moura Fernandes.

Na reunião, o secretário geral do Cinder falou sobre a importância do XV Congresso Internacional de Direito Registral para fomentar o turismo e levar oportunidades de investimentos e negócios imobiliários para o estado do Ceará, uma vez que contará com a presença de representantes de bancos, construtoras e empresas ligadas ao meio ambiente da Europa Ocidental, Leste Europeu, África Oriental e Ásia.

O coordenador de marketing Pedro Capibaribe reconheceu que há grande potencial turístico e econômico no congresso internacional para a captação de recursos para o estado do Ceará. De antemão, atendeu a solicitação do Irib para disponibilizar *link* em quatro línguas, ilustrado com fotos e informações sobre a infra-estrutura turística do Ceará, no *site* do Cinder 2005:

[www.cinder2005.com.br](http://www.cinder2005.com.br)

# Secretário geral do Cinder visita ministérios para divulgar realização, no Brasil, do XV Congresso Internacional de Direito Registral

Acompanhado da diretora do Irib Patrícia Ferraz, Enrique Rajoy Brey é recebido, em Brasília, nos ministérios da Fazenda, Justiça, das Cidades e do Planejamento.

O secretário geral do Cinder reuniu-se, na sede do Ministério da Fazenda, com o secretário de política econômica, Marcos de Barros Lisboa, o secretário-adjunto, Otávio Damaso, e o secretário da equipe técnica, Fábio Ribeiro.

Além de divulgar o XV Congresso Internacional de Direito Registral, Cinder 2005, que terá entre seus principais temas a regularização fundiária e o crédito hipotecário, Patrícia Ferraz aproveitou a oportunidade para apresentar os projetos desenvolvidos atualmente pelo Irib, como a informatização e interconexão dos cartórios de registro de imóveis; a central Irib de indisponibilidades; a reforma da Lei de Registros Públicos; a participação na reforma da lei 6.766/79 e na regulamentação da regularização fundiária, no âmbito do PL 3.057/2000; e a integração das instituições públicas e privadas para o aperfeiçoamento de nosso sistema registrário.

Em face da convergência dos projetos do Irib com os do Ministério da Fazenda, será estabelecida uma agenda periódica para debates, integração institucional e implementação das medidas necessárias para o fortalecimento do sistema de garantias reais no país, a fim de se criarem bases sólidas para o desenvolvimento econômico dos próximos anos.

## Ministério da Justiça suscita parceria de interconexão do RI com o Judiciário

Enrique Rajoy Brey e Patrícia Ferraz reprisaram o convite e divulgação do Cinder 2005 no Ministério da Justiça, onde foram recebidos pelo diretor de modernização da administração da Justiça, Pierpaolo Bottini, que foi muito



Fábio Ribeiro, Marcos de Barros Lisboa, Patrícia Ferraz e Enrique Rajoy Brey.



Pierpaolo Bottini, Patrícia Ferraz e Enrique Rajoy

receptivo aos projetos do Irib. Em especial, interessou-se pela possibilidade de interconexão dos registros públicos com o Judiciário, Ministério Público e procuradorias do estado e da República, para garantia da efetividade das decisões judiciais. Oportunamente será estabelecida uma agenda periódica para debates.

A reunião seguinte, agendada pelo Irib em Brasília, foi com o ministro Olívio Dutra, na sede do Ministério das Cidades. O secretário geral do Cinder fez a apresentação do congresso internacional, convidando oficialmente o ministro para o congresso Cinder 2005.

### Encontro com SPU no Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão

O secretário geral do Cinder e a diretora do Irib Patrícia Ferraz compareceram à reunião agendada a pedido da

Secretaria do Patrimônio da União, SPU, em razão do interesse pela informatização dos cartórios de registro de imóveis, tendo em vista a imensa massa de imóveis da União dependentes de regularização.

Participaram da reunião a diretora de gestão patrimonial Louise Ritzel e Alexandra Resk, da SPU, que foram convidadas para o congresso Cinder 2005, divulgado na ocasião do encontro.

As discussões voltaram-se, então, para o processo de informatização do registro de imóveis e integração do sistema ao da SPU, uma vez que Alexandra Resk concorda com o Irib que é indispensável que todas as terras públicas estejam no registro de imóveis. Assim como ocorreu com os demais ministérios visitados, também será estabelecida uma agenda de discussões com o Irib, a começar pelo controverso, tema da diferença entre cadastro e registro.

## Crédito Imobiliário tem encontro marcado com o XV Congresso Internacional de Direito Registral

Enrique Rajoy faz convite oficial à Abecip para participar do Cinder-2005: [www.cinder2005.com.br](http://www.cinder2005.com.br)

O secretário-geral do Centro internacional de Direito registral, Enrique Rajoy Brey, esteve no Brasil para divulgar o XV Congresso Internacional de Direito registral, que será realizado pelo Cinder em Fortaleza, no Ceará, de 7 e 10 de novembro próximo.

Enrique Rajoy visitou a sede da Abecip, em São Paulo, no dia 28 de fevereiro de 2005, acompanhado de comitiva do Irib integrada pelo presidente Sérgio Jacomino, pela diretora de regularização fundiária e urbanismo Patrícia Ferraz e pelo diretor-executivo Alexandre Assolini Mota.

O diretor-geral da Abecip Osvaldo Fonseca presidiu a reunião, que contou com participação de Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente geral da Abecip; José Pereira



Enrique R. Brey e Patrícia Ferraz – Cinder e Irib em parceria

Gonçalves, superintendente técnico da Abecip; Mauro Adriano da Costa, Grace Cristine F. Rocha e Gilberto Shideo Saito, representantes do Banco Santander Banespa; Agnesinaldo Matos Silva, Ruy Telles e Luiz Antonio Rodrigues, do banco Itaú; e Natalino Gazonato, do banco Nossa Caixa.

### Transação e registro eletrônicos para garantir agilidade nos negócios imobiliários

O diretor-geral da Abecip Osvaldo Fonseca oficializou a criação, no âmbito da entidade, do grupo de trabalho que vai estudar, com a participação dos técnicos do Irib, a modernização e aperfeiçoamento da legislação registral imobiliária a partir da introdução de meios eletrônicos na contratação do crédito imobiliário.

Luiz Antonio Rodrigues, do Banco Itaú, expôs os principais pontos para a viabilização, com segurança e agilidade, do docu-

mento eletrônico no setor do crédito imobiliário. Segundo ele, um dos passos fundamentais para dinamizar o mercado imobiliário é o patrimônio de afetação. Outros pontos importantes seriam o depósito do incontroverso, a confirmação da alienação fiduciária e outras medidas trazidas pela lei 10.931/2004, que aperfeiçoaram o sistema registral, como a retificação de registro, a segurança de um micro sistema de cancelamentos de registro e a confirmação da usucapião tabular.

“O instrumento principal que representa o último elo da corrente para agilizar os negócios imobiliários é a transação eletrônica, com respaldo do sistema registral brasileiro”, acrescentou.

### Registro predial deve responder às demandas sociais e de mercado

O presidente do Irib Sérgio Jacomino disse que nessa reunião estavam representados os mais importantes atores econômicos e jurídicos do crédito e mercado imobiliários. Ressaltou a importância da aproximação dos registradores com os agentes do mercado, afirmando que o registro de imóveis é uma contraparte indispensável para a segurança das transações de forma a favorecer o crescimento do mercado imobiliário e garantir os direitos de propriedade e habitação de grandes parcelas da população.

Jacomino afirmou que o Irib tem plena consciência de que o registro predial deve responder efetivamente às demandas sociais e do mercado, para cercar de toda a segurança jurídica os contratos e resguardar o patrimônio das pessoas e credores. Declarou ser histórico o momento atual em que os representantes dos principais setores envolvidos se aliam para buscar o aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro e acrescentou que se deve consagrar, no Direito brasileiro, mecanismos de segurança jurídica dinâmica que protejam milhões de brasileiros adquirentes de imóveis para moradia.

“A segurança de sistemas que consagram a fé pública registral, inspirados no Direito alemão, recomenda que se avalie sua adoção entre nós”, continuou. “Nesses sistemas, todo aquele que, confiado no que o registro publica, realiza um negócio a título oneroso e de boa-fé, tem sua posição jurídica inabalável. Portanto, o crédito estará igualmente fortalecido e garantido, uma vez que a garantia real é acessória e logicamente dependente do domínio ou direito de habitação daquele que o solicita.”

Jacomino destacou a importância da lei 10.931/04 como um acontecimento histórico que assinala o “mapa do caminho” e aponta novos rumos para o mercado. Enfatizou, ainda, que o documento eletrônico leva a repensar toda a infra-estrutura do sistema registral do país, o que ensejou a criação do grupo de trabalho Irib-Abecip.

### Características do registro de imóveis espanhol

O secretário-geral do Cinder, Enrique Rajoy Brey, apresentou um panorama do registro de imóveis na Espanha. Relacionou as responsabilidades dos notários em seu país e informou que cada cartório tem entre seus colaboradores um economista e um cartógrafo contratados para prestar assessoria.

Rajoy falou do sistema eletrônico espanhol, que cumpre a função de conferir mais segurança e agilidade aos documentos. Citou peculiaridades do sistema espanhol, como a informação de que todas as hipotecas são efetuadas por notários por meio de instrumento público.

O presidente do Irib encerrou a reunião convidando todos os presentes, especialmente os da área financeira e do crédito imobiliário, a participarem do XV Congresso internacional de Direito registral, Cinder 2005, que será realizado em parceria com o Irib, de 7 a 11 de novembro em Fortaleza, no Ceará. Incentivou, também, a apresentação de trabalhos sobre o sistema e o mercado imobiliários no Brasil.

O secretário-geral do Cinder declarou que deverá incluir o tema hipoteca eletrônica no congresso internacional, para que os países participantes apresentem trabalhos sobre os mecanismos que adotam e os avanços alcançados em seus respectivos sistemas.



Osvaldo Fonseca e Luís Antônio Rodrigues

## Crédito imobiliário: contratos-padrão e informatização dos registros

Convênio Irib-Abecip reúne as duas entidades para discussão de pauta comum voltada para o aperfeiçoamento do registro.

No último dia 16 de fevereiro de 2005, importante reunião de trabalho na sede da Associação Brasileira das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, reuniu registradores e diretores da entidade de crédito imobiliário para debater e discutir formas de aperfeiçoamento dos contratos imobiliários com o estabelecimento de formas-padrão e para definir um cronograma de trabalho orientado para o aperfeiçoamento do registro imobiliário brasileiro.

Estiveram presentes, pela Abecip, os doutores Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente, e José Pereira Gonçalves e Oswaldo Fonseca, diretores. Pelo Irib, Sérgio Jacomino, presidente, e os diretores Flauzilino Araújo dos Santos, Patrícia Ferraz e Joélcio Escobar.

Os temas discutidos foram: a) a necessidade de reduzir a variedade de contratos utilizados pelos agentes financeiros no âmbito do SFH ou SFI para contratos-padrão, que serão discutidos e avaliados pelos registradores imobiliários, nos aspectos estritamente relacionados com o registro; e b) o registro eletrônico, assunto prioritário para a Abecip, com o objetivo de dar velocidade às transações imobiliárias.

### GT Irib-Abecip vai estudar PL que altera a lei 6.766/79

O Irib sustenta a necessidade de reforma do sistema registral brasileiro como forma de atender as necessidades do mercado e da sociedade, que buscam segurança, previsibilidade e certeza nas transações imobiliárias. Segundo Sérgio Jacomino, o sistema



registral brasileiro deve articular-se com os operadores do mercado, dando-lhes condições de verificar, de forma rápida, segura e barata, a situação jurídica do imóvel que será objeto de transação, tornando públicas as vicissitudes e circunstâncias que possam interferir na consecução da contratação.

Além disso, o presidente do Irib entende que a reforma do sistema registral deve dar mais eficácia e efetividade à jurisdição, especialmente do processo executivo, criando meios para tornar eficazes as penhoras, utilizando-se largamente dos instrumentos que a informática proporciona, dando forma e realidade à penhora imobiliária *on line*. "A importância do registro deve ser reconhecida não só pelos operadores do mercado, mas pela sociedade como um todo, uma vez que o sistema proporciona segurança jurídica para parcelas muito amplas da sociedade brasileira", comentou.

O doutor Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente da Abecip, sugere a criação de um grupo de trabalho Irib-Abecip para estudar o projeto de lei 3.057/00, que altera a lei 6.766/79, para simplificar o registro de loteamento suburbano de pequeno valor, regularizado por lei municipal. O inteiro teor do relatório final apresentado pelo deputado Evilásio está disponível no site do Irib: [www.irib.org.br/pdf/PSUPL3057REL.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/PSUPL3057REL.pdf)

### Interesse do Banco Mundial em financiar a informatização dos registros brasileiros

A registradora Patrícia Ferraz informou que parte das reformas defendidas pelo Irib está no PL 3.057/00 e que o estudo dele, pela Abecip, é essencial para o conhecimento das idéias que inspiram o trabalho do Irib na reforma do sistema registral, o que pode ser de muito interesse para o crédito imobiliário brasileiro.

Segundo a diretora de regularização fundiária e urbanis-

mo do Irib, é grande o interesse do Banco Mundial em financiar a informatização do sistema registral brasileiro, para dar impulso aos negócios imobiliários no Brasil. “Estamos aguardando a divulgação do relatório do Banco Mundial, no qual a importância do sistema registral haverá de ser enfatizada, tendo em vista a recente visita que os consultores do banco fizeram ao Irib”, concluiu.

### Pauta da próxima reunião

1. Estudo de procedimentos-padrão. Escritura-padrão e termos contratuais predefinidos. A escritura pública eletrônica e o registro de imóveis.
2. Informatização dos registros de imóveis. Registro eletrônico. Fólio real eletrônico. Recebimento e transmissão de escrituras e certidões. Assinaturas digitais.
3. A constituição de bases de dados intercambiáveis para trânsito em redes de informação registral – publicidade registral na Internet.
4. Reforma do sistema registral brasileiro. Eficácia do registro – a fé pública registral em debate. Segurança jurídica dinâmica. Concentração de informações juridicamente relevantes da matrícula.
5. Penhora *on line* e indisponibilidade eletrônica de bens e registro de imóveis (artigo 185-A do CTN, acrescido pela lei complementar 118/2005). Viabilidade econômica e estudo de modelos de infra-estrutura.
6. Constituição de central de custódia e registro de cédulas de crédito imobiliário escriturais. Sistema Abecip-Irib: amplificação da eficácia dos títulos de crédito.
7. Estudos para constituição da central de indisponibilidades Irib.
8. Encontro internacional de Direito registral, Cinder2005: [www.cinder2005.com.br](http://www.cinder2005.com.br)



## Reunião da Comissão nacional de assuntos fundiários: IRIB e Anoreg-BR participam da discussão sobre georreferenciamento

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Associação dos Notários e Registradores do Brasil participaram de reunião com a Comissão nacional de assuntos fundiários, integrante da Confederação nacional da agricultura e pecuária do Brasil, CNA.

A reunião aconteceu no dia 2 de fevereiro na sede da CNA, em Brasília, presidida por Willian Koury, vice-presidente de assuntos fundiários, e secretariada por Anaximandro Doudement Almeida, assessor técnico do Decon.

Representaram o Irib, o diretor de assuntos agrários Eduardo Augusto e o registrador paulista Fábio Marsiglio. O tabelião Alan Nunes Guerra, do Distrito federal, representou a Anoreg-BR.

Entre outros assuntos, discutiu-se o georreferenciamento. A Comissão nacional de assuntos fundiários inseriu esse tema na pauta da reunião, tendo em vista que a recente exigência do georreferenciamento de imóveis rurais tem causado sérios transtornos para o setor produtivo do país, uma vez que o bloqueio das matrículas está inviabilizando o acesso ao crédito rural.

### Posição institucional do Irib

O diretor de assuntos agrários Eduardo Augusto apresentou o posicionamento institucional do Irib, cujo resumo é o seguinte.

O georreferenciamento é uma técnica perfeita de descrição dos imóveis, portanto, uma iniciativa que merece o apoio de todos, uma vez que ajudará o controle tanto do cadastro dos imóveis rurais como dos direitos reais a eles relativos.

Entretanto, sua implantação deve ser gradual de forma a viabilizar o cumprimento da lei sem causar prejuízos ao país. A legislação em vigor é muito audaciosa ao pretender solucionar o sério e complicado problema fundiário do Brasil em exíguo

espaço de tempo e às expensas dos proprietários rurais.

A Carta de Araraquara [[www.ibr.org.br/salas/bole-timel1263.asp](http://www.ibr.org.br/salas/bole-timel1263.asp)] é o documento que torna público o posicionamento institucional do Irib sobre o georreferenciamento.

Uma das principais propostas da Carta é a liberação dos imóveis rurais com direito à gratuidade da obrigação do georreferenciamento, cuja adequação da descrição tabular seria feita pelo Incra de acordo com sua disponibilidade operacional.

Outro ponto destacado foi a necessidade de definir as hipóteses que exigem o georreferenciamento, restringindo-as apenas às previstas pela lei 10.267/2001 – parcelamento, desmembramento, remembramento, alienação –, ou seja, não haveria essa exigência para o registro de hipotecas, como forma de facilitar a obtenção do crédito rural.

Finalmente, a proposta de dilação de todos os prazos do artigo 10 do decreto 4.449/2002.

“O Irib apóia toda e qualquer iniciativa que resulte em desenvolvimento para o país”, afirmou o diretor de assuntos agrários do Irib Eduardo Augusto. O georreferenciamento é um projeto importante e promete excelente resultado. Mas são necessários os devidos ajustes no decreto regulamentador e nos atos administrativos do Incra, para que essa brilhante iniciativa não se torne um problema para o Brasil. A Carta de Araraquara apresenta todas as propostas que o Irib julga oportunas para colaborar com a solução do problema”, concluiu.

### **Anoreg-BR apóia posição do Irib**

Em seu pronunciamento, o tabelião Alan Nunes Guerra declarou a concordância da Anoreg-BR em relação ao que foi explanado pelo Irib e pôs a entidade à disposição da CNA para discutir esse e outros assuntos de interesse mútuo.

Willian Koury entregou aos participantes da reunião uma cópia de ofício enviado ao Ministério do Desenvolvimento Agrário com o pedido de soluções para o problema do georreferenciamento, ofício esse que deu grande destaque e importância à Carta de Araraquara.

## **CNA cobra soluções do Ministério do Desenvolvimento Agrário**

Ofício/Pres./CNA/nº 157/2004

Brasília-DF, 16 de dezembro de 2004.

Senhor Ministro,

Com a lei 10.267 de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo decreto 4.449/02 de 30 de outubro de 2002, tornou-se obrigatória a identificação da propriedade rural a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida *Anotação de Responsabilidade Técnica – ART*, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao *Sistema Geodésico Brasileiro – SBG* e com precisão posicional fixada pelo Incra de até 0,5 metro. Desta forma, para registrar em cartório uma transação de imóvel rural deve-se obter a identificação das coordenadas dos limites da propriedade rural pelo Sistema Geodésico Brasileiro, devidamente certificada pelo Incra, observados condições e prazos fixados.

A lei é louvável e beneficia a toda a sociedade brasileira, por colaborar com a execução das seguintes ações:

Consolidação de todos os domínios legais existentes; desenvolvimento de ações de regularização fundiária;

Identificação precisa de todas as terras devolutas Federais e Estaduais; eliminação de focos de grilagem de terra no país;

Combate à sobreposição de áreas e fraudes decorrentes; maior estabilidade jurídica;

e conhecimento de cerca de 200 milhões de ha que ainda estão sem registro e não estão identificados.

Em 2004, a CNA e suas Federações de Agricultura tiveram a oportunidade de debater com os principais agentes (entre os quais o MDA e Incra) envolvidos por ocasião dos seguintes eventos:

Reunião de apresentação do Projeto do Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR no Gabinete desse Ministério na data de 27/01/2004;

19º Encontro Regional de Oficiais de Registros de Imóveis, realizado de 9 a 11 de julho último, na cidade de Araraquara-SP; Seminário GEOPOA, dias 4 e 5 de novembro último, Porto Alegre-RS; e Reunião com representante do IBGE em Uberlândia-MG (09/11/2004).

Apesar das ressalvas do Ofício/Incra/P/nº 299/04, de 12/08/2004, e dos esforços dos órgãos governamentais, especialmente do Incra e do IBGE, entende-se que, na prática, a

observância dos prazos em vigor é difícil para todos os envolvidos, pois o poder público ainda não disponibilizou todos os meios para que a lei seja cumprida com eficácia; falta de densificação da Rede Geodésica Brasileira; o processo de identificação georreferenciada é complexo; o entendimento das normas ainda não é consensual na sociedade; os custos dos serviços ainda são elevados, principalmente para os produtores rurais; e o Incra apresenta dificuldades em certificar os trabalhos geodésicos. Considerando as dimensões continentais do Brasil, poder-se-ia, pelo menos, pensar na redefinição e escalonamento de prazos, uma vez que as condições e meios disponíveis nas diferentes regiões brasileiras não são homogêneas.

Tais entraves estão dificultando a obtenção de financiamentos rurais e as transferências de titularidade de propriedades, bem como o cumprimento de outras obrigações legais, tais como a ambiental.

Além do que, o desempenho da Lei de Georreferenciamento poder ser avaliado pelo número de imóveis georreferenciados e certificados pelo Incra. A Lista de Imóveis Certificados, na data de 13/10/2004, disponível no “site” do Incra, informava que 139 imóveis tiveram sua identificação georreferenciada e certificada em todo o Brasil: BA (03); CE (01); GO (06); MS (10); MT (92); RN (01); e SP (26). Considerando que o Brasil possui 4.238.421 imóveis cadastrados no Incra (Agosto, 2003), observa-se que muito tem que ser feito.

Quanto à disponibilidade de profissionais para os serviços de georreferenciamento, a Lista de Profissionais Credenciados pelo Incra, na data de 13/10/2004, continha 1.864 profissionais para 20 Estados do Brasil.

Verificou-se, entretanto, que a referida disponibilidade varia muito entre Estados, evidenciando que a disponibilidade não é homogênea: AC (10); AL (5); AM (5); BA (75); CE (6); DF (44); ES (15); GO (164); MA (3); MG (167); MS (107); MT (207); PA (23); PE (10); PI (28); PR (89); RJ (21); RO (6); RR (3); RS (156); SC (54); SE (6); SP (711); e TO (44).

Assim é que esta Confederação, interessada, como a sociedade em geral, na implementação do CNIR, mas atenta à sua inexecutabilidade dentro dos prazos estabelecidos pelo decreto 4.449/02, dirige-se a Vossa Excelência no sentido de solicitar medidas urgentes para a ampliação ou fixação de novos prazos, ou ainda suspensão, por meio da edição de um novo decreto.

Desta forma, propomos que os prazos fixados no artigo 10

do decreto 4.449/2002 sejam revistos e prorrogados até 2013, tendo como referência o marco inicial de 17 de novembro de 2003, advento das portarias Incra 1.102 e 1.103 e *Instruções Normativas Incra nº 12 e 13, todas de 17 de novembro de 2003*. Entendemos que critérios dos serviços de georreferenciamento somente se completaram com a edição dos referidos atos administrativos, que definiram a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais, institucionalização do Comitê Nacional de Certificação e Credenciamento, criação do Roteiro de para Troca de Informações entre o Incra e os Serviços de Registro de Imóveis, e estabelecimento do Fluxo Interno de Certificação e Atualização Cadastral.

Esta proposta é semelhante ao estabelecido no item I “Prazos – Redefinição de seu Escalonamento para o Georreferenciamento” da *Carta de Araraquara*, que foi resultado dos trabalhos do 19º Encontro Regional de Oficiais de Registros de Imóveis, realizado de 9 a 11 de julho último, na cidade de Araraquara-SP. Na ocasião, os notários registradores justificam:

“Uma das frestas mais vulneráveis do sistema normativo referido é exatamente o cronograma fixado pelo artigo 10 do Decreto nº 4.449/02, que impõe prazos exíguos em – alguns casos inexecutáveis – para apuração da descrição georreferenciada dos imóveis rurais sem preocupação com: a) estabelecimento de áreas a serem prioritariamente alcançadas pela norma; b) efetiva condição do Incra nas diversas localidades brasileiras para suportar a demanda dos pedidos de cadastramento e certificação dos imóveis rurais com base em descrições georreferenciadas; c) preservação da higidez e celeridade de mercados imobiliários internos; d) a imposição legislativa e normativa da obrigatoriedade da descrição georreferenciada para o registro de transações imobiliárias de imóveis rurais.”

“Ignorados tais pontos, a implementação do sistema estará fadada ao insucesso nos prazos fixados, o que pode acarretar, em futuro próximo, seu descrédito e, quiçá, o abandono de todo o projeto, em razão do travamento do mercado imobiliário que se antevê.”

Estamos à disposição para colaborar na modernização do Cadastro de Imóveis Rurais, aguardando especial atenção por parte de Vossa Excelência, diante da importância do assunto para todos os envolvidos.

Atenciosamente,

Antônio Ernesto de Salvo, Presidente

## Irib e Anoreg-SC participam de reunião em Florianópolis

O grupo responsável pela implantação do programa federal de crédito fundiário em Santa Catarina reuniu-se no dia 31 de janeiro passado, na Secretaria de estado da Agricultura e Política Rural.

O Irib foi representado pelo seu diretor-adjunto de assuntos agrários, Fábio Martins Marsiglio, que é registrador imobiliário em Piedade, SP. A reunião foi conduzida por Marcos da Silva, da Secretaria de Reordenamento agrário do MDA, profundo conhecedor do assunto. O grupo contou também com a participação de representantes do governo catarinense e de trabalhadores do campo.

Também participou da oficina de trabalho Jordan Fabrício Martins, registrador imobiliário em Florianópolis, que, como representante da Anoreg-SC, dirimiu as dúvidas quanto às questões emolumentais em pauta na reunião.

### Financiamento para aquisição e registro da propriedade rural

O programa nacional de crédito fundiário, previsto na lei complementar 93/98 e regulamentado pelo decreto 4.892/2003, demanda atenção especial dos registradores. Trata-se de incentivo à ocupação da terra cujo mecanismo é o *financiamento tanto para a aquisição como para o registro da propriedade rural*, uma vez que os emolumentos integram os valores que serão financiados. Visa ao assentamento de agricultores em propriedades não-enquadráveis nas hipóteses de desapropriação para a reforma agrária, ou seja, pequenas propriedades improdutivas ou propriedades produtivas passíveis de utilização pela agricultura familiar ou por grupos de trabalhadores do campo.

Trata-se de um dos mecanismos do programa de reforma agrária, mas diferencia-se dele pela ausência de desapropriação e pela não-incidência de gratuidade dos atos notariais e

registrais. É tratado como uma compra e venda financiada por instituições financeiras integrantes do sistema, com juros mais baixos, e assegurada por hipoteca ou alienação fiduciária.

Presume-se que o programa, nas circunscrições em que for implantado, acarretará a formalização e o giro na propriedade imobiliária, uma vez que o registro é requisito básico para seu funcionamento, pois não há previsão de títulos do domínio, posse e outros mecanismos extratabulares.

O interessado procura uma terra que esteja à venda e registrada em nome do alienante e faz uma proposta de exploração da gleba ao programa nacional de crédito fundiário. Aprovada a proposta, o programa financia o negócio.

Duas eram as dificuldades enfrentadas na implementação do programa em Santa Catarina, no que se refere ao registro imobiliário: os custos do registro e os erros na documentação requerida pelos interessados nas serventias, o que tem gerado indeferimentos nos projetos de financiamentos.

Como representante da Anoreg-SC, Jordan Fabrício Martins comprometeu-se a estudar a questão dos emolumentos.

Quanto aos erros nos documentos fornecidos pelos registradores – certidões –, constatou-se que eram originários da falta de orientação por parte dos agentes do programa, no sentido de indicar, corretamente, a documentação necessária a instrumentar o requerimento de financiamento.

Fora proposto, então, que a Anoreg-SC, em face de sua legitimidade processual ativa, solicitasse à corregedoria local a publicação, no *Diário Oficial*, do rol dos documentos necessários para se iniciar o requerimento junto ao grupo de crédito fundiário. Dessa forma, toda vez que o interessado comparecesse na serventia predial e mencionasse o programa de crédito fundiário, os registradores de antemão saberiam quais documentos seriam necessários – em suma, certidão vintenária de isenção de ônus – e poderiam dar orientação acerca da continuidade subjetiva.

O grupo deverá ter especial atenção com relação ao georreferenciamento, tendo em vista que as regras também se aplicariam aos negócios financiados pelo programa.

Fábio Marsiglio declarou o interesse do Irib em participar dos próximos encontros e colaborar na implementação do projeto.

## Representante do Banco Mundial visita sede do IRIB

O economista Matías Gutiérrez Girault, representante do Banco Mundial, visitou a sede do Irib no último dia 27 de janeiro de 2005, onde foi recebido pela diretora de urbanismo, regularização fundiária e meio ambiente, Patrícia Ferraz.

Da pauta da reunião constaram os projetos de informatização e interconexão dos cartórios brasileiros, bem com o fornecimento de dados sobre o sistema registral brasileiro.

Outro assunto de destaque na reunião foi a agenda de seminários e eventos do Irib, especialmente o XV Congresso Internacional de Direito Registral, que será realizado em parceria com o Cinder, de 7 a 11 de novembro, em Fortaleza, no Ceará.

O consultor do Banco Mundial mostrou interesse pelo projeto de lei 3.045 e pela lei 8.935. Foi apresentado com exemplares do *Boletim do Irib em revista* e da *Revista do Direito Imobiliário*.

### Combate à pobreza passa pelo fortalecimento dos direitos de propriedade

Matías Gutiérrez Girault veio de Buenos Aires especialmente para se reunir com empresários e representantes de

bancos brasileiros, mas abriu espaço em sua agenda e solicitou uma visita ao Irib, instituto considerado referência em Direito imobiliário e registral na América Latina.

A visita do consultor do Banco Mundial ao Brasil é decorrente da política daquela instituição de combater a pobreza nos países em desenvolvimento, tarefa que passa necessariamente pelo fortalecimento dos direitos de propriedade.

Esse é o entendimento do Banco Mundial bem como objeto de deliberação e celebração de protocolo pela Cúpula das Américas. Atualmente há um consenso de que o fortalecimento dos direitos reais depende de um sistema registrário eficiente, transparente, ágil e seguro. Razão pela qual, a informatização e interconexão dos serviços registrários e notariais são indispensáveis. Trabalham nesse sentido o Irib, o Banco Mundial e o Banco Interamericano de Desenvolvimento, instituições com assento na Aliança para o Fortalecimento dos Direitos de Propriedade, criada em julho de 2004, para implementação do deliberado pela Cúpula das Américas.

Esse encontro, portanto, foi mais um importante passo no caminho de aprimoramento dos serviços de registro de imóveis no Brasil.

## Georreferenciamento de imóveis rurais: Faesp e IRIB se reúnem para assuntos de interesse comum

No dia 30 de março, o presidente do Irib Sérgio Jacomino e o diretor-adjunto de assuntos agrários, registrador Fabio Martins Marsiglio, visitaram a sede da Federação da agricultura do estado de São Paulo, Faesp, reunindo-se com o presidente da entidade Fábio de Salles Meirelles. A indicação para o encontro foi do vice-presidente do Irib em São Paulo, Lincoln Bueno Alves.

O objetivo da reunião foi aproximar institucional e cientificamente as entidades, visando principalmente à troca de experiências e opiniões acerca da aplicação da lei federal 10.267/01 e do decreto 4.449/02, que instituíram a obrigatoriedade do georreferenciamento de imóveis rurais.

O Irib e a Faesp temem as conseqüências das referidas exigências nas transações de imóveis rurais, uma vez que, nos termos do inciso IV do artigo 10 do decreto 4.449/02, a

partir de 31 de outubro próximo, todo imóvel rural transferido, desmembrado, lembrado ou parcelado terá de ser georreferenciado para que o título tenha acesso ao registro.

Como os financiamentos da atividade rural são, em grande parte, assegurados por direitos reais de garantia, os representantes do Irib e da Faesp receiam que a nova e custosa exigência legal imposta ao proprietário rural possa acarretar sérios prejuízos para a agricultura nacional, em virtude da dificuldade de cumprimento da nova legislação.

Ambas as instituições se comprometeram a abrir um canal de comunicação recíproco, visando à troca de informações, experiências e pleitos, no sentido de adequar as exigências legais à realidade do campo e dos usuários dos serviços de registro de imóveis.

## Irib participa de videoconferência com Hernando de Soto

A diretora de regularização fundiária, urbanismo e meio ambiente do Irib participou, no último dia 22 de março, de videoconferência com o economista Hernando de Soto, iniciativa promovida pelo presidente da Comissão de desenvolvimento urbano da Câmara dos deputados, deputado Julio Lopes.

O objetivo do debate foi obter informações sobre o projeto de regularização fundiária que está sendo desenvolvido e implantado em El Salvador, país no qual coexistem o cadastro e o registro imobiliário a exemplo do que acontece no Brasil. O cadastro, com finalidade eminentemente tributária e informativa de políticas públicas; o registro, para garantia da segurança jurídica das transações imobiliárias. O primeiro baseado no segundo.

O presidente da Comissão de desenvolvimento urbano tem demonstrado firme interesse na questão da regularização fundiária em nosso país e sensibilidade quanto a sua urgência para o combate à pobreza.

### A regularização fundiária no coração dos planos diretores: o grande desafio

O processo de formulação e aprovação de planos diretores municipais oferece uma oportunidade única para que o tratamento da questão da regularização fundiária de assentamentos informais se dê de maneira integrada e articulada com o planejamento urbano e territorial do município como um todo e não mais como mera política isolada, setorial e marginal, como se fosse uma questão menor, uma simples exceção.

Trazer a questão da regularização fundiária para o coração dos planos diretores municipais: eis o desafio! (Edésio Fernandes, de Londres).



*Patricia Ferraz, deputado Júlio Lopes e demais deputados na videoconferência em Brasília*



# Plano diretor e regularização fundiária

*Come together, right now!*

Sérgio Jacomino\*

A mensagem do professor Edésio Fernandes suprapublicada, dando notícias das iniciativas de discussões sobre o plano diretor e regularização fundiária, é sempre oportuna. Desperta-nos a necessidade de atuação coordenada entre os vários atores envolvidos no complexo fenômeno da regularização.

Permitam-me um pequeno comentário.

O desafio de trazer a regularização fundiária ao coração dos planos diretores introduz algumas variáveis no processo. Não tem sentido falar em regularização fundiária (regularizar = tornar algo de acordo com a regra fundiária = *fundus* = base = bens de raiz) sem atinar com o registro de direitos daí decorrentes.

Da regularização decorrem direitos. A segurança da posse é a garantia do respeito por todos, até mesmo pelo Estado, de tal situação fática e jurídica. Tal vicissitude deixa de ser um mero fato local, quando alcança o reconhecimento e o respeito sociais. O mecanismo de assinalação desses direitos e o mecanismo de amplificação desses direitos atende pelo nome de *registro público de direitos*.

A primeira advertência que se deve lançar no debate é que o registro de imóveis não é tão-somente *registro de domínio*, com o sentido de certa tradição que vê no fenômeno da propriedade laivos absolutistas, que parecem ter imantado até os sentidos do próprio organismo de publicidade.

Direitos limitados, direitos parcelares, novos direitos criados em razão da dinâmica social, como as concessões de uso, e uma plethora de direitos que nasceram de genuínas necessidades sociais – não esquecer do compromisso de compra e venda de 1939, que foi transplantado do cooperativismo

uruguaio destinado à aquisição de moradia para população de baixa renda – vem pontilhando o cenário legal brasileiro, e todos eles não prescindiram de um mecanismo de assinalação de direitos e publicidade legal.

Ora, se vamos pensar em concretizar nos municípios uma política de regularização a fim de evitar o que todos nós conhecemos – o fracasso da regularização fundiária na legitimação dos direitos pelo mecanismo legal de consagração, assinalação e publicidade de tais direitos –, é preciso envolver um ator negligenciado nas discussões: o registrador local.

São milhares de exemplos que confirmam essa malsinada regra da exoneração do registro. Nadamos, nadamos e nada!

O registrador é majoritariamente um pequeno, mas fundamental, agente nas comarcas deste vasto país. Nas pequenas e médias cidades é como o pároco: aconselha, dá palpites nos processos judiciais – incluindo o de regularização, serve como órgão auxiliar do Judiciário nas questões imobiliárias. Ele é o guardião dos sacros direitos de propriedade ou, como preferimos, um instrumento de garantia de direitos e da posse; é a dama virtuosa que se faz de rogada e impede os galanteios políticos e a voz maviosa daqueles que vêm na regularização a farra dominial. É social, quando nos querem estatais. É emanção do Estado, quando nos querem exclusivamente entes privados.

Enfim, existimos, mas por que não estamos juntos?

Parafaseando T. Leary, lanço o repto: *come together, right now over us!*

\* Sérgio Jacomino é presidente do Irib.

# Formalizar a terra foi a chave para o desenvolvimento socioeconômico do Peru



*Francisco Etchegaray em visita ao Quinto Registro de Imóveis de São Paulo. Esquerda/ direita: Sérgio Jacomino, Gustavo Leão, Rogério Bacellar Portugal e Francisco Etchegaray.*

Formalizar a terra foi fundamental para a decolagem econômica ocorrida no Peru a partir de 1994, lembrou Francisco Etchegaray Gómez de la Torre, advogado, assessor da Superintendência Nacional de Registros Públicos do Peru e coordenador do Programa de Títulos e Registros de Terras.

Francisco Etchegaray afirmou que como o registro abarca o que é propriedade imóvel, propriedade móvel, pessoas jurídicas e pessoas físicas, “a transparência e a segurança que oferecem permitiram que os operadores econômicos incrementassem suas transações, com a segurança de estar trabalhando dentro da formalidade, sem correr riscos”.

### Cadastro veraz e registro eficaz

Recentemente, Etchegaray visitou o Paraguai para apresentar o relatório *Fazendo negócios em 2005: obstáculos para o crescimento*, documento elaborado por técnicos do Banco Mundial. Sobre o fato de as titulações superarem a superfície total do país, Etchegaray considerou que se trata de um problema de cadastro. Explicou que o cadastro apresenta uma realidade física, ao passo que o registro oferece segurança jurídica, “e se a realidade jurídica não é igual à realidade física, ocorrem os fenômenos de mais de uma titulação para um mesmo prédio”.

Ele afirmou que o problema do Paraguai também é vivido por outros países e recomendou justificar a propriedade com base em um cadastro veraz.

“Uma vez localizados os prédios, por meio do que se conhece como coordenadas UTM, a formalização das propriedades e suas divisões têm de corresponder ao que fisicamente aparece. O registro, que é jurídico, não pode conter a descrição de um prédio que não seja a realidade dele, senão isso seria uma novela”, acrescentou.

Etchegaray assinalou que é preciso diferenciar o problema da posse da terra rural do problema da posse da terra urbana. “No caso do Peru, tínhamos a propriedade urbana informal, produto das invasões, cujos ocupantes já viviam ali há gerações. Nesse caso, foi utilizado procedimento especial mediante uma lei”.

Ele lembrou que todos os terrenos invadidos eram originalmente do Estado. O Estado entregou à Comissão de formalização da propriedade informal a possibilidade de titular esses terrenos e cada um dos ocupantes recebeu título de proprietário.

No caso das áreas rurais, “utilizamos também o mecanismo da posse, porém mediante comprovação da posse da terra. Se não há oposição para que uma pessoa passe de possuidor a proprietário, o registro convalida essa propriedade”, indicou o especialista.

### Reforma institucional

A reforma peruana dos registros públicos começou pelo plano institucional, com o intuito de saneá-los da corrupção e torná-los eficientes, explicou Francisco Etchegaray Gómez de la Torre, e enfatizou que esse passo é básico para o dinamismo dos negócios.

Ele comentou que no Peru procedeu-se à “unificação de todos os registros jurídicos, ou seja, de todos aqueles que não são administrativos”. Depois dessa reforma institucional, ocorrida por meio de legislação, o pessoal que trabalhava no setor foi submetido a um exame e 80% deles foram excluídos.

Atualmente, o registrador passa por um exame extremamente rigoroso. Um registrador pode ser somente um advogado que se submeteu a um concurso. “Por exemplo, num determinado exame escrito inscreveram-se 500 advogados e apenas cinco foram aprovados”, assinalou Etchegaray.

Outro passo importante dos peruanos foi a melhoria salarial dos registradores. “Um registrador no Peru ganha o suficiente para não ser tentado a conseguir algum ingresso adicional. E com a reforma institucional, as novas tecnologias começaram a ser introduzidas, tanto nos equipamentos de *hardware* quanto no *software*. Não colocamos o carro na frente dos bois”, disse.

Finalmente, explicou que o registro não recebe dinheiro do tesouro público no Peru. “Ele se auto-financia com as taxas registrais. São 58 cartórios em todo o país, dividido em 13 regiões registrais e uma superintendência nacional”. (Fonte: *La Nación*, Paraguai, 21/3/2005).

## Resultado da audiência pública sobre a lei 10.931: um marco para as atividades registrais

Consciente da relevância da lei 10.931 para o registro imobiliário e da necessidade de oferecer aos seus associados a oportunidade de debater as questões suscitadas no âmbito da classe, o Irib instalou audiência pública nacional aberta à participação de todos os registradores.

O *Boletim eletrônico Irib* 1.224, de 9 de agosto de 2004, abriu audiência pública sobre a lei 10.931, que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, e altera a Lei de Registros Públicos para introduzir a retificação administrativa, a requerimento do interessado.

A lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, representa um marco para as atividades registrais. Por essa razão, o Irib promoveu, logo em seguida à publicação da lei, um seminário para discutir o alcance e a importância dela nas atividades registrais, crédito imobiliário e mercado de condomínios e incorporações. Aproveitando o momento de divulgação desse seminário (p.1), estamos publicando também as contribuições recebidas até agora na audiência pública VII, para complementar o debate

# Patrimônio de afetação: a reforma por caminhos alternativos

*Melhim Namem Chalhub\**

A nova fórmula poderá dar mais confiança ao mercado, encorajando novos investimentos na produção.

A nova lei sobre as incorporações imobiliárias mostra que a reforma do Judiciário não se faz somente alterando as regras do processo judicial. É preciso, também, criar formas alternativas de resolução de conflitos, de modo a liberar o Judiciário de tarefas que o sobrecarregam desnecessariamente.

A arbitragem, por exemplo, é uma forma de solução de conflitos realizada por árbitros privados. Outros exemplos são os mecanismos extrajudiciais de recuperação de empresas e de garantia de continuidade das incorporações imobiliárias, esta última contida na lei que acaba de ser sancionada pelo presidente da República.

São regras que autorizam a livre negociação entre credores e devedores visando a prevenir situações de desequilíbrio econômico-financeiro da empresa devedora e a preservar a atividade produtiva. Os novos mecanismos permitem às partes interessadas agir diretamente, com simplicidade e rapidez, visando à continuação do negócio, de forma a assegurar a circulação de riquezas, a manutenção da fonte de renda dos trabalhadores e o cumprimento da função social do contrato e do crédito.

A lei de recuperação de empresa substitui o rígido processo judicial de concordata por um mecanismo flexível, que viabiliza a recuperação da empresa mediante processo direto de negociação entre os credores e a empresa devedora. Dessa negociação resulta um plano de recuperação que, uma vez aprovado pela assembléia de credores, é levado à homologação judicial e implementado por um comitê de credores.

A nova fórmula poderá dar mais confiança ao mercado, encorajando novos investimentos na produção.

Já a nova lei sobre as incorporações imobiliárias, que agora entrou em vigor, cria um regime especial de segregação patrimonial, denominado “patrimônio de afetação”, que visa a assegurar a continuação da obra e a entrega dos apartamentos aos adquirentes, mesmo em caso de falência da incorporadora.

Qualificado como “patrimônio de afetação”, o conjunto de bens, direitos e obrigações vinculados a uma incorporação torna-se incomunicável em relação aos demais bens, direitos e obrigações da empresa incorporadora, circunstância que protege a incorporação contra os eventuais riscos patrimoniais da empresa. Trata-se de um regime de vinculação de receitas, mediante o qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção

do edifício, vedado o desvio para outras obras. O controle financeiro é atribuído a uma comissão de representantes dos adquirentes e se faz mediante contabilidade própria de cada incorporação, destacada da contabilidade da incorporadora, e demonstrações periódicas do andamento da obra, em cotejo com a programação financeira. A movimentação dos recursos é feita em conta corrente bancária específica.

Em caso de falência da empresa incorporadora, a comissão de representantes dos adquirentes assumirá a administração da incorporação, promoverá a venda, em leilão extrajudicial, das unidades imobiliárias do “estoque” da empresa incorporadora e prosseguirá a obra com autonomia, imune aos efeitos da falência, recolhendo à massa falida, no final da obra, o saldo positivo, se houver.

Outra importante inovação introduzida pela lei é o procedimento administrativo de retificação de registros de imóveis. Pela nova lei, as retificações de registro passarão a ser feitas pelo próprio oficial do registro de imóveis, só se levando ao Judiciário as situações em que não houver acordo entre as partes ou houver lesão do direito de propriedade de algum confrontante.

Esses são apenas alguns exemplos de mecanismos extrajudiciais que podem contribuir para a reforma do Judiciário.

Inúmeros outros casos poderiam e deveriam ser resolvidos satisfatoriamente também sem ocupar o Judiciário.

O inventário e a partilha de bens, se não envolverem bens de menores, a separação de casais, se consensual, o cancelamento de usufruto, a consolidação ou a reversão da propriedade, no fideicomisso, a adjudicação compulsória de propriedade imobiliária, todos esses são atos que, entre outros, poderiam ser excluídos do Código de Processo Civil e atribuídos aos notários ou oficiais dos registros públicos, bem como às autoridades fazendárias, só se recorrendo ao Judiciário se e quando houver alguma controvérsia ou lesão de direito.

Em suma, a desjudicialização da resolução de certos conflitos pode contribuir para a reforma do Judiciário, ao retirar parte do volume de processos que o sobrecarrega, liberando o magistrado para se ocupar das questões que efetivamente justifiquem a atuação da autoridade judiciária.

---

\*Melhim Namem Chalhub é advogado e membro efetivo do conselho científico do Irib. Artigo publicado originalmente no JB, em 7/8/2004, p.11.

## Cronologia da lei 10.931: patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias

<b>1996</b>	Apresentação do projeto de monografia do professor Melhim Namem Chalhub à Faculdade de Direito da Universidade Federal Fluminense, sobre afetação patrimonial como forma de adaptação do <i>trust</i> ao Direito brasileiro.
<b>1997</b>	Apresentação da monografia do professor Melhim Namem Chalhub à Faculdade de Direito da UFF, contendo anteprojeto de lei sobre a afetação em geral como forma de proteção patrimonial.
<b>8 de julho de 1999</b>	Apresentação de anteprojeto do professor Melhim Namem Chalhub ao Instituto dos Advogados Brasileiros, IAB, mediante o qual (i) o acervo das incorporações imobiliárias é caracterizado como patrimônio de afetação, incomunicável em relação aos demais negócios da empresa incorporadora e responsável somente pelas dívidas da obra respectiva; (ii) cria um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício; (iii) confere poderes a uma comissão de representantes dos adquirentes para fiscalizar a incorporação; e (iv) estabelece que a falência da empresa incorporadora não atinge os bens, direitos e obrigações da incorporação afetada, autorizando a comissão de representantes a prosseguir a obra com os recursos do seu próprio orçamento, livre dos efeitos da falência.
<b>28 de setembro de 1999</b>	Apresentação do anteprojeto e debate no XXVI Encontro dos oficiais de registro de imóveis do Brasil, realizado em Recife, PE. Em entrevista realizada durante o evento e publicada no <i>Boletim do Irib</i> 268, de setembro de 1999, o professor Melhim Namem Chalhub esclarece as dúvidas sobre o patrimônio de afetação.
<b>novembro de 1999</b>	Registro do anteprojeto na Biblioteca Nacional sob o nº ISBN 85-7147-155-X, como parte do livro <i>Propriedade Imobiliária – função social e outros aspectos</i> , de Melhim Namem Chalhub, editora Renovar, contendo fundamentação doutrinária para a função social da propriedade.
<b>24 de novembro de 1999</b>	Apresentação do projeto de lei 2.109/99 na Câmara dos deputados pelo deputado Ayrton Xerez, reproduzindo o anteprojeto protocolado no IAB e divulgado no livro <i>Propriedade Imobiliária – função social e outros aspectos</i> .
<b>23 de fevereiro de 2000</b>	Aprovação do anteprojeto pelo IAB, em sessão plenária.
<b>1º de março de 2000</b>	Ofícios do presidente do IAB números 1.910/2000 a 1.918/2000, encaminhando o anteprojeto, respectivamente, ao Ministro da Justiça, ao secretário de Desenvolvimento Urbano, ao presidente do Banco Central do Brasil, ao presidente da Caixa Econômica Federal, aos presidentes do Conselho Federal e do Conselho Seccional do estado do Rio de Janeiro da Ordem dos Advogados do Brasil, ao presidente do Senado federal e ao presidente da Câmara dos deputados.

<b>março de 2000 a agosto de 2001</b>	Discussão do projeto de lei 2.109/99 no âmbito do Executivo, envolvendo a Secretaria da Habitação da Secretaria do Planejamento da Presidência da República, o Ministério da Fazenda, o Banco Central do Brasil e a Receita federal. Participação das entidades representativas do financiamento imobiliário e dos setores da construção civil, entre elas Abecip, Secovi, Ademi e Cbic, com apresentação de sugestões para aperfeiçoamento do projeto.
<b>4 de setembro de 2001</b>	Edição da medida provisória 2.221, que regulamenta o patrimônio de afetação, cujos termos alteram o anteprojeto do IAB em dois aspectos: 1. retira o caráter obrigatório do patrimônio de afetação, tornando-o uma faculdade da empresa incorporadora; e 2. acrescenta disposições de natureza tributária que, ao invés de proteger os adquirentes, agravam sua situação, tornando-os responsáveis solidários por todas as dívidas da empresa incorporadora.
<b>setembro de 2001 a março de 2004</b>	Discussão da MP 2.221/01 por parte dos órgãos públicos e das entidades representativas dos setores interessados, acima mencionados, visando eliminar as distorções da medida provisória. Objetivo: recompor as características originais do projeto em respeito à natureza da afetação, de modo a assegurar a incomunicabilidade de cada patrimônio de afetação sem diminuir os privilégios dos créditos fiscais e previdenciários, o que foi alcançado mediante criação de regime tributário especial para o patrimônio de afetação, com alíquota única de 7% para IR, PIS/Pasep, CSLL e Cofins.
<b>9 de março de 2004</b>	Poder Executivo envia à Câmara dos deputados o projeto de lei 3.065/2004, para ser anexado ao PL 2.109/99, adotando a estrutura do anteprojeto encaminhado pelo Instituto dos Advogados Brasileiros, acrescentando a regulamentação de um regime tributário especial, opcional, com alíquota de 7%.
<b>10 de março a 7 de julho de 2004</b>	Instalação da comissão especial na Câmara dos deputados, apresentação e discussão das 66 emendas apresentadas, bem como formulação e apresentação do substitutivo do relator, no qual foi introduzido grande número de emendas, sem que isso, entretanto, desvirtuasse o projeto.
<b>7 de julho de 2004</b>	Câmara dos deputados aprova o substitutivo do deputado Ricardo Izar, relator do PL 2.109/99, ao qual foi anexado o projeto de lei 3.065/04, do Executivo, (i) pelo qual, a critério da empresa incorporadora, o acervo da incorporação imobiliária pode ser caracterizado como patrimônio de afetação, incomunicável em relação aos demais negócios da empresa incorporadora e responsável somente pelas dívidas vinculadas à obra respectiva; (ii) cria um regime de vinculação de receitas, pelo qual as prestações pagas pelos adquirentes, até o limite do orçamento da obra, ficam afetadas à construção do edifício; (iii) confere poderes a uma comissão de representantes dos adquirentes para fiscalizar a incorporação; e (iv) estabelece que a falência da empresa incorporadora não atinge os bens, direitos e obrigações da incorporação afetada, autorizando a comissão de representantes a prosseguir a obra com os recursos do seu próprio orçamento, livre dos efeitos da falência.
<b>8 de julho de 2004</b>	Senado federal aprova o substitutivo do relator do PL 2.109/99 e 3.065/04, sem alteração.

# Retificação de registro

*Venicio Antonio de Paula Salles\**

Lei 10.931 reduz e agiliza tramitação dos procedimentos de retificação. Requisitos para a deflagração da retificação de registro. Retificação de ofício ou mediante requerimento do interessado. Retificação consensual: a grande inovação. Tramitação da retificação consensual. Apuração de remanescente. Retificação judicial: facultativa ou postulada.

O procedimento de *retificação dos registros públicos*, com a edição da lei 10.931/2004, que entrou em vigor na data de sua publicação no *Diário Oficial*, ocorrida no último dia 3 de agosto de 2004, experimentou sensível alteração em seu trâmite buscando a lei imprimir-lhe mais celeridade e eficiência. A tônica da nova lei, portanto, se mostra muito clara e visível, cujo foco quebra os anacrônicos e morosos procedimentos retificatórios que até então eram desenvolvidos pela via da jurisdição graciosa ou administrativa.

O novo diploma, em que pese o espírito inovador que o impregna, manteve a estrutura básica procedimental superada, tendo apenas deslocado, parcialmente, seu campo de tramitação ao incumbir ao oficial do registro de imóveis a tarefa primeira no aprimoramento dos *dados registrais*.

Para melhor entender seus termos e determinações, torna-se necessária uma análise de certo ponto comparativa com os procedimentos existentes antes do advento da nova lei, que eram desenvolvidos sob a forma de retificação decorrente de *erro evidente*, *retificação de área* e *retificação de registro*. Cada modalidade era marcada por um rito próprio e por uma estrutura peculiar.

### **Lei 10.931 reduz e agiliza tramitação dos procedimentos de retificação**

A retificação decorrente de *erro evidente*, que poderia ser realizada de ofício ou a requerimento do interessado, era reservada à superação de erros ou omissões de fácil ou direta visualização, imperfeições detectáveis *prima facie*, frente a uma simples e imediata análise documental.

A expressão “erro evidente” foi muito debatida e suficientemente tratada pela doutrina e jurisprudência. Mesmo encerrando conceito de conteúdo genérico e não detalhado na legislação, o termo “erro evidente” não gerou grandes contendas ou controvérsias, havendo certo consenso interpretativo sobre sua extensão e conteúdo.

De certa maneira, o “erro evidente” sempre foi concebido ou entendido como uma forma de “erro material”, que permite fácil identificação, mediante análise e consideração “documental”. Esse consenso ou essa convergência interpretativa não obistou que *na prática* ocorressem tratamentos diferenciados, dispensados pelas diversas serventias imobiliárias, que ora tratavam a questão com excessivo rigor, ora

contemporizavam e flexibilizavam a aplicação. A orientação do oficial registrador conferia o viés da serventia, de forma que, se conservador e precavido, ele acabava gerando uma profusão de postulações judiciais e, se diligente e empreendedor, corria o risco de experimentar o dissabor de uma demanda indenizatória.

Tais riscos, em parte, decorriam da ausência de uma melhor delimitação legal sobre o tema.

O procedimento de *retificação de área*, submetida a procedimento de jurisdição voluntária, era reservado à superação de imperfeições descritivas constantes do *ato de registro*, capazes de determinar *alterações* nas medidas perimetrais do imóvel. Em verdade, além dos casos de alteração das medidas perimetrais, essa forma retificatória também era utilizada nos casos de deslocamento parcial da base física do imóvel, bem como para algumas hipóteses de modificação da área da superfície imobiliária.

Assim, envolvendo “potencialidade de dano” ou risco para terceiros confrontantes, o procedimento de “retificação de área” exigia a “citação” de todos os confinantes, bem como do antigo titular do domínio, hipótese essa dispensada, caso a transação tivesse ocorrido há mais de vinte anos – ou de quinze, em se fazendo uma adaptação em face do novo *Estatuto Civil*.

Esse procedimento tinha tramitação lenta, não em razão da instrução documental ou técnica, mas em função da necessidade do chamamento dos interessados e possíveis afetados.

Mormente nas grandes metrópoles como São Paulo, a desatualização dos endereços dos titulares tabulares, principalmente em relação aos imóveis situados nas áreas periféricas, onde mais se concentram os pedidos dessa natureza, gerou grandes dificuldades na concretização das *citações*.

Por fim, a *retificação de registro* era estruturada como *processo administrativo* de cunho *unilateral*, dotado de rito ágil e rápido, justamente pela ausência de citação dos confrontantes e confinantes. Contudo, o entendimento jurisprudencial sempre convergiu no sentido de restringir e estreitar o âmbito de atuação desse caminho administrativo unilateral, reservando-o apenas para os singelos casos de *inserção* de medidas perimetrais e de área, desde que despidas de potencialidade de dano a terceiros confrontantes.

Ambos os procedimentos, impropriamente tidos como “judiciais”, tramitavam com a intervenção do Ministério público, que atuava na condição de *custos legis*. Dessa forma, além dos atores processuais normais, que são os interessados e o juízo, a legislação contemplava mais essa participação credenciada, que determinava e influía decisivamente na condução, no curso e no *tempo* do processamento.

Esse panorama deve ser considerado na análise dos novos procedimentos, justamente porque a tônica da lei 10.931/2004 foi reduzir e agilizar a tramitação de tais procedimentos.

### Requisitos para a deflagração da retificação de registro

O novo artigo 212, transcrito abaixo, concebe *três requisitos* básicos para a deflagração da retificação do *ato de registro*, que são a omissão e imprecisão do *ato de registro* ou para os casos em que o *ato* não exprima a verdade. O texto legal é bem elucidativo.

“Art. 212. Se o registro ou a averbação for *omissa, imprecisa* ou *não exprimir a verdade*, a retificação será feita pelo *Oficial do Registro* de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de *procedimento judicial*.”

“Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da *parte prejudicada*.”

A “retificação”, destinada a cuidar da superação de imperfeições da especialidade objetiva ou subjetiva dos dados registraes, pode, nos termos da lei, decorrer de simples *omissão*, como no caso da ausência da menção de medida perimetral ou da área de superfície; *imprecisão*, que pode ocorrer quando as medidas perimetrais aparecem invertidas ou em virtude de indicação errada de confrontante; ou nos casos em que o desenho do imóvel não venha a *exprimir a verdade*, que sintetiza a ausência de simetria entre a implantação real e a descrição tabular.

Os termos “omissão” e “imprecisão” empregados na delimitação da “ação retificatória” têm conteúdo de sentido abstrato, contemplando o aperfeiçoamento registral a partir da migração ou utilização de informações coletadas junto a *bases documentais*, ao passo que a adequação da descrição

imobiliária destinada a ajustá-la à *realidade* concreta tem bases exclusivamente *físicas* ou fáticas.

Três foram os caminhos processuais concebidos pela nova lei para a obtenção da retificação do registro imobiliário: 1. retificação *de ofício* ou *mediante requerimento*; 2. *retificação consensual*; e, por fim, 3. *retificação judicial*. A nova previsão também indicou situações que independem de retificação.

O *discrímen* primeiro entre essas formas procedimentais considera não mais a direta “potencialidade de dano”, mas a existência de interesse dos envolvidos ou a contenciosidade da situação.

### Retificação de ofício ou mediante requerimento do interessado

A retificação de registro nas hipóteses enumeradas no artigo 213, inciso I, da LRP (art. 59 da lei 10.931/2004), foi franqueada ao oficial do registro imobiliário, podendo ser realizada por sua direta iniciativa ou em atenção a requerimento do interessado. Suas hipóteses foram expressamente indicadas.

“Art. 213. O oficial retificará o registro ou averbação:

*I- de ofício* ou *a requerimento* do interessado nos casos de:

- a)** omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b)** indicação ou atualização de confrontação;
- c)** alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d)** retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e)** alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f)** reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g)** inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;”.

A *retificação de ofício* ou *a requerimento* da parte, que anteriormente era reservada à superação de imperfeições

decorrentes de *erro evidente*, passou a ser tratada no inciso I, do atual artigo 213, que cuida de “erros de transposição de elementos do título”, “erros na indicação de confrontação”, “alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial” e “retificação para inserção de deflexões, rumos ou ângulos, com a manutenção das perimetrais”, “alterações ou inserção decorrente de mero cálculo a partir das medidas perimetrais”, “reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante retificado”, e “inserção ou modificação de qualificação pessoal das partes”.

Há que se proceder a uma diferenciação, que não é feita pela disposição

em comento, entre retificação de ofício e retificação a requerimento do interessado, conquanto aquela – *de ofício* –, em face dos efeitos vinculantes do princípio da instância – *que seria mais bem entendida como princípio da inércia* –, consagrado no inciso II, do artigo 13 da Lei de Registros Públicos, possui restrições ínsitas, o que em muitos casos torna o requerimento do interessado insuperável.

Relembre-se que o *princípio da instância* assegura, ao titular do domínio, o direito à *manutenção* da descrição tabular. Dessa forma, qualquer correção na informação tabular depende de provocação do interessado, inibindo a retificação de ofício.

Esse princípio, evidentemente, não tem aplicação absoluta para todos os casos e hipóteses de correção de registro, uma vez que se admite a providência *direta* do oficial registrador, sem provocação do interessado, em certas hipóteses, como no caso em que a retificação venha a ter sentido de mera superação de *erro material* constante no registro.

Na condição de “ato administrativo”, o ato de registro deve espelhar a realidade, não podendo, por imperativo de coerência, rivalizar com outras informações constantes ou presentes em outros documentos oficiais. Portanto, o ajuste do ato de registro, nesses casos, comporta providência de

ofício, sem representar desrespeito ao direito outorgado ao interessado.

Além de tal hipótese, também pode ser admitida a retificação direta e sem provocação, desde que o *erro* registral não esteja situado no *núcleo* tipificador da especialidade objetiva, que é a própria e direta descrição tabular do imóvel intrinsecamente considerado. Esse núcleo atinge, basicamente, as medidas perimetrais, a área e os ângulos ou rumos, de forma que toda e qualquer correção que escapar a esse substrato pode ser feita independentemente de requerimento.

"Assim, a correção de ofício para não agredir o princípio da instância deve ter o exato sentido de correção de *erro material* que incide sobre pontos periféricos da descrição tabular."

Assim, em atenção e respeito ao princípio da instância, a *retificação de ofício*, a exemplo do que ocorria nos casos tipificados como *erro evidente*, não pode ser deflagrada se a retificação se mostrar *dependente da produção de novas provas*. A retificação de ofício se limita à superação de imperfeições viabilizadas pela utilização de documentos preexistentes.

Assim, a correção de ofício para não agredir o princípio da instância deve ter o exato sentido de correção de *erro material* que incide sobre pontos periféricos da descrição tabular.

Nesse contexto e com tal limitação, é de se admitir a retificação de ofício para

efeito de ser complementada a informação tabular, a partir de certa base documental, como a migração de informações extraídas do *título causal*, de outros *documentos oficiais*, ou de dados ou *informações tabulares* existentes ou anteriormente retificadas.

Portanto, a retificação de ofício encontra-se *limitada* às correções tabulares feitas a partir de bases documentais, como nos casos de (a) transposição de dados do título causal; (b) atualização do nome do confrontante ou da confrontação, em atenção a documento oficial; (c) alteração da denominação do logradouro como base em documento oficial; (e) inserção de área decorrente de mero cálculo, quando

a descrição tabular possua todas as demais informações, com a indicação das perimetrais e os ângulos e rumos, ou quando tais informações constem de documentos oficiais; (f) inserção de rumos e ângulos, desde que presentes em documentos oficiais; e (g) inserção de dados da qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais.

As demais hipóteses dependem de *requerimento* do interessado. Assim se mostra dependente de requerimento do interessado (a) a retificação tendente a inserir ângulos e rumos do imóvel, desde que não haja alteração das medidas perimetrais e (b) a inserção de área em decorrência de mero

cálculo, quando da descrição tabular não constem os ângulos ou rumos.

Em todos os casos de *retificação de ofício* ou a *requerimento*, o oficial do registro de imóveis deverá instaurar procedimento específico, iniciado mediante ato inaugural de retificação ou a partir do requerimento do interessado, juntando os documentos e as provas eventualmente apresentadas. Havendo dúvida relevante na análise das provas ou documentos, o procedimento pode se converter em *retificação judicial*, com a remessa dos autos à corregedoria permanente, com o detalhamento das conclusões.

Caso o interessado postule a remessa para a via judicial, o oficial de registro não deverá reter o procedimento.

### Retificação consensual: a grande inovação

A retificação consensual foi a grande inovação introduzida pela lei 10.931/2004, que propicia a correção das informações tabulares, sem necessidade de *procedimento judicial*, realizada diretamente ao oficial do registro imobiliário. Essa modalidade retificatória foi aberta para todas as formas de "correção de medidas perimetrais", quer sejam para mera *inserção*, quer sejam para *alteração* dessas medidas, que resultem ou não em modificação da área de superfície.

O texto modificativo do artigo 213 é bastante elucidativo.

"Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I- (...)

II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º. Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

(...)

"O pedido de retificação consensual deve ser recebido pelo oficial, instruído com planta e memorial descritivo subscrito por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos confrontantes."

§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os arts. 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes."

O pedido de retificação consensual deve ser recebido pelo oficial do registro de imóveis, instruído com *planta e memorial descritivo* subscrito por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos con-

frontantes. O profissional deve estar habilitado pelo Crea, sendo de muita utilidade que possua conhecimentos na área registral, para saber lidar com o estudo filiatório.

A nova redação não mais exige o chamamento do antigo titular do domínio, independentemente do tempo decorrido da alienação. Em que pese o artigo 500 do Código Civil ainda preservar o direito de ajuste de valor entre comprador e vendedor quando for constatada alteração de medidas do imóvel alienado, essa forma compensatória não mais impregna o serviço de retificação registral.

A retificação consensual envolve duas formas básicas. A retificação destinada a mera inserção e a retificação que gera alteração.

No primeiro caso, ou seja, para mera *inserção*, sem alteração das medidas existentes, os documentos que irão instruir a postulação não precisarão fazer incursões sobre os imóveis confrontantes, de forma que a planta pode se limitar à descrição do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, respeitando as exigências do artigo 225 da Lei de Registros Públicos. A apresentação de *planta* extraída de foto aérea (Emplasa) se mostra útil para debelar incertezas, confirmando o formato geodésico do imóvel.

Entretanto, em se tratando de correção de divisas com *alteração* das medidas perimetrais ou da área, a planta pode contemplar além da topografia do próprio imóvel retificando, também a descrição dos imóveis confrontantes.

Evidentemente, em face da finalidade desburocratizante da nova regra, o levantamento físico das áreas vizinhas somente se justifica se existir instabilidade nas divisas demarcatórias. Também poder-se-á exigir o levantamento dos confrontantes se o imóvel retificando acusar medida maior do que a constante do fôlio real, de forma que, em havendo certo aumento de medidas, por exemplo, da testada e dos fundos, somente os imóveis laterais é que comportam medição, e se porventura houver expansão de área das medidas laterais, os confrontes laterais devem ser levantados.

Para tal propósito, é de se conjugar essa exigência com o artigo 500 do Estatuto civil, que admite como razoável e dentro das diferenças normais e aceitáveis de uma medição, uma variação de até 5% (cinco por cento), de forma que, se a expansão de medidas não ultrapassar esse percentual, a necessidade de levantamento dos confrontantes não se mostra necessária.

Nesse contexto, a dimensão – largura – da via pública que serve o imóvel também pode ser levantada e apresentada na planta.

Evidentemente, tal exigência de apuração da medida dos confrontantes somente se justifica em circunstâncias excepcionais, não se aplicando, por razões óbvias, aos imóveis rurais. Mas, nos casos de divisas instáveis ou que registrem expansão superior a 5% (cinco por cento), tal exigência se justifica, posto que a questão de retificação atua

sobre a titularidade patrimonial, de forma que a ciência ou a anuência dos confrontantes deve vir cercada dos melhores esclarecimentos possíveis.

A planta topográfica, portanto, deve indicar em todos os casos: (a) a localização do imóvel; (b) as medidas do imóvel retificando, reais e tabulares; (c) seus ângulos internos, mormente no caso de imóveis urbanos; e (d) sua distância do ponto de referência mais próximo – *por exemplo: ponto de intersecção de cruzamento de vias*; (e) medidas tabulares e reais dos confrontantes, se necessário.

O “memorial descritivo” deve respeitar e manter todas as informações tabulares não envolvidas na retificação, procedendo a uma descrição objetiva e direta do imóvel. Destarte, o “memorial” deve em primeiro lugar fornecer a localização, depois a perimetria, considerando o ponto 1 como o ponto mais próximo do ponto de “referência” e o ponto 2, como o segundo ponto da face frontal do imóvel. Todos os ângulos internos devem ser apresentados assim como a área de superfície.

A anuência dos confrontantes deve ser dada diretamente na *planta*, com a reserva de espaço adequado para tanto, contendo a exata qualificação do subscritor e a localização e assento registral de seu imóvel.

Nos termos do parágrafo décimo, deve ser entendido como confrontante, além dos proprietários, também os “ocupantes”. Assim, para se cumprirem os desígnios legais, devem concordar com o pedido de retificação, além dos proprietários, também os ocupantes diretos, desde que não estejam na posse por mera detenção, ou escudados em autorização, permissão ou em razão de contrato firmado como o titular do domínio. Nesses casos, a anuência é dispensável.

É de se ter sempre presente que a retificação afeta o *direito de propriedade* de forma que apenas os atores envolvidos com esse direito é que devem ser chamados ou consultados.

Também o poder público, titular do imóvel público que serve de acesso ao imóvel, pode subscrever a planta, na medida em que também ostenta a condição de confrontante. Entretanto, para que tal medida não represente um *pré-processo* no âmbito da prefeitura local, o interessado pode optar pela notificação da municipalidade.

## Tramitação da retificação consensual

Não vindo o pedido de retificação consensual acompanhado da concordância de todos os confrontantes, poderá o interessado, nos termos das disposições transcritas, requerer ao oficial de registro que proceda à notificação deles, diretamente ou pelo correio, ou ainda, mediante a utilização dos serviços de registro de títulos e documentos. Essa questão é tratada nos seguintes parágrafos.

“§ 2º. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifes-

tar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.”

“§ 3º. A notificação será dirigida ao endereço do confrontante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.”

“§ 4º. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.”

O endereço para postagem ou para cumprimento da notificação é o endereço constante do registro imobiliário ou o endereço do próprio imóvel.

Também o interessado poderá fornecer endereço para a notificação. Em qualquer caso, no entanto, o confrontante deve ser cientificado *pessoalmente*.

Se o confrontante proprietário for declarado pelo oficial encarregado da diligência que se encontra em *lugar incerto e não sabido*, a notificação deve ser feita por edital, que deve ser publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação.

O “ocupante” não precisa ser citado por edital, uma vez que a postagem de notificação para seu endereço, independentemente de quem venha a subscrever o aviso de recebimento, cumpre a exigência legal.

Em todos os casos, será conferido o prazo de 15 dias para impugnação do

confrontante. À municipalidade será conferido o prazo em quádruplo aplicando-se analogicamente o artigo 188 do Código de Processo Civil.

A ausência de impugnação ou a impugnação despida de fundamentação gera presunção de anuência com o pedido e permite a conclusão da retificação.

“§ 5º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamentada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifestem sobre a impugnação.”

Em caso de impugnação de um ou de alguns confrontantes, o interessado será intimado para, em cinco dias, se manifestar.

Também o profissional que subscrever a planta deve apresentar explicações ou esclarecimentos.

Em caso de impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao registro imobiliário, desde que haja acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular.

“§ 6º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transação amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese

“Em caso de impugnação, o processo somente pode ser solucionado junto ao registro imobiliário, desde que haja acordo com a desistência da impugnação ou aditamento do pedido vestibular.”

em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.”

Se o acordo ou consenso entre as partes não se materializar, o processo deve ser remetido ao “juiz competente”, que no caso é o corregedor-permanente, que processará o pedido como retificação judicial.

Formado o litígio em relação a uma das divisas do imóvel, esse procedimento, mesmo de cunho contencioso, se desenrolará como procedimento administrativo, de forma que não implica a necessidade do patrocínio por advogado ou o cumprimento das formas do processo civil.

Não se pode perder de vista que procedimento administrativo é aquele voltado para resolver questões ligadas a um ato administrativo, que no caso é o ato de registro, e a existência de interesses conflitantes não inibe ou obsta tal processamento, pois estará à disposição das partes o questionamento judicial da decisão prolatada, pois entre nós vige o princípio da supremacia da jurisdição.

A decisão administrativa não se revestirá de definitividade, mas será apta a resolver o conflito de interesses. A decisão administrativa, peculiarmente, se pauta pela “melhor aparência”, ao passo que a decisão judicial, dado seu caráter perene, somente pode trilhar por critérios de “certeza”.

A segurança jurídica que o sistema normativo deve cumprir não pode ser entendida como algo que pereniza e torna imutáveis os direitos. Tal qual um prédio de edifício, a construção jurídica deve admitir oscilações, para que não venha a ruir ao primeiro vento.

Como sublinhado, os procedimentos administrativos têm como foco primeiro o exame de um ato administrativo, não sendo exigida como condição insuperável a unilateralidade do procedimento, mormente quando o ato em questão venha a envolver mais de um interessado. Da forma como dispõe o artigo 204 da Lei de Registros Públicos, a “retificação judicial” não inibe o aforamento de demanda judicial propriamente dita.

Contudo, não propiciará a remessa para o juiz censor correspondente, se a discussão levantada na impugnação venha a versar sobre o direito de *propriedade*.

É certo que toda discussão travada nas demandas retificatórias envolvem direito de propriedade, ou a extensão territorial desse direito. Nessa conformidade, quando a parte final do *parágrafo sexto* remete a discussão para as vias ordi-

nárias, e o faz por exceção, está considerando os casos em que a discussão não se restringe a uma disputa de *divisas*, mas à idéia de *sobreposição*. Portanto, o discrimen nesse caso é de natureza quantitativo.

## Apuração de remanescente

Atendendo aos mesmos pressupostos e à mesma forma da retificação consensual, pode o interessado proceder a “apuração de remanescente”. Cuida-se de procedimento necessário para a exata determinação tabular de imóvel remanescente de matrícula ou transcrição desfalcada por alienações. Nesses casos, a planta deve considerar todos os imóveis destacados da área maior, ou apresentar a localização do imóvel em apuração, destacado em planta aerofotogramétrica.

## Retificação judicial: facultativa ou postulada

A retificação judicial pode ser facultativa, quando deflagrada a requerimento do interessado, e pode ser postulada a qualquer momento do processamento da retificação de ofício ou da iniciada a requerimento, assim como durante a tramitação da retificação consensual. Portanto, basta o requerimento do interessado.

A retificação judicial será obrigatória nos casos em que ocorrer impugnação fundamentada, que não envolva direito de propriedade – *sobreposição*.

Em todos os casos, o processamento deve ser célere, com o julgamento de plano após a remessa ou mediante instrução sumária. O Ministério público, em que pese o teor do artigo 296 da Lei de Registros Públicos, não mais participa dessa ação, salvo quando seu deslinde envolver direitos *difusos, coletivos* ou individuais *indisponíveis*.

A decisão administrativa proferida na ação de retificação judicial pode ser atacada por recurso de apelação, dotado de duplo efeito, dirigido à corregedoria-geral da Justiça. Durante o processamento não há a possibilidade de interposição de agravo de instrumento, reservado unicamente para a discussão nulidade de registro (art. 214).

---

\* Venicio Antonio de Paula Salles é juiz de Direito titular da primeira Vara de Registros Públicos da capital de São Paulo.

# Adequação da multa por inadimplemento nos condomínios: por que foi vetada?

*Jaques Bushatsky\**

Primeira razão do veto traduz leitura isolada e minimalista do CDC. Segunda razão do veto: dois pesos, duas medidas.

Multa irrisória torna atraente o atraso no pagamento.

Terceira razão do veto: não havia porque desacreditar a inteligência dos cidadãos.

O projeto de lei 3.065 de 2.004, emendado pelo projeto de lei 2.109 B/99, já havia sido aprovado pelo Congresso nacional, a indicar o consenso da sociedade, aguardando somente a sanção do presidente da República.

Dentre as situações nos condomínios edilícios que iriam ser alteradas, em favor da comunidade condominial, a mais notória dizia respeito à multa. Para atraso no pagamento da contribuição condominial, era tradicionalmente aplicada a multa de até 20%, com base na lei 4.591/64. Equivocadamente, o Código Civil de 2002 estipulou, no artigo 1.336, parágrafo primeiro, o teto de 2% para a multa. No projeto, havia sido prevista a aplicação de multa sobre o débito, progressiva e diária à razão de 0,33% por dia de atraso, até o limite estipulado pela convenção do condomínio, não podendo ser superior a 10%.

Mas a alteração foi vetada. Veio a lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, e os condôminos foram duramente apenados, exceção feita aos maus pagadores. Desde que não existam outros meios para instá-los ao pagamento, caberá tão-somente a cada condomínio interromper seus serviços, dispensar os empregados, sofrer ações de cobrança das concessionárias e dos credores e aguardar que futura legislação traga lógica à terrível situação hoje assistida por todos.

Lembre-se: despesa de condomínio ou contribuição condominial é tão-somente a parcela decorrente do rateio do conjunto de despesas entre os partícipes, nada mais. É óbvio que, para ser enfrentada uma despesa, caso um dos responsáveis não contribua, os outros pagarão mais.

O dinheiro arrecadado destina-se ao pagamento de salários dos empregados do condomínio, contas de água e luz, material de limpeza e impostos. Parece desnecessário dizer que, simplesmente, tais pagamentos não podem ser atrasados. É curial. E multa é a pena pecuniária prevista exclusivamente para impelir os obrigados a pagarem no prazo combinado. Não é fonte de renda dos credores, não é incremento da parcela: existe unicamente para assegurar o exato cumprimento da obrigação.

Os arautos da redução da multa sempre confundiram o conceito de multa com o de índice inflacionário – medida de desvalorização da moeda – e ainda, com a definição de juros, para pugnarem pela estipulação da multa de 2%.

Seu sucesso trouxe problemas à liquidação dos débitos.

Não é difícil imaginar o que ocorre com uma pena de 2%, calculada, exemplifique-se, sobre um débito de valor equivalente a um salário mínimo: inadimplindo, ficaria o devedor sujeito a um acréscimo equivalente a uma passagem de ônibus urbano, pena obviamente insuficiente para estimulá-lo a saldar suas obrigações em dia. A situação é diferente quando se cogita de multa equivalente a 10% sobre o principal.

Vamos, entretanto, tentar analisar as três justificativas exibidas como suficientes para que o presidente da República vetasse a adequação da multa.

### **Primeira razão do veto traduz leitura isolada e minimalista do CDC**

O legislador quis assemelhar a multa por inadimplemento em condomínios àquelas praticadas em outras relações, “pois as obrigações condominiais devem seguir o padrão das obrigações de direito privado” (*sic*, conforme o texto da justificativa).

Esse motivo traduz a leitura isolada, minimalista, da disposição contida no Código de Defesa do Consumidor, que, de fato, cogita da multa de 2%. Abram-se parênteses para anotar que a repercussão dessa pequena multa no sistema de crédito, no incremento dos índices de inadimplência, no aumento dos custos para os adimplentes, são matérias mais bem cuidadas pelos economistas, sem embargo de suas conseqüências jurídicas.

Pois bem, desde que o legislador pretendeu misturar a relação condominial com a relação de consumo – naturalmente distintas –, que a mesclasse, então, com várias outras relações, sempre de direito privado – parâmetro desenhado pela justificativa de veto: são, por exemplo, corriqueiras as multas de 10% a 20% em situações de atraso de aluguel ou de pagamento de parcela de preço em negócio imobiliário, sendo inesquecíveis os acréscimos totais cobrados por bancos, isso para não nos indignarmos com os estupendos acréscimos – entre juros, multas e outras cobranças – praticados por cartões de crédito.

Por que igualar a multa aplicada ao inadimplente no condomínio àquela aplicada nas relações de consumo e por que distanciar a dos percentuais usuais em outras relações de direito privado, são questões cujas respostas escapam aos humildes estudiosos das leis.

## Segunda razão do veto: dois pesos, duas medidas

“Não há razão para apenar com multa elevada, condômino que atrasou o pagamento durante poucas semanas devido à dificuldade financeira momentânea” (*sic*).

Dois pesos, duas medidas: existe razão, então, para fazer os adimplentes arcarem com os ônus decorrentes do inadimplemento de terceiro?

Ora, não é demais frisar que integrar um condomínio não implica, de maneira alguma, fazer parte de irmandade ou de instituição beneficente. Doações, cada um de nós faz a quem quiser, nem sempre ao vizinho, muito menos compulsoriamente...

Essa motivação do veto, na verdade, prestigia o devedor, ao desculpá-lo; imagina uma situação de atraso “durante poucas semanas”, ignorando o exaustivo, longuíssimo trâmite das ações judiciais de cobrança – não obstante a lei lhes atribua o procedimento sumário; pune toda a massa condominial, responsável última pela complementação dos fundos necessários ao cumprimento das obrigações do condomínio; esquece daquele condômino que controla arduamente seus gastos, honrando cada dever seu, punindo-o com o acréscimo que decorre do inadimplemento de seu vizinho.

Pior. Nas outras relações de direito privado, cogitadas na motivação do veto, contam os credores com mecanismos efetivos para verem razoavelmente satisfeitas as obrigações. Por exemplo, ao deixar de pagar o aluguel, o locatário submete-se à ação de despejo; ao não pagar o preço combinado, o adquirente de imóvel sujeita-se à rescisão do contrato e à perda da posse; ao não pagar o preço do veículo, o devedor sofre ação de busca e apreensão.

E o condomínio? Singelamente obriga os bons pagadores a arcarem com a parcela inadimplida e aguarda, durante anos e anos, o término da ação de cobrança.

Por fim, não pode ser esquecido que tanto à época da

anterior legislação quanto atualmente nada jamais impediu que condôminos alterassem as convenções vigentes, para reduzir as multas, hipótese jamais noticiada. Em outras palavras: os condôminos preferem multas que sensibilizem, como o quis, nesse passo, o Congresso nacional.

“O condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros moratórios como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má-fé. E nesse ponto reside outro problema da alteração: aumenta-

se o teto da multa ao mesmo tempo que se mantém a possibilidade de o condomínio inflar livremente o valor dos juros de mora, abrindo-se as portas para excessos” (*sic*).

Não parece que seja bem assim. Na verdade, não é possível ao condomínio “inflar livremente o valor dos juros” (*sic*), dado que o artigo 1.336, parágrafo primeiro, do Código Civil prevê a aplicação dos juros moratórios convencionados ou, não sendo previstos, os de 1% ao mês. Aí o primeiro óbice à eventual pretensão de “inflar”. Aliás, qualquer tentativa nessa direção seria facilmente obstada judicialmente, não é demais dizer.

Sem previsão na convenção, poderão ser cobrados juros de até 1% ao mês; existindo previsão na convenção, os juros nela previstos serão os aplicados. Para que se possa concluir qual o limite para

essa previsão, busca-se, sem abandonar o já referido dispositivo legal, o disposto no artigo 406 do novo Código Civil: quando não estipulados, os juros serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda nacional.

Ora, a Fazenda nacional, desde 1997, aplica a Selic, tema que levaria a diversas tergiversações – é taxa de juros ou embute correção? – obviamente inconvenientes na necessariamente urgente ação de cobrança de despesas condominiais.

De resto, são facilmente perceptíveis as dificuldades que se apresentariam, em face da volatilidade desse índice, a

---

“Em outras palavras:  
os condôminos  
preferem multas  
que sensibilizem,  
como o quis, nesse  
passo, o Congresso  
nacional.”

---

permitir ampla discussão pelo devedor renitente. E, embora a justificativa do veto aponte o caminho dos juros, será curioso comparar a dificuldade de apuração e aplicação da taxa Selic, com o problema de cálculo indicado no próprio veto – aguarde-se a leitura da terceira razão do veto.

Afastada a aplicação da Selic, vê-se, nessa busca de base legal para a estipulação da taxa de juros – caminho indicado pelo legislador, não se perca de vista – que o Código Tributário Nacional, no artigo 161, parágrafo primeiro, prevê juros de mora de 1% ao mês, taxa idêntica àquela prevista para os condomínios, portanto.

### **Multa irrisória torna atraente o atraso no pagamento**

É possível ler esses dispositivos, em conjunto com a antiga Lei da Usura, o decreto-lei 22.626/33, cujo artigo primeiro proíbe a estipulação, em contratos, de juros superiores ao dobro da taxa legal.

Admitida essa lógica, desde que a taxa seja de 1% ao mês, em especial nos condomínios edilícios, e acreditando-se possível a estipulação de até o dobro – Lei da Usura –, seria cogitável a estipulação, em convenção, de juros de até 2%.

Sempre tendo em mente a estrada apontada pelo veto, é evidente que essa taxa, acrescida à minguada multa, permanece irrisória, em especial se comparada com os juros que seriam cobrados pelos bancos: um mês de atraso no condomínio, implicaria um acréscimo de 4%; melhor pagá-lo do que tomar empréstimo em qualquer entidade financeira para pagar o rateio em dia. A partir do segundo mês, a multa irrisória torna ainda mais estimulante o atraso no pagamento. Basta calcular.

Não é só. Os juros permitidos são os moratórios, mas o veto alude a verdadeiros juros “punitivos”, não encontrados na legislação, mesmo porque a lei jamais confundiria conceitos: juros remuneram o capital (artigo 404 do Código Civil); punição pecuniária se faz mediante multas.

### **Terceira razão do veto: não havia porque desacreditar a inteligência dos cidadãos**

“Por fim, o dispositivo adota fórmula de cálculo da multa excessivamente complexa para condomínios que tenham contabilidade e métodos de cobrança mais precários, o que

poderá acarretar tumulto na aplicação rotineira da norma, eliminando pretensas vantagens.”(sic).

Sinceramente, não é possível vislumbrar dificuldade no texto que havia sido aprovado pelo Congresso nacional. Confira-se: “§1º. O condômino que não pagar a sua contribuição ficará sujeito aos juros moratórios convencionados, ou, não sendo previstos, o de um por cento ao mês e multa sobre o débito aplicada progressiva e diariamente à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção do Condomínio, não podendo ser superior a dez por cento”.

De qualquer modo, se havia preocupação do legislador quanto ao entendimento do texto pelos brasileiros, nada impedia a elaboração de composição mais compreensível – seria possível? Com absoluto respeito à posição contrária, não havia porque desacreditar a inteligência de nossos concidadãos; e, todos nós fomos treinados, algo de bom sempre existe em qualquer situação, na leitura e aplicação de índices, taxas, porcentuais, alíquotas, ao calcularmos a inflação, ao analisarmos os regulamentos de impostos, ao ficarmos espantados com reajustes das mais diversas tarifas. Ou seja, teríamos, sim, plenas condições de entender a regra.

Por fim, é importante frisar que a multa tem insubstituível finalidade coercitiva, pois deixa bastante clara a consequência do eventual descumprimento da obrigação. Em nossos dias, esse é o único meio com força de intimidação, distantes que estamos do primeiro período romano, quando era possível escravizar ou até matar o devedor.

Meio coercitivo permitido pela lei, a multa, fixada em porcentual sensibilizador, consiste pena imediata, translúcida e, por isso mesmo, útil e reputada correta, sempre recordada a lição de Beccaria (*Dos Delitos e das Penas*): “Quanto mais o castigo for rápido e próximo do delito cometido, tanto mais será justo e útil”.

É quanto leva à conclusão de que o reduzidíssimo porcentual, imposto atualmente, sequer pode ser considerado pena; aguarde-se, senão a urgente alteração da lei, a insolvência dos condomínios, a degradação dos prédios, o lamentável insuflar dos litígios entre vizinhos.

---

\* *Jaques Bushatsky* é advogado em São Paulo.



# Retificação consensual: São Paulo regulamenta procedimento

Primeira Vara de Registros

Públicos de São Paulo

baixa decisão normativa,

de lavra do juiz titular

Venicio Antonio de Paula

Salles, disciplinando a

retificação de registro na

capital do estado.

## Processo nº 000.04.077916-5

Vistos, etc.

A Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – ARISP, expõe longo rol de proposições, apresentadas como sugestões para a confecção de um *padrão* único, necessário para nortear todas as Serventias Imobiliárias da Capital, acerca da aplicação prática das mudanças introduzidas pela Lei 10.931/2004, tendo como meta, a conquista de uma melhor orientação aos Usuários do serviço público registral.

Sobre este redesenho do procedimento de *retificação de registro imobiliário* introduzido pela Lei 10.931, necessária a fixação de rumos precisos ajustados ao espírito e aos propósitos da norma, que veio alterar sensivelmente o procedimento, visando lhe imprimir maior celeridade e eficiência.

A tônica da nova Lei, portanto, se mostra muito clara e visível, tendo como foco a quebra do anacrônico e moroso procedimento retificatório até então desenvolvido pela via da jurisdição graciosa ou administrativa.

O novo diploma, em que pese o espírito inovador que o impregna, manteve a estrutura básica procedimental superada, tendo apenas deslocado, parcialmente, o seu campo de tramitação, ao incumbir ao Oficial do Registro de Imóveis a tarefa primeira no aprimoramento dos *dados registrais*.

A primeira análise e a primeira reflexão do texto legal revelam que o legislador ordinário, em algumas passagens, não logrou atingir os objetivos pretendidos, por eventual falha redacional ou falta de melhor informação, circunstâncias que podem ser debeladas por uma melhor exegese que considere o “sistema” produzido e as finalidades da norma.

Assim, na conquista de um padrão orientador e único para a Capital, adotaremos as propostas apresentadas, amoldadas a teleologia normativa.

Relatado.

*Decido:*

A Lei 10.931/2004 prevê três formas básicas de *retificação de registro* imobiliário. Em primeiro lugar a “retificação de ofício ou a requerimento da parte”, muito próxima do que anteriormente era conhecido como “retificação por erro evidente”, e além desta, a “retificação consensual” e a “retificação judicial”.

*Retificação de ofício* e a *requerimento* do interessado – art. 213, item I;

Preliminarmente, há que se proceder a uma diferenciação, que não é feita pela Lei, para apartarmos a modalidade “retificação de ofício”, da “retificação a requerimento do interessado”, conquanto aquela (de ofício), em face dos efeitos vinculantes do princípio da instância (que seria mais bem entendida como princípio da inércia), consagrado no inciso II, do art. 13 da Lei de Registros Públicos, possui restrições ínsitas, o que em muitos casos, torna o requerimento do interessado insuperável.

Desta forma, em atenção e respeito ao princípio da instância, a retificação de ofício, a exemplo do que ocorria nos casos tipificados como *erro evidente*, não pode ser deflagrada quando a retificação venha a se revelar dependente da produção de novas provas. A retificação de ofício se limita à superação de imperfeições viabilizadas pela utilização de documentos preexistentes, pois deve ter o exato sentido de correção de *erro material*.

Ademais, a retificação de ofício não pode ser empregada para alterar o núcleo do desenho tabular, assim considerado, a localização e conformação imobiliária (local, perímetria, área e confrontantes). Pode, entretanto, incidir sobre pontos periféricos da descrição imobiliária desde que não alterem a sua substância ínsita.

Neste contexto e com tal limitação, é de se admitir a retificação de ofício para efeito de ser complementada a informação tabular, a partir de uma certa base documental, com a migração de informações extraídas do título causal, de outros documentos oficiais, ou de dados ou informações tabulares existentes ou anteriormente retificadas.

A retificação de ofício, sem provocação do interessado, somente pode ser admitida, nos casos de imprecisão tabular provada por documentos preexistentes, sem a necessidade de produção de novas provas. Em atenção ao rol que

compõe os subitens, do inciso I, do art. 213, podemos destacar que a retificação de ofício pode ser implementada nas seguintes hipóteses:

### Retificação de ofício

Omissão ou erro cometido na transposição de dados do título causal (observação: não apenas transposições dos títulos causais como também dos registros antecedentes); alteração da denominação do logradouro como base em documento oficial. (obs.: o documento será o municipal para a informação urbana e o estadual competente no caso de estradas, lei ou decreto); retificação que

“A retificação de ofício não pode ser empregada para alterar o núcleo do desenho tabular, assim considerado, a localização e conformação imobiliária (local, perímetria, área e confrontantes).”

visar a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais; (obs.: todas as medidas perimetrais devem ser mantidas, assim como a área, sendo acrescentados apenas as deflexões e ângulos, de forma que ausente qualquer destes elementos descritivos, a retificação somente pode ser feita pela via consensual ou judicial); inserção de área decorrente de mero cálculo, quando a descrição tabular possua todas as demais informações. (obs.: somente quando o imóvel forme figuras geométricas que permitam o cálculo. Nos demais casos, que exijam novas provas, somente mediante requerimento do interessado); inserção de dados da qualifi-

cação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais.

As demais hipóteses dependem de *requerimento* do interessado. A retificação de ofício ou a requerimento dos interessados prescindem da anuência dos confrontantes.

### Retificação consensual – com anuência dos confrontantes

A retificação consensual materializa a grande inovação introduzida pela Lei 10.931/2004, pois propicia a correção

*tabular* sem a necessidade de *procedimento judicial*, tramitando diretamente junto ao Oficial do Registro Imobiliário, se viabilizando para todas as hipóteses de retificação de medidas perimetrais, quer seja para mera *inserção* de medidas omitidas, quer seja para *alteração* das existentes no registro, resultando ou não em modificação da área de superfície.

O pedido de retificação consensual deve ser recebido pelo Oficial do Registro de Imóveis, instruído com planta e memorial descritivo subscrito pelo requerente, pelo engenheiro ou por profissional credenciado, acompanhado da anuência dos confrontantes. O técnico preferencialmente deve também ter conhecimentos para proceder ao exame registral filiatório.

Alguns detalhes devem ser observados. Como a Lei 10.931 prevê a responsabilidade solidária entre o técnico e o requerente sobre a idoneidade das informações reveladas pela planta, recomendável se mostra a inserção, na planta, do texto do § 14, do art. 213 abaixo das respectivas subscrições.

A anuência dos confrontantes *proprietários* deve ser dada diretamente na *planta*, com a reserva de espaço adequado para tanto, contendo a exata qualificação do subscritor e a indicação de seu imóvel, com a localização e o número da matrícula ou transcrição. Necessária a *anuência* do casal (salvo se casados com regime da separação integral de bens, com pacto antenupcial projetado para os bens futuros).

Também os ocupantes devem conferir anuência na planta ou em Carta de Anuência em separado.

Caso o *oficial* não tenha condições de atestar que o ocupante anuente é realmente confrontante, poderá fazer constatação no local, diretamente ou por preposto (art. 213, § 12).

Todas as anuências devem ter suas firmas reconhecidas.

### **Retificação consensual – com notificação**

Esta modalidade de retificação é concebida para duas formas distintas de correção dos assentos registrais. A retificação destinada à mera inserção de medidas, ou a retificação voltada para alteração dos dados tabulares.

Engloba a hipótese em que parte dos confrontantes tenha dado *anuência* e parte se submeta à *notificação*.

## **1. Inserção**

No caso de mera inserção, sem alteração das medidas tabulares existentes no fôlio real, a “planta” deve se limitar à descrição do imóvel retificando, indicando apenas sua localização e confrontações, respeitando as prescrições do art. 225, da Lei de Registros Públicos. Poderá o Oficial exigir a apresentação adicional, de planta reproduzida de foto aérea da Emplasa ou empresa credenciada, para confirmar o formato geométrico (impropriamente tratado como geodésico) do imóvel e sua real situação.

Neste caso não há necessidade de maior investigação sobre os imóveis confrontantes, conquanto esta forma retificatória não envolve risco ou potencialidade de dano a terceiros confrontantes.

## **2. Alteração**

Entretanto, se a retificação tiver como propósito ou meta a correção das metragens tabulares, com alteração de medidas e/ou de área do imóvel, a planta e o memorial devem apresentar mais elementos.

A forma mais completa ocorre quando a planta venha a contemplar além da topografia do próprio imóvel retificando, também a descrição dos imóveis confrontantes, mormente dos confrontantes potencialmente afetados.

Evidentemente que frente à finalidade da nova disposição normativa, o levantamento físico topográfico das áreas confinantes somente se justifica em havendo interesse jurídico certo e palpável, ou seja, somente em relação aos imóveis situados no sentido em que venha a ocorrer eventual expansão das medidas retificandas. Por exemplo, em se verificando que as medidas encontradas são maiores que as tabulares, provocando uma aparente expansão *lateral*, somente os imóveis dos confrontantes laterais é que devem ser objeto de levantamento topográfico. Inversamente, caso a expansão de medidas ocorra apenas na profundidade do imóvel, o levantamento topográfico deve contemplar o confrontante dos fundos, bem como a medida da “via ou logradouro público” frontal, sendo que neste caso a *municipalidade* deve ser *notificada*.

Também deve ser feito o levantamento topográfico relativamente ao confrontante que tenha divisa instável com o imóvel retificando, assim considerada a divisa não

demarcada por edificação ou muro consolidado e respeitado (edificação de ambos os lados).

Esta maior amplitude do levantamento topográfico se torna necessária, para conferir maior clareza para o confrontante *notificado* (não havendo igual exigência para o confrontante anuente). Tal providência sempre foi exigida nos processos de retificação que tinham curso pelo procedimento superado.

O “memorial” deve respeitar e manter todas as informações tabulares não envolvidas na *retificação*, procedendo a uma descrição objetiva e direta do imóvel. Destarte, o “memorial” deve em primeiro lugar fornecer a localização, depois a perimetria, considerando o ponto “1” como o ponto mais próximo do ponto de “referência” e o ponto “2”, como o segundo ponto da face frontal do imóvel. Todos os ângulos internos devem ser apresentados, assim, como a área de superfície. O confrontante *tabular* deve ser indicado por seu nome, número do assento registral e número de contribuinte.

A retificação é dirigida em face dos confrontantes, que nos termos do §10, do art. 213, que engloba o proprietário (confrontante tabular) e o ocupante (confrontante físico), e para se cumprir os desígnios legais devem ser *notificados* uns e outros. Assim, devem ser chamados os ocupantes diretos, desde que não estejam na posse por autorização, permissão, detenção ou em razão de contrato firmado como o titular do domínio, casos em que tal cientificação se mostra dispensável.

Também o Poder Público, titular do imóvel público que serve de acesso ao imóvel, pode ser notificado, quando tenha interesse jurídico envolvido com o pedido de retificação (vide fls. 9, segundo parágrafo).

A *notificação* pode ser feita diretamente pela serventia imobiliária; pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos; ou mediante postagem com aviso de recebimento, devendo o interessado promover o depósito da diligência ou responder por seu valor no correspondente RTD.

A *notificação* dos confrontantes proprietários (confrontante tabular) deve ser feita *pessoalmente*, podendo ser tentada em todos os endereços disponíveis na serventia ou apresentados pelo interessado. É recomendável, à mingua de maiores informações, a realização de diligências ordinárias na tentativa de localização do confrontante tabular não localizado, antes da notificação ficta.

Não sendo encontrado o confrontante tabular, a sua *notificação* deve ser feita por *edital*, com prazo de 15 dias, mediante publicação por duas vezes em jornal de grande circulação.

Caso o pedido de retificação tenha sido requerido por “interessado” não titular do domínio, este também deve ser *notificado*.

Os ocupantes devem ser *notificados* pela via postal. Comprovado o recebimento do “*aviso de recebimento*” no endereço postado, a *notificação* se torna apta a produzir todos seus efeitos jurídicos, independentemente de quem tenha recebido o aviso. Portanto, a *notificação* do ocupante cumpre seus propósitos quando recebida no endereço correspondente.

Não sendo apresentada impugnação por qualquer dos *notificados*, o Oficial pode proferir decisão homologatória que ateste a regularidade do processo de notificação.

### Procedimento retificatório junto ao registro de imóveis

Os procedimentos *retificatórios*, inclusive a retificação de ofício, deve deflagrar a instauração de procedimento administrativo, que deverá seguir o padrão judicial. O processo deve ser autuado e numerado, sendo identificado com o número da *prenotação*.

A peça inicial será materializada pelo requerimento, quando feito pelo interessado ou pelo ato do Oficial quando envolver retificação de *ofício*.

Os efeitos da *prenotação* nos procedimentos retificatórios devem seguir o modelo dos demais procedimentos administrativos, como o procedimento de “dúvida registral”

---

“O Oficial não julga conflitos, de forma que não sendo apresentado termo de acordo entre o requerente e o impugnante, os autos devem ser encaminhados à Corregedoria-Permanente...”

---

(art. 198, da LRP), que provoca a prorrogação de seus efeitos durante toda a tramitação procedimental, mesmo quando iniciado junto ao Registro Imobiliário e convertido (por decisão motivada), em retificação judicial.

As informações da serventia devem ser juntadas ao processo. Assim, as Notas Devolutivas, que podem ser denominadas como Notas de Exigência, devem ser juntadas aos autos, sempre que a serventia entender que o pedido não se revele completo ou suficientemente instruído.

Os prazos devem seguir o padrão processual, ou seja, o prazo comum é de 5 (cinco) dias, salvo quando previsto prazo mais dilatado. Nos casos de acordo, o prazo pode respeitar o quanto pedido pelos interessados.

Será competente para processar o pedido de retificação a serventia que mantenha a transcrição ou matrícula que deva ser *retificada*. O deslocamento para a Serventia competente atualmente não pode ocorrer, posto que o Oficial do Registro de Imóveis não dispõe de prerrogativas para expedir *mandado* para a correção em outra circunscrição.

Feita a correção, o Registro de Imóveis competente, lastreado na *certidão* expedida pela Serventia que processou a retificação, poderá descerrar nova matrícula em atenção às informações retificadas ou apenas transportar a informação, por averbação, à matrícula existente.

Os documentos que devem instruir o pedido de retificação devem ser apresentados no original ou cópias autenticadas, quando possível. As plantas e memoriais devem ser apresentados em número suficiente para a notificação de todos os envolvidos.

O prazo para impugnação é de 15 dias, salvo para o Poder Público que dispõe de prazo quádruplo, na forma como prescreve o art. 188 do CPC, aplicável analogicamente à espécie.

Findo o prazo sem impugnação, o Oficial dará decisão homologatória, atestando a higidez formal do procedimento.

Caso o interessado postule a remessa para a via judicial, o Oficial de Registro não deverá promover o encaminhamento no prazo de 5 (cinco) dias.

### Procedimento retificatório impugnado

Havendo *impugnação fundamentada* o Oficial intimará o requerente e o técnico, para que em cinco dias se manifestem. Conquanto a lei tenha aludido à impugnação fundamentada, qualquer tipo de insurgência deve ser acatada

como tal e gera os mesmos efeitos.

O Oficial não julga conflitos, de forma que não sendo apresentado termo de acordo entre o requerente e o impugnante, os autos devem ser encaminhados à Corregedoria-Permanente, que julgará de plano ou mediante instrução sumária.

Quando a peça de resistência do confrontante versar sobre questões de “divisa”, o procedimento mantém o seu sentido *administrativo* junto à Corregedoria-Permanente, contudo, havendo a impugnação afirmando a existência de “sobreposição”, o litígio passa a envolver não uma correção de medidas, mas uma disputa de “propriedade”, de forma que deve ser encaminhado para as “vias ordinárias”.

Em São Paulo, todas as questões registrais administrativas ou litigiosas são resolvidas frente a 1ª Vara de Registros Públicos (art. 38, do Decreto-lei Complementar 03/69), salvo se o foco primeiro da discussão deixar de ser *registral*.

### Retificação consensual por escritura

Os interessados poderão fixar suas divisas exatas ou retificá-las, corrigindo a informação tabular, mediante a apresentação de *escritura pública*, na forma do § 9º, do art. 213.

Em sendo mantidas as divisas *físicas*, que refletem a implantação do imóvel no solo, a retificação independe do pagamento do imposto de transmissão, e deve ser feita sem novas exigências. Contudo ocorrendo alteração das divisas, além do recolhimento tributário, deve ser exigida a anuência Municipal, no caso de imóveis edificadas, para atestar que os recuos exigidos nas posturas continuam atendidos.

### Encerramento

O presente procedimento deverá receber todas as sugestões, e ponderações para os oficiais, necessários para a revisão e aperfeiçoamento do presente padrão regulamentar, que deverá se ajustar às normas e determinações da E. Corregedoria-Geral da Justiça.

Ante ao exposto, determino a publicação desta decisão que passa a ostentar efeitos *normativos*. Comunique-se à E. Corregedoria Geral da Justiça.

Int.

---

Dr. Venício Antonio de Paula Salles, Juiz de Direito titular

## O princípio da autonomia do registrador imobiliário: procedimento de retificação de registro consensual

*João Pedro Lamana Paiva\**

Novas responsabilidades exigem mais aprimoramento científico e técnico dos registradores imobiliários.

Os serviços notariais e registrais existem em nosso país desde o século XIX, com a finalidade de dar publicidade, autenticidade, segurança e eficácia aos atos que são levados a registro, de modo a assegurar aos usuários a paz jurídica, uma vez que o notário e o registrador trabalham na prevenção de litígios, ao passo que o magistrado atua na ruptura da ordem jurídica à busca de seu restabelecimento.

Como se sabe, os serviços notariais e de registro são descentralizados e exercidos em caráter privado, por delegação do poder público, mediante concurso de provas e títulos, promovido pelo poder Judiciário, que fiscaliza os atos nos termos da lei.

Assim, essas atividades pertencem ao Estado, no Brasil e no resto do mundo. No que se refere ao registro de imóveis, em alguns países o Estado prefere não exercer diretamente a atividade – é o caso do Brasil, Chile, Equador, Espanha e parte da Itália –, que é delegada a uma pessoa natural, profissional do Direito, via de regra, que responde civil, administrativa e criminalmente pelos danos causados a terceiros.

No Brasil, o registrador imobiliário é independente no exercício de suas atribuições, de acordo com o disposto no artigo 236, da Constituição federal de 1988, regulamenta-

do pela lei 8.935/94, que modificou e fortaleceu o regime jurídico dessas relevantes atividades, consolidando sua independência funcional. Os registradores e notários passaram a deter mais liberdade de atuação, sem precisar submeter atos corriqueiros ao controle do poder Judiciário, como, por exemplo, contratação de funcionários, abertura de livros, etc. No entanto, surgiram novas responsabilidades, que exigiram mais aprimoramento científico e técnico desses profissionais.

## Retificação no registro imobiliário

Passados dez anos da modificação da estrutura organizacional dos serviços notariais e registrais, foi sancionada, em 2 de agosto de 2004, a lei 10.931, que dispôs sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, letra de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, bem como alterou o decreto-lei 911/69, as leis 4.591/64, 4.728/65, 10.406/02, 6.015/73 e deu outras providências.

No que concerne a essa breve exposição, será mencionada apenas a notável alteração dos artigos 212, 213 e 214, da Lei de Registros Públicos, lei 6.015/73, no que se refere ao procedimento de *retificação* no registro imobiliário, até então burocrático, moroso e dispendioso, uma vez que, via de regra, o procedimento era judicial.

Essa modificação, introduzida pelo artigo 59 da novel legislação, já está em vigor e é bem-vinda ao trazer para a sociedade uma forma ágil de retificar registros e averbações, exigindo mais proficiência e acuidade dos oficiais de registro imobiliário.

O novo desafio está lançado aos nobres registradores, como operadores do Direito, para requerer estudo e profissionalismo, uma vez que o procedimento administrativo de retificação a ser adotado é de consenso, isto é, exige a anuência de todos os interessados.

Segundo o *caput* do artigo 212, “se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial”.

O parágrafo único estabelece que “a opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a pres-

tação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada”.

Desses enunciados conclui-se o seguinte: a) que a retificação poderá ser tanto de registro quanto de averbação e ainda de matrícula; b) em alguns casos, deverão ser observados os princípios da territorialidade e da rogação; e c) a jurisdicionalização passou a ser uma faculdade do interessado e da parte prejudicada, não mais compulsória.

Quanto ao artigo 213, que trata do rol de atos retificáveis, o desenvolvimento do assunto dar-se-á em momento oportuno, num trabalho exclusivo, em razão de sua especialidade e abrangência de conteúdo. O artigo 214 da LRP traz a possibilidade de o juiz determinar o bloqueio da matrícula, se uma demanda anulatória de registro/averbação ensejar possíveis danos de difícil reparação, que impossibilitem o lançamento de qualquer ato registral.

Da análise da lei 10.931/04, levando em conta que o registrador imobiliário é um profissional do Direito dotado de fé pública, entende-se que ele poderá realizar retificações desde que esteja convencido das provas apresentadas, independentemente da participação do digno órgão do Ministério público e do excelso poder Judiciário. Todavia, havendo impugnação, remeterá o processo ao juiz competente que o decidirá.

Diante do exposto, havendo consenso entre as partes, todas as hipóteses de retificações constantes do artigo 213 da LRP poderão ensejar a averbação de retificação pelo próprio oficial, aclamando uma verdadeira *autonomia registral* face à nova realidade jurídica outorgada ao registrador de imóveis. Se não houver acordo ou se houver prejuízo ao confrontante, caberá ao Judiciário decidir.

Finalmente, conclui-se que a lei 10.931/04 é mais uma conquista dos registradores imobiliários, principalmente pelo lançamento e fixação do *princípio da autonomia*, o qual, somado à independência funcional, valorizou sobremaneira a atividade desempenhada. Contudo, o sucesso pleno apenas será obtido se formos, nós, os registradores, céleres e eficientes na aplicação da lei, pois é esse o seu propósito, atendendo aos anseios da sociedade e desafogando o poder Judiciário. Cumpramos com critério o nosso dever.

---

\* João Pedro Lamana Paiva é registrador imobiliário, vice-presidente do Irib-RS e diretor de relações internacionais do Irib.

# Patrimônio de afetação e retificação de registro: MG uniformiza procedimentos

Em reunião realizada na Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, no dia 13 de agosto de 2004, discutiram-se e uniformizaram-se procedimentos para a aplicação da lei 10.931 no estado de Minas Gerais pelos cartórios de registro de imóveis. Foram sugeridas e aprovadas, pela maioria dos presentes, as diretrizes transcritas aqui.

## Modificações dos artigos 212, 213 e 214 da lei 6.015/73: retificação de registro/ averbação

### Patrimônio de afetação

1. A constituição do regime de patrimônio de afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, com os demais direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da incorporadora e vinculados ao empreendimento, sem responder por outras dívidas da mesma, e poderá ser requerida ao cartório de registro de imóveis respectivo, pelo incorporador, no lapso de tempo existente entre a entrega da documentação para o registro da incorporação e a averbação do habite-se do respectivo empreendimento.

2. O requerimento para a averbação da constituição do regime de patrimônio de afetação poderá ser feito por instrumento particular, firmado pelo incorporador, com firma reconhecida, desde que ele se manifeste no sentido de tal intento e o requerimento fique arquivado com os documentos referentes à incorporação.

### Retificação de registro

3. A retificação, prevista nos artigos 212 e 213, estende-se também à matrícula, apesar de o legislador ter mencionado somente os termos “registro ou a averbação”. Entende-se que a expressão registro, nesse caso, foi utilizada em sentido amplo; portanto, os procedimentos de retificação poderão abranger tanto o registro quanto a averbação e, ainda, a matrícula.

4. O pedido de retificação poderá ser feito administrativamente ao oficial do registro de imóveis, bem como mediante procedimento judicial, com a mesma finalidade, se a parte assim o preferir.

5. Entende-se como parte interessada no pedido de retificação qualquer pessoa que tenha interesse jurídico – vínculo – com o objeto ou o negócio jurídico constante do ato a ser retificado.

6. No requerimento para retificação de área da matrícula deverá ser exigido o reconhecimento de firma do interessado.

7. O requerimento de retificação deverá ser regularmente protocolizado no livro 1, como qualquer título, cuja averbação deverá ser efetuada no prazo máximo de 30 (trinta) dias. Recomenda-se celeridade aos oficiais do registro de imóveis, que deverão utilizar o menor prazo possível para a averbação da retificação, buscando sempre a finalidade de prestar um

serviço eficiente, seguro e rápido à população.

**8.** Se houver exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito; o interessado deverá satisfazê-la no prazo decadencial de 30 (trinta) dias. Vencido esse prazo, cujo início é a data da prenotação, sem que seja efetuada a averbação, poderá, a requerimento do interessado que não cumpriu as exigências do oficial, ser admitido o procedimento previsto no artigo 198 da lei 6.015/73 – dúvida – para a solução da questão.

**9.** Artigo 213, I – A lei prevê hipóteses de retificações de ofício ou a requerimento do interessado. O oficial deverá proceder à retificação de ofício *somente* no caso da hipótese elencada na letra “a” do referido artigo – omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título. Para os demais casos, ou seja, os relacionados nas letras “b” a “g”, é imprescindível o requerimento do interessado com firma devidamente reconhecida. Também deverá o registrador solicitar requerimento escrito do interessado, com firma reconhecida, na hipótese do inciso II, do mesmo artigo 213.

**10.** No caso de inserção ou alteração de medida perimetral do imóvel – urbano ou rural –, não cabe ao registro imobiliário perquirir a capacidade técnica do profissional habilitado – nível técnico ou superior – para realização do memorial descritivo. Caberá apenas ao registrador verificar se a anotação de responsabilidade técnica, ART, do profissional responsável pelo trabalho desenvolvido foi regularmente registrada no Conselho regional de engenharia e arquitetura, Crea, órgão competente para fiscalização da atividade.

**11.** A completa e exata indicação dos proprietários e confrontantes dos imóveis é de responsabilidade exclusiva dos requerentes e dos profissionais que elaboraram o memorial. Ao registrador cabe ater-se à simples verificação da formalidade do documento. Diz o artigo 213, parágrafo 14, inserido na lei 6.015/73 (Registros Públicos) pela nova lei 10.931/2004: “Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais”.

**12.** Quando da assinatura dos confrontantes, na planta e no memorial descritivo que instruírem o pedido de retificação de área é desnecessária a outorga conjugal.

**13.** Para a retificação de área, deverão assinar a planta

todos os confrontantes, ou seja, tanto os proprietários dos imóveis vizinhos como seus eventuais ocupantes.

**14.** Entende-se por confrontantes: a) os proprietários dos imóveis vizinhos, que possuem título de aquisição; b) os eventuais ocupantes, que possuem a posse direta dos imóveis vizinhos, entendidos como os possuidores diretos de que trata o artigo 1.204 do Código Civil.

**15.** Se o imóvel confrontante for de propriedade em regime de condomínio, ou seja, de diversos proprietários, bastará a assinatura de qualquer um dos mesmos.

**16.** Se o imóvel confrontante for condomínio edilício – prédios de apartamentos, lojas, misto, etc. –, bastará a assinatura do síndico ou da comissão de representantes.

**17.** Se a notificação do confrontante for por edital (§ 3º, art. 212: estando o confrontante em local incerto ou não sabido), o prazo de quinze dias começa a ser contado após a publicação do segundo edital.

**18.** Averbada a retificação de área e obedecidos os princípios registrários e a legislação, o oficial poderá encerrar a matrícula antiga existente e abrir nova matrícula, agora aperfeiçoada, da qual constarão os novos dados, quando da realização de novos atos referentes àquele imóvel.

**19.** “Art. 213, § 15. Não são devidos emolumentos pelos atos decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da Administração Pública.”

**20** Os emolumentos devidos ao oficial do registro de imóveis, em razão da averbação da retificação de área, serão calculados com base na lei 12.727/97, alterada pela lei 13.438/99, artigos 23, IV e 24, I, c/c a tabela 4, número 1, letra “c”. A taxa de fiscalização judiciária deverá ser recolhida, conforme a incidência da tabela.

### Observação

As deliberações tomadas, em razão da recente publicação da lei, pelos registradores presentes poderão, com o passar do tempo, sofrer modificações de acordo com entendimentos diversos dados a alguns tópicos. Tais orientações não têm o condão de obrigatoriedade, mas de sugestão para uniformização de procedimentos aos registradores de imóveis no estado de Minas Gerais.

(Fonte: Departamento de registro de imóveis da Serjus, 26/8/2004).



# Retificações de registro e de área

**Marcelo Terra\***

Alternativas administrativa e judicial. Legitimidade para provocar a retificação. Dispensa de procedimento pericial ou burocrático. Retificação feita no cartório, mas acompanhada de documentos. Confrontantes. Apuração de remanescente. Áreas públicas. Reconhecimento recíproco de divisas. Casos de dispensa de retificação de registro. Diligências pessoais do oficial. Dispensa de re-ratificação do título aquisitivo. Responsabilidade civil, penal e disciplinar. Cancelamento ou bloqueio do registro.

Este informe se refere às alterações introduzidas pela recente lei federal 10.931, de 2 de agosto de 2004, que “dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências”.

Nesse documento examinamos as sensíveis alterações dos artigos 212, 213 e 214, da Lei de Registros Públicos, introduzidas pelo artigo 59.

## 1. Alternativas administrativa e judicial

O registro ou averbação omissa, impreciso ou que não exprima a verdade poderão ser retificados por um dos seguintes modos (art. 212):

- a) a requerimento do interessado por meio do procedimento administrativo previsto no artigo 213, sem prejuízo de a parte prejudicada requerer a devida prestação jurisdicional;
- b) por meio de procedimento judicial.

## 2. Legitimidade para provocar a retificação

O registro ou a averbação poderá ser retificado pelo oficial (art. 213, *caput*):

- a) de ofício;
- b) ou a requerimento do interessado.

## 3. Dispensa de qualquer procedimento pericial ou burocrático

A retificação poderá ser feita pelo oficial nos casos de (art. 213, I):

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;

**f)** reprodução da linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

**g)** inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial, quando houver necessidade de produção de outras provas.

#### 4. Retificação feita diretamente no cartório, mas acompanhada de documentos técnicos

O interessado poderá requerer diretamente (art. 213, II) ao oficial registrador:

**a)** a inserção de medida perimetral, de que resulte ou não alteração de área;

**b)** a alteração de medida perimetral, de que resulte ou não alteração de área.”

Instruir-se-á o requerimento com planta e memorial descritivo assinado:

**a)** por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Crea;

**b)** pelos confrontantes.

Dispensada, a partir de agora, a anuência dos alienantes e a oitiva do Ministério Público.

#### 5. Confrontantes

Para esses fins (art. 213, § 10º):

**a)** são confrontantes os proprietários dos imóveis contíguos e também seus eventuais ocupantes;

**b)** se o imóvel contíguo pertencer a mais de uma pessoa no regime condominial voluntário (antigo condomínio ordinário), bastará a anuência de qualquer condômino;

**c)** se o imóvel contíguo se destinar a um condomínio em unidades autônomas (condomínio edilício), sua representação se fará pelo síndico (edifício pronto) ou pela comissão de representantes (edifício em construção).

Se a planta não contiver a assinatura de todos os confrontantes, adotar-se-á o seguinte procedimento (art. 213, § 2º):

**a)** o confrontante faltante será notificado pelo oficial de registro de imóveis, a requerimento do interessado;

**b)** a notificação se efetuará por um dos seguintes modos, a critério do oficial registrador:

**b.1)** pessoalmente;

**b.2)** por correio, com aviso de recebimento;

**b.3)** por intermédio de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la;

**c)** a notificação será dirigida (art. 213, § 3º):

**c.1)** ao endereço constante do Registro de Imóveis;

**c.2)** ao endereço do próprio imóvel contíguo;

**c.3)** ao endereço fornecido pelo interessado;

**d)** se o confrontante não for localizado ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se sua notificação por edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação (art. 213, § 3º);

**e)** o confrontante deverá impugnar o pedido no prazo de 15 dias, contados do recebimento da notificação (art. 213, § 2º), ou do escoamento do prazo de 15 dias da segunda publicação do edital (art. 213, § 3º);

**f)** a ausência de impugnação fará presumir a anuência do confrontante (art. 213, § 4º), devendo o oficial praticar a averbação requerida (art. 213, § 5º);

**g)** se houver impugnação fundamentada por algum confrontante, o Oficial intimará o requerente e o profissional que haja assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de 5 dias, se manifestem sobre a impugnação (art. 213, § 5º);

**h)** se houver impugnação e se as partes não a solucionarem amigavelmente, o Oficial remeterá o processo ao Juiz competente (art. 213, § 6º);

**i)** o juiz a decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, caso em que remeterá o interessado para as vias ordinárias (art. 213, § 7º).

#### 6. Apuração de remanescente

Pelo mesmo procedimento acima previsto, poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas (art. 213, § 7º).

Para tal finalidade, somente serão considerados confrontantes os confinantes das áreas remanescentes (art. 213, § 7º), sem necessidade de oitiva daqueles que dividam com as porções anteriormente alienadas.

## 7. Áreas públicas

Também por idêntico procedimento poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados as áreas públicas.

Para tanto, necessário que as áreas públicas constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados (art. 213, § 8º).

## 8. Reconhecimento recíproco de divisas

Independentemente desse procedimento de retificação de registro, dois ou mais confrontantes poderão alterar ou estabelecer as divisas entre si (art. 213, § 9º). Tal alteração ou estabelecimento se fará por escritura pública.

Se houver alteração de área, recolher-se-á o imposto de transmissão.

Se rurais os imóveis, obedecer-se-á a respectiva fração mínima de parcelamento.

Se urbanos os imóveis, obedecer-se-á a legislação urbanística.

## 9. Casos de dispensa de retificação de registro

Também não dependem desse procedimento de retificação (art. 213, § 11):

**a)** a regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, Zeis, nos termos do Estatuto da Cidade, promovida pelo Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 anos;

**b)** a adequação da descrição do imóvel rural às exigências do georreferenciamento previstas nos parágrafos terceiro e quarto, do artigo 176, e no parágrafo terceiro, do artigo 215, ambos da Lei de Registros Públicos.

## 10. Diligências pessoais do oficial

Permite-se ao oficial registrador a realização de diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra (art. 213, § 12).

## 11. Dispensa de re-ratificação do título aquisitivo

Se não houver dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde

que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição (art. 213, § 13).

## 12. Responsabilidade civil, penal e disciplinar

Se, a qualquer tempo, verificado, não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais (art. 213, § 14).

## 13. Dispensa de pagamento

Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes de regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública (art. 213, § 15).

## 14. Cancelamento ou bloqueio do registro

O artigo 214 da Lei de Registros Públicos regra que as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta.

A este artigo 214 acrescentam-se (art. 59) alguns parágrafos.

A partir de agora, a nulidade será decretada depois de ouvidos os atingidos (art. 214, § 1º), cabendo a interposição do recurso de apelação ou de agravo, conforme o caso (art. 214, § 2º).

Prevê-se, expressamente, a possibilidade de bloqueio da matrícula – e não do direito cancelamento –, se o juiz entender que a superveniência de novos registros possa causar danos de difícil reparação. A determinação poderá ser de ofício e a qualquer momento, ainda que sem oitiva das partes (art. 214, § 3º).

Após o bloqueio da matrícula, não mais se praticará qualquer ato, salvo com autorização judicial, sem prejuízo de os interessados requererem a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio (art. 214, § 4º).

O bloqueio não será decretado se atingir terceiro de boa-fé que tenha preenchido as condições de usucapião do imóvel (art. 214, § 5º).

São Paulo, agosto de 2004.

---

\*Marcelo Terra é advogado especialista em Direito imobiliário.

# Retificação de registro

*Ulysses da Silva\**

Artigos 212 e 213. Retificações anteriores à lei. Simplificação – caracterização do imóvel. O que a lei entende por confinante? Impugnação: procedimento. Remanescente. Retificação de registro de áreas públicas e da descrição anterior. Confrontantes: proprietários de imóveis contíguos e ocupantes. Regularização fundiária: retificação da descrição. Imóvel rural: georreferenciamento. Discrepância entre memorial e dados do cartório. Registro de título anterior à retificação. Responsabilidade do profissional que elaborou o memorial descritivo. Lei 10.931/04 *versus* lei 10.267/01. Retificação de registro de imóvel rural.

Vamos deixar assentado, de início, que retificação de escritura se faz por meio de outra escritura, com a presença das mesmas partes contratantes. Essa é a orientação firmada no estado de São Paulo pela E. Corregedoria Geral da Justiça. Assim é que erro existente no título lá deve ser corrigido, para depois se retificar o assento registrário, observadas as exceções adiante abordadas.

Nem sempre, porém, a falha advém de erro cometido pelo tabelião, na lavratura da escritura; pelo escrivão, ao expedir um título judicial; pelas próprias partes, quando redigem contrato particular, ou mesmo pelo registrador, ao praticar o ato de sua competência. São comuns as causas derivadas de caracterização imprecisa do imóvel, ou de lacunas herdadas de velhas transcrições, até hoje toleradas, as quais freqüentemente obrigam os interessados a ingressar em juízo para removê-las, sobrecarregando o Judiciário.

## Alterações na lei 6.015: artigo 212

Por essa razão, são oportunas e de grande importância as alterações introduzidas na lei 6.015/73 pela lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, em vigor a partir da data de sua publicação, ocorrida no dia seguinte. Vejamos a nova redação dada aos seguintes dispositivos.

“Artigo 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.”

“Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no artigo 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.”

Como se infere dos termos do *caput* do artigo citado, a retificação do registro poderá ser efetuada a requerimento do interessado endereçado diretamente ao oficial do registro de imóveis competente, dispensada a correção do título. Para esse fim, o registrador instalará, em consonância com o disposto no artigo 213, o procedimento administrativo instituído, atuando-o com a data da prenotação do pedido, ressalvado o direito, assegurado à parte, de solicitar a retificação judicialmente.

## Alterações na lei 6.015: artigo 213

“Artigo 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I- de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;
- g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, ou mediante despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas;”.

Obviamente, o procedimento administrativo mencionado no artigo 212 não se aplica à correção de erros evidentes, que já eram corrigidos pelo próprio oficial. Entre eles, podemos citar o cometido na transposição de dados do título para o registro, como previsto na letra “a” do inciso I do artigo 213, caso em que a correção deverá ser feita de ofício, a fim de restabelecer a fidelidade ao título.

Além desses pequenos equívocos, existem outros com origem nos títulos, envolvendo má caracterização do imóvel, engano na citação de documentos, ou falha na qualificação dos contratantes, os quais também podem ser corrigidos mediante simples petição, acompanhada de documento comprobatório.

Exigir retificação prévia do título ou instalação do procedimento administrativo a que alude o artigo 212, para sanar falhas de menor importância, seria excesso de zelo. Se, contudo, a validade do ato a praticar for incerta, o ingresso será negado. O bom senso do oficial determinará sempre a melhor forma de agir, levando em conta a possibilidade da existência, ou não, de potencialidade danosa, seja em relação às partes, a terceiros ou à segurança de registro.

Também a atualização de confrontantes e a alteração do nome de logradouro público, referidos nas letras “b” e “c” do

inciso I do artigo 213, independem de procedimento administrativo e podem ser levadas a cabo por meio de simples averbação, comprovada por certidão municipal, ou outro documento hábil, como já se fazia antes.

Independem, igualmente, do procedimento administrativo previsto, a alteração ou inserção de medida que resulte de mero cálculo matemático, aludida na letra “e”, cuja averbação já era feita com os cuidados adiante mencionados, bem como a reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante, que já tenha sido objeto de retificação, citada na letra “f” do mesmo artigo. O mesmo podemos dizer quanto à inserção ou modificação de dados de qualificação pessoal dos contratantes, citada na letra “g”, desde que comprovados por documentos hábeis.

No que diz respeito, entretanto, à retificação prevista na letra “d”, visando à indicação de rumos, ângulos de deflexão, ou inserção de coordenadas georreferenciadas, sem modificação das medidas perimetrais, é recomendável cautela. A descrição ofertada deve ser extraída de planta assinada por profissional responsável, podendo, no caso de projeto de edificação, ser aproveitada a aprovada pela prefeitura municipal. Se for observada qualquer incorreção na angulação ou nas medidas, impõe-se a abertura de procedimento administrativo, não afastada a hipótese de intervenção judicial.

## Retificações anteriores à lei

Como ficou demonstrado, algumas retificações previstas na lei 10.931/04 e por ela inseridas no artigo 213 da lei 6.015/73 já eram averbadas pelo oficial com apoio na própria lei ou, na falta de determinação legal expressa, com suporte em decisões judiciais. Uma delas, que é interessante rever, foi proferida no processo CG 1002/97, [www.irib.org.br/asp/Jurisprudencia.asp?id=2524], na qual a E. Corregedoria Geral da Justiça, mediante oportuno e brilhante parecer do eminente magistrado, doutor Francisco Eduardo Loureiro, deixou assentado o seguinte.

“No que toca à modalidade de retificação, a ser seguida no caso de alteração de medidas e características do imóvel, a resposta, a princípio, estaria no texto do parágrafo segundo do artigo 213, da Lei 6.015/73, que exige a chamada “retificação bilateral”, com a citação de confrontantes e, em alguns casos, de alienantes. É o que deflui da expressão ‘Sempre que da reti-

ficação resultar alteração das divisas ou área do imóvel.”

Prossegue a referida decisão nos seguintes termos.

“Ocorre, porém, que em determinados casos, admite-se nova espécie de gênero retificação, à margem do parágrafo primeiro do artigo 213, da Lei 6.015/73. Assim, quando houver omissão tabular e a retificação não tenha potencialidade danosa a terceiros, admite-se, em caráter excepcional, a inserção de dados na esfera puramente administrativa, mediante decisão do Juiz Corregedor permanente, sem necessidade de citação de confrontantes e alienantes.”

Depois de citar palavras do doutor José Renato Nalini, ilustre magistrado, então com atuação na primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, a referida decisão traça as seguintes premissas básicas para a questão da retificação:

“a) nem toda alteração ou inserção de dados nas características do imóvel reclama retificação bilateral de registro;

“b) a bilateralidade da retificação é determinada pela potencialidade danosa a terceiros;

“c) a retificação unilateral de medidas e características do imóvel é possível por *mero despacho judicial* e tem como limite, somente, a lesividade virtual da medida aos interesses de terceiros;

“d) a retificação *ex-officio* do registro pelo Oficial Delegado, mesmo inserindo medidas ou área de superfície na matrícula também é possível, desde que, *cumulativamente*, inexista lesividade, ainda que potencial, a terceiros e haja *evidência*, tanto do erro como de sua correção.”

Nesse excelente parecer, a E. Corregedoria Geral, a certa altura, reporta-se à decisão normativa baixada pelo doutor Kioitsi Chicuta, quando titular da primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo. Assim, podem ser resumidas as conclusões a que chegou o ilustre magistrado, na decisão normativa em apreço, considerada correta e coerente:

“a) matrículas ou transcrições que descrevem o imóvel com determinada metragem na frente e na lateral, omitindo as medidas dos fundos e de um dos lados podem e devem ser retificadas *ex-officio*, pelo próprio registrador, desde que tenha elementos tabulares ou oficiais denunciadores da ocorrência de erro evidente (plantas de loteamento, mapa da emplasa, transcrições e registros de imóveis contíguos, títulos que deram origem ao registro retificando, planta cadastral da Prefeitura, etc.).

Deverá haver evidências de que as medidas faltantes são as mesmas já enunciadas no registro, assim como da regularidade do formato geométrico.

b) a inserção de área de superfície em imóvel que contenha medidas perimetrais é possível, desde que possa ser ela inferida por singelo cálculo aritmético.

Mais uma vez, deve o registrador valer-se de elementos tabulares, ou daqueles acima mencionados, para obter a evidência das medidas omissas e do ângulo de deflexão entre elas, chegando, assim, à área de superfície.”

### Simplificação da retificação referente à caracterização do imóvel

São inúmeros os fatos determinantes da retificação do registro, como não se desconhece.

Aqueles, entretanto, merecedores de mais atenção, no momento, são os que afetam a caracterização do imóvel, principalmente quanto às divisas, muitas vezes descritas de maneira sumária, medidas lacunosas, ausência ou imprecisão de área.

Relativamente às omissões, no assento, das medidas do imóvel, as decisões comentadas não deixam dúvidas. O oficial pode, por meio de averbação, supri-las, desde que haja certeza da regularidade da figura geométrica do imóvel ou existam elementos em seus arquivos, consignados em plantas ou outros registros, demonstrando a evidência da falha. Importante é saber distinguir quando deve, ou não, ser instalado o procedimento administrativo, seja na esfera do próprio registrador ou do juiz competente.

Vejam, agora, o disposto no inciso II, introduzido no artigo 213 pela lei 10.931/04, que, mediante a realização de procedimento administrativo no âmbito do próprio registro imobiliário, autoriza o oficial a promover a retificação do registro ou averbação:

“II) a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA, bem assim pelos confrontantes.”

Aí está, sem dúvida, a importante inovação criada pela

lei 10.931/04, que, aproveitando a idéia contida na lei 10.267/01, relativamente aos imóveis rurais, irá simplificar a retificação de assentos do registro imobiliário, especialmente no que diz respeito à caracterização do imóvel, mediante a instalação de procedimento administrativo na esfera do próprio registrador, desafogando a justiça.

Como se observa, a retificação do registro será feita, mesmo que haja diferença de área, à vista de planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado, com anotação de responsabilidade técnica no Crea, con- tendo, ainda, a concordância dos con- frontantes, dispensada a aprovação de qualquer órgão do poder público.

“§ 1º. Uma vez atendidos os requisi- tos de que trata o *caput* do artigo 225, o oficial averbará a retificação.”

O artigo 225 exige a indicação pre- cisa dos elementos descritivos do imó- vel, mesmo quanto à sua localização e confrontantes. Verificando encontrar-se tudo em ordem, o oficial fará a averba- ção da retificação e certificará o fato nos autos do procedimento aberto, arqui- vando o processo.

“§ 2º. Se a planta não contiver a assi- natura de algum confrontante este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pes- soalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial do Registro de Títulos e Documentos da comarca de situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la;”.

“§ 3º. A notificação será dirigida ao endereço do confron- tante constante do Registro de Imóveis, podendo ser dirigida ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo reque- rente; não sendo encontrado o confrontante ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital, com o mesmo prazo fixado

no § 2º, publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação;”.

“§ 4º. Presumir-se-á a anuência do confrontante que dei- xar de apresentar impugnação no prazo da notificação;”.

“§ 5º. Findo o prazo sem impugnação, o oficial averbará a retificação requerida; se houver impugnação fundamen- tada por parte de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que, no prazo de cinco dias, se manifes- tem sobre a impugnação;”.

“§ 6º. Havendo impugnação e se as partes não tiverem formalizado transa- ção amigável para solucioná-la, o oficial remeterá o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de algu- ma das partes, hipótese em que remete- rá o interessado para as vias ordinárias.”

Revelam, os parágrafos transcritos, a imperiosa necessidade de se mencionar corretamente, no memorial descritivo, os nomes dos confinantes do imóvel, esta- belecendo-se, sempre, a ligação entre os atuais e os antigos, os quais deverão coincidir com os referidos nos assentos registrários. O objetivo, com isso, é evitar desencontros entre ele e as matrículas, muitas das quais reproduzem, ainda, descrições, às vezes sumárias, oriundas de velhas transcrições. Impõe-se, assim,

verificação criteriosa das informações prestadas.



"O registrador  
deve valer-se  
de elementos  
tabulares para  
obter a evidência  
das medidas  
omissas chegando,  
assim, à área de  
superfície."



### O que a lei entende por confinante?

Uma dúvida pode ser levantada: o que a lei entende por confinante? O titular de domínio? Em princípio sim, mas, existindo promessa de venda registrada, o compromissário comprador, como titular de direito real, também deve manifes- tar-se.

Se um dos confinantes apurados deixar de assinar a plan- ta, o oficial certificará a omissão nos autos do procedimento administrativo aberto e fará a notificação dele pessoalmente

ou pelo correio, ou, ainda, por meio de edital, com rigorosa observância do estabelecido nos parágrafos segundo e terceiro, presumindo-se a sua anuência se, dentro do prazo de quinze dias, a contar da notificação, não se manifestar. A notificação, o decurso do prazo, a manifestação do confinante, ou falta dela, e a realização da averbação, se não houver impugnação, serão certificados nos autos do procedimento.

### Impugnação: procedimento

Se houver impugnação, o proprietário deverá ser notificado pelo oficial para apresentar suas razões, que serão juntadas ao processo, e das quais deverá ser dado conhecimento ao impugnante. Se ocorrer acordo, ele será formalizado e anexado aos autos, efetuando-se a retificação, ressalvada a possibilidade de envolver transferência de propriedade. Nesse caso, ele deverá ser formalizado por escritura pública, se o valor da transação for superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no país, como exige o artigo 108 do Código Civil.

Mantida, entretanto, a impugnação, por falta de entendimento, o oficial certificará o fato no processo e encaminhá-lo-á ao juiz competente, depois de feitas as anotações correspondentes à margem da prenotação aberta. Examinando a pendência, o magistrado decidirá, como for de direito, encaminhando de volta os autos ao oficial, com a determinação para que realize a averbação, se for o caso. Se, porém, a controvérsia envolver direito de propriedade, o juiz remeterá as partes às vias ordinárias, por sentença lavrada no processo, e o devolverá ao registrador para que cancele a prenotação.

Não custa lembrar que, a despeito de restringir-se, a impugnação em apreço, aos casos previstos, também o registrador pode impugnar o pedido, se notar evidências de má-fé ou improbidade, encaminhando os autos ao seu juiz corregedor para as providências cabíveis.

Poderá, ainda, suscitar dúvida, nos termos do artigo

198 da lei 6.015/73, se a parte interessada discordar de entendimento seu quanto à existência de erro no memorial descritivo ou na planta, ou à falta de algum documento que entenda necessário. No estado de São Paulo, a Corregedoria geral da Justiça somente admite suscitação de dúvida envolvendo título sujeito a registro, mas a situação comentada é um tanto diferente e deverá ser considerada pelo Judiciário. Além disso, por economia processual, não vemos necessidade de abertura de outro processo em juízo, específico para a dúvida, uma vez que os autos

do procedimento administrativo serão encaminhados ao juiz competente, para decisão, já com as razões do oficial e a contestação do interessado.

### Apuração de remanescente

“§ 7º. Pelo mesmo procedimento previsto neste artigo poderão ser apurados os remanescentes de áreas parcialmente alienadas, caso em que serão considerados como confrontantes tão somente os confinantes das áreas remanescentes.”

Foi bem lembrada a inclusão, no procedimento administrativo, da apuração de remanescentes de glebas parcialmente transmitidas. A manifestação apenas dos confinantes dos lotes remanescentes, como permite o dispositivo transcrito, evita a apuração da área do todo originário para dimensionar medi-

das lineares, limites e superfície do que sobrou.

### Retificação de registro de áreas públicas

“§ 8º. As áreas públicas poderão ser demarcadas ou ter seus registros retificados pelo mesmo procedimento previsto neste artigo, desde que constem do registro ou sejam logradouros devidamente averbados.”

Merece comentário, neste dispositivo legal, a ressalva de que a retificação prevista poderá ser levada a efeito desde que constem do registro ou sejam logradouros averbados. Pode, evidentemente, haver averbação da abertura de rua



“O artigo 225 exige a indicação precisa dos elementos descritivos do imóvel, mesmo quanto à sua localização e confrontantes.”



ou praça pelo poder público ou mesmo pelo proprietário, com aprovação municipal. Não custa lembrar, contudo, que muitas terras consideradas públicas não constam do registro. Também é rara a existência de registro de logradouro público, a não ser quando se trata de doação de seu leito. No caso de loteamentos, como as ruas, praças e espaços livres passam automaticamente para o domínio do poder público, não é costume a abertura de matrícula para eles. Apesar, entretanto, dessa falta, nada impede o poder público de solicitar a retificação em apreço, para cujo fim o oficial poderá descerrar a matrícula do logradouro objetivado, desde que lhe sejam fornecidos os elementos essenciais, dispensada a concordância dos proprietários dos lotes que façam frente para ele, se não forem atingidos.

### **Retificação da descrição anterior**

“§ 9º. Independentemente de retificação, dois ou mais confrontantes poderão, por meio de escritura pública, alterar ou estabelecer as divisas entre si e, se houver transferência de área, com o recolhimento do devido imposto de transmissão e desde que preservada, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística.”

A expressão “independentemente de retificação” utilizada pelo legislador deve ser entendida com ressalvas, porque, se houver ou não diferença de área, o acerto implica retificação da descrição anterior. Certamente, a intenção foi passar a mensagem de que a escritura pública substitui o procedimento administrativo, caso, evidentemente, o acerto entre os confinantes se restrinja apenas às suas próprias divisas. Se, contudo, a descrição do perímetro integral dos imóveis for alterada, ou se a eventual diferença de área transacionada resultar de apuração do todo de cada um dos imóveis limitrofes, deverá ser aberto o procedimento administrativo.

Quanto à eventual transferência de área de um proprietário para outro, não há dúvida de que ela está sujeita ao pagamento do imposto de transmissão *inter vivos*. Há, porém, o registrador ou notário que distinguem duas formas de transferência: uma, motivada pela necessidade de corrigir a linha divisória, implicando alteração do lançamento tributário; outra, intencional, independente da correção dos limites. Se for esse o caso, a área alienada será desmembra-

da do todo originário, com aprovação prévia da prefeitura municipal, seguindo-se a abertura de duas novas matrizes, contendo a caracterização da área destacada e da remanescente, a prática de ato de registro da transmissão realizada e posterior unificação, descerrando-se uma terceira matrícula para o todo resultante.

### **Confrontantes: proprietários de imóveis contíguos e ocupantes**

“§ 10. Entendem-se como confrontantes não só os proprietários dos imóveis contíguos, mas, também, seus eventuais ocupantes; o condomínio geral, de que tratam os artigos 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos e o condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado, conforme o caso, pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.”

Ocupantes dos imóveis contíguos devem ser entendidos como sendo titulares de contratos de compra, inclusive preliminares, não-registrados, e, também, possuidores, afastados prepostos, locatários ou arrendatários e comodatários. Infere-se dessa determinação legal que o profissional indicado para a elaboração do memorial está obrigado a certificar-se, em sua vistoria, da existência, ou não, de ocupantes do imóvel, encontrando-se aí um ponto que poderá gerar conflitos. Se o ocupante tiver título não-registrado, o oficial poderá exigir a apresentação. Não havendo, ele não terá como, em sua esfera, apurar se a ocupação envolve direito de propriedade ou posse, se estiver ausente o titular de domínio, nem lhe competindo, em situação como esta, duvidar da afirmação do profissional, a menos, naturalmente, que tenha elementos para contradizê-la.

### **Regularização fundiária: retificação da descrição do imóvel**

“§ 11. Independe de retificação:

I- A regularização fundiária de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida pelo Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já estiverem cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos.”

Embora pretenda, o legislador, com o estabelecido nessa norma, evitar a instalação de procedimento administrativo, não está afastada a possibilidade de envolver a mencionada regularização fundiária, retificação da descrição do imóvel, a qual poderá ser feita à vista de simples solicitação do poder público ou de planta por ele apresentada.

### Adequação da descrição de imóvel rural: georreferenciamento

“II- a adequação da descrição de imóvel rural às exigências dos artigos 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º desta Lei.”

A adequação aludida é o georreferenciamento criado pela lei 10.267, de 28 de agosto de 2001, regulamentada pelo decreto 4.449, de 30 de outubro de 2002, e por ela introduzido nos parágrafos terceiro e quarto do artigo 176 da lei 6.015/73, para efeito de identificação correta do imóvel rural, obtida por meio de memorial descritivo, também elaborado por profissional habilitado. Está sujeita à averbação na matrícula correspondente e é exigível sempre que ocorrer desmembramento, parcelamento ou remembramento e, ainda, quando houver transferência da propriedade, observados os prazos fixados no artigo décimo do decreto 4.449/02, com os esclarecimentos constantes da portaria 1.032, baixada pelo Incra em 2 de dezembro de 2002, publicada no *Diário Oficial da União* do dia 9 do mesmo mês.

### Discrepância entre o memorial e dados existentes no cartório: diligências no imóvel

“§ 12. Poderá o oficial realizar diligências no imóvel para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.”

A diligência prevista, tanto para imóveis urbanos como rurais, poderá ocorrer sempre que houver discrepância entre o memorial e os elementos existentes no cartório, seja em

relação à localização, ou possível sobreposição, seja quanto a problemas com os confinantes, derivados do acerto de divisas, que pode envolver excesso de área sujeito à transação e ao pagamento de imposto *inter vivos*. Não afastamos a hipótese de utilizar, o registrador, os serviços de profissional independente, para assisti-lo nesse mister.

### Título anterior à retificação poderá ser levado a registro

“§ 13. Não havendo dúvida quanto à identificação do imóvel, o título anterior à retificação poderá ser levado a registro desde que requerido pelo adquirente, promovendo-se o registro em conformidade com a nova descrição.”

Este é um procedimento já adotado pelo registrador no caso de retificação em juízo, muitas vezes pleiteada justamente para propiciar o acesso do título, antes negado em virtude de erro no anterior.

### Responsabilidade do profissional que elaborou o memorial descritivo

“§ 14. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão os requerentes e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.”

Esse dispositivo legal isenta o registrador de qualquer responsabilidade, quanto aos elementos fornecidos pelo profissional que elaborou o memorial descritivo, desde que, naturalmente, tenha respeitado fielmente a lei.

“§ 15. Não são devidos custas ou emolumentos notariais ou de registro decorrentes da regularização fundiária de interesse social a cargo da administração pública.”

### Lei 10.931/04 versus lei 10.267/01

Cumpre-nos dizer, ainda, que os dispositivos legais, por nós transcritos, originários da lei 10.931/04, passam a regu-



“A diligência prevista poderá ocorrer sempre que houver discrepância entre o memorial e os elementos existentes no cartório...”



lar a retificação do registro de imóveis, sejam urbanos ou rurais, fato que nos leva a estudá-la em conjunto com a lei 10.267/01, regulamentada pelo decreto 4.449/02, em virtude de ambas tratarem da mesma matéria, a mais recente das quais com mais abrangência.

Assim ponderando, vamos iniciar focalizando a norma contida no parágrafo primeiro do artigo nono do citado regulamento, que dispõe o seguinte.

“Caberá ao INCRA certificar que a poligonal objeto do memorial descritivo não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio.”

O teor desse dispositivo impõe, logo no parágrafo segundo, a necessidade de certificação, pelo Incra, do memorial referido no *caput* do citado artigo nono e no parágrafo terceiro, apesar da ressalva de que tal providência não implica reconhecimento do domínio ou da exatidão dos limites e confrontações indicados pelo proprietário. Eventual dúvida quanto ao momento da referida certificação é dissipada pelo disposto no parágrafo quinto, cujo teor é bastante elucidativo.

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

Aí está, com clareza meridiana, não exatamente na lei, mas em seu regulamento, a obrigatoriedade da apresentação, ao oficial, da certificação em apreço, acompanhando o memorial descritivo, para que possa ser averbada, na respectiva matrícula, a mencionada adequação, que deve preceder, obrigatoriamente, o parcelamento e a transferência de imóvel rural.

É louvável a função atribuída a esse importante órgão, ligada que está a um objetivo maior, que é a organização do cadastro do imóvel rural criado pela lei 10.267/01, espe-

cialmente no caso de loteamento ou desmembramento. Havemos de reconhecer, entretanto, que merece críticas a subordinação do registro da transferência da propriedade rural à providência em apreço, por dois motivos. Primeiro, porque, uma vez aprovado o parcelamento pelo Incra, envolvendo, naturalmente, o georreferenciamento, não há razão para nova exigência nas alienações de lotes, que venham a ocorrer posteriormente. Segundo, quanto às demais transferências, porque entrava os negócios imobiliários e congestionava o Incra. Ora, se formos ao artigo 213 da lei 6.015/73 e a seus parágrafos, atrás transcritos, com a nova redação que lhes deu a lei 10.931/04, veremos que não há neles nenhum dispositivo legal exigindo, na retificação de registro, a aprovação prévia do Incra, para imóveis rurais, ou de qualquer outro órgão, para os urbanos.

Observa-se, assim, a existência de certa discrepância entre os citados diplomas legais. Mas, o ponto a discutir, como já deixamos entrever, não é a dispensa da certificação em causa, mas sim a prevalência dela como requisito prévio para a averbação da retificação, exigido não exatamente pela lei 10.267/01, mas sim, repetindo, pelo decreto 4.449/02.

É verdade que não há, na lei 10.931/04, norma alguma modificando a lei 10.267/01 ou, mais precisamente, o parágrafo quinto do artigo nono do decreto 4.449/02, mas ambas as leis, assim como o regulamento da primeira, tratam da mesma matéria. Podemos inferir, dessa forma, com fundamento no parágrafo primeiro da Lei de Introdução do Código Civil, que a lei mais nova, ou seja, a 10.931/2004, modifica, nessa parte, a mais antiga – 10.267/2001 – e seu regulamento, desobrigando o registrador de exigir, no ato da averbação, a certificação em apreço, a qual poderá, não obstante, ser mantida para os demais fins estabelecidos.

Supondo, assim, correta a inferência, a eliminação da exigência prévia da aprovação do memorial, para a prática do ato averbatório, não retira do Incra a sua competência legal de apurar a imprecisão e eventual sobreposição previstas e de comunicá-las ao oficial do registro imobiliário, a qualquer tempo, caso venham a ser constatadas. Sendo esse o caso e recebida a comunicação, o oficial prenotá-la-á e averbará nas matrículas dos imóveis envolvidos, levando o fato ao conhecimento do juiz competente para que examine a situação criada e determine, entendendo aplicável, o bloqueio de que

tratam os parágrafos terceiro e quarto do citado artigo 213 da lei 6.015/73, com a redação que lhes deu a lei 10.931/04.

Em defesa desse posicionamento, podemos afirmar que a dispensa da certificação prévia, nos moldes por nós sugeridos, torna mais ágil o processo e desafoga o Incra, sem prejudicar sua função legal de zelar pela precisão da localização e coordenadas utilizadas no levantamento das divisas do imóvel.

Pesa, sem dúvida, contra a tese esboçada, o fato de haver sido excluída da retificação, a adequação questionada, como estabelecido no parágrafo 11, inciso II, do aludido artigo 213, o que afastaria a possibilidade de aplicação da lei 10.931/04, a esse ato específico. Pondere-se, no entanto, que a medida discutida limita-se aos casos em que as divisas do imóvel e os direitos dos confinantes foram respeitados, como se vê do parágrafo quarto do artigo nono do referido decreto, levando-nos a concluir que ela se enquadra, com mais justeza, na situação prevista na letra “d” do inciso I do artigo 213.

### Retificação de registro de imóvel rural

Também não acreditamos que a intenção do legislador foi a de excluir o imóvel rural do procedimento administrativo criado pela lei 10.931, para efeito de retificação do registro, tornando-o, assim, aplicável tão-somente aos imóveis urbanos. E não é difícil perceber a razão de nossa descrença. Em vários pontos da lei mais recente há menção a imóveis rurais, como, por exemplo, no parágrafo nono do artigo 213, não deixando nenhuma dúvida quanto à sua extensão a eles.

Quando, pois, o legislador usou o termo adequação para o georreferenciamento disciplinado pela lei 10.267/01 e seu regulamento, não pretendeu avançar tanto, mesmo porque ela não deixa de ser forma de retificação do registro, alterando, como altera, a descrição do imóvel bem como a sua área. Assim pensando, não vemos razão para afastar a abertura do procedimento administrativo criado, em boa hora, pela lei 10.931/04, dê-se ao ato a praticar o nome que for.

Outro detalhe a notar é que o decreto 4.449/02 em seu artigo nono, parágrafo quarto, regulamentador da lei 10.267/01, tolera, para efeito do georreferenciamento, diferença de área não superior ao limite legal, que é de um vigésimo, ou 5% do total, como consta do parágrafo primeiro do

artigo 500 do Código Civil, desde que respeitadas as mesmas divisas e preservados os direitos dos confinantes.

Também não previu a possibilidade de transação entre os confinantes envolvendo diferença de área, para efeito de acerto de linhas divisórias.

De sua parte, a lei 10.931/04, ao introduzir o inciso II no artigo 213 da lei 6.015/73, silenciou quanto à tolerância referida, em caso de inserção ou alteração de medidas, com ou sem modificação de área, mencionada no inciso II do artigo 213 da lei 6.015/73, subordinada a procedimento administrativo, o que equivale a dizer que não há limite para isso. Em compensação, previu a transferência de área de um vizinho para outro, independentemente da retificação. Também quanto a essa parte, entendemos que a lei mais recente supre as omissões da anterior.

Um ponto, ainda a considerar, relaciona-se com a aplicação, ao georreferenciamento de imóvel rural, a nosso ver inevitável, do disposto no parágrafo décimo do artigo 213 da lei 6.015/73, por introdução da lei 10.931/04, segundo o qual se entende como confinante do imóvel contíguo também o seu eventual ocupante.

Considerando, por último, a maior abrangência da lei mais recente, indaga-se: os demais casos de retificação de registro de imóveis rurais, como, por exemplo, o acerto de divisas entre confinantes, que pode resultar na apuração de área superior ao limite de um vigésimo tolerado pelo decreto 4.449/02, ou implicar a transferência de área, sujeitam-se, também, à certificação do Incra? Não consta da lei 10.931/04 nenhum dispositivo prevendo tal situação, mas, exame ponderado da questão nos leva a concluir prevalecer a exigência, em virtude de se encontrar estreitamente ligada ao objetivo central da lei 10.267/04, que é a organização de um cadastro nacional, escoimado de erros.

Em face, porém, da existência de vários pontos obscuros, entre os quais este último, decorrentes, como vemos, do confronto dos diplomas legais examinados, não seria má idéia a edição, não de portarias ou instruções normativas, mas de um decreto com o objetivo de esclarecê-los.

---

\* *Ulysses da Silva* é consultor jurídico do Irib, ex-oficial do oitavo Registro de Imóveis da capital de São Paulo. Especial para o Irib em 18/8/2004.

# Condomínio edilício e outras alterações no Código Civil

Marcelo Terra \*

Fração ideal de unidade autônoma. Fração ideal de custeio no condomínio edilício.

Alteração do regimento interno do condomínio edilício. Propriedade fiduciária de imóvel. Prazo da hipoteca. Multa moratória no condomínio edilício.

Este informe enfoca as alterações introduzidas pela recente lei federal 10931, de 2 de agosto de 2004, que “dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, nº10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências”.

Neste documento, examinamos as alterações do Código Civil introduzidas pelo artigo 58.

## 1. Fração ideal de unidade autônoma

O artigo 1.331, parágrafo terceiro, do Código Civil, é alterado, retornando explicitamente ao sistema vigente à época da antiga lei 4.591/64.

Dessa forma, retira-se (art. 58) da lei a referência a qual fração ideal no solo e nas coisas comuns se calcularia, de acordo com o valor da unidade autônoma considerada em relação ao conjunto da edificação.

Agora, apenas se anota que a fração ideal no solo e nas outras partes comuns será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

## 2. Fração ideal de custeio no condomínio edilício

Corrige-se um erro do Código Civil, mediante modificação de seu artigo 1.336, inciso I.

Agora, retorna-se (art. 58) ao sistema da lei 4.591/64,

explicitando-se que a fração ideal de custeio de uma unidade autônoma equivalerá a sua fração ideal de propriedade, salvo disposição em contrário na convenção.

## 3. Alteração do regimento interno do condomínio edilício

Corrige-se (art. 58) outro erro do Código Civil. A partir de agora, o artigo 1.351 não mais exige a unanimidade, nem a maioria de dois terços para alteração do regimento interno.

Assim, a convenção de condomínio pode disciplinar a alteração do regimento interno por outro *quorum*, por exemplo, maioria simples dos presentes em assembléia geral.

## 4. Propriedade fiduciária de imóvel

Eliminando toda e qualquer dúvida advinda do Código Civil, a este se acrescenta um novo artigo (1.368-A), regrado que as demais espécies de propriedade fiduciária ou de titularidade fiduciária submetem-se à disciplina das respectivas leis especiais, somente se aplicando o Código Civil naquilo que não for incompatível com a legislação especial (art. 58).

## 5. Prazo da hipoteca

Outro lapso do Código Civil é consertado (art. 58). O prazo de hipoteca poderá ser prorrogado dos vinte para até trinta anos da data do contrato, mediante simples averbação requerida por ambas as partes (Código Civil, art. 1.485).

## 6. Multa moratória no condomínio edilício

Tentava-se consertar (art. 58) a nefasta demagogia adotada pelo Código Civil, que limitava a multa moratória a 2%.

O artigo 1.336, parágrafo primeiro, do Código Civil, com a modificação vetada, previa que a multa moratória seria aplicada diária e progressivamente à taxa de 0,33% por dia de atraso, até o limite estipulado pela Convenção de Condomínio, mas nunca superior a 10%.

Uma das razões do veto presidencial consiste no fato de que “... o condomínio já tem, na redação em vigor, a opção de aumentar o valor dos juros como mecanismo de combate a eventual inadimplência causada por má fé”.

São Paulo, agosto de 2004.

---

\* Marcelo Terra é advogado especialista em Direito imobiliário.

# Condomínio edilício e a recente lei 10.931/2004

Paulo Eduardo Fucci\*

O autor discorre sobre as seguintes modificações da lei 10.931/2004: cálculo da fração ideal e de rateio de despesas e *quorum* para alteração de regimento interno.

A lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, promoveu substanciais modificações em diversos ramos do Direito que se relacionam com imóveis. Dentre outras coisas, estabeleceu regras sobre patrimônio de afetação em incorporação imobiliária, alterando também a lei 4.591/64; criou e aperfeiçoou normas acerca de contrato envolvendo financiamento de imóvel, inclusive sob o aspecto processual; e alterou a Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73), ampliando e regulamentando o cabimento da retificação administrativa.

No que interessa ao presente estudo, voltado para o condomínio em edificações, objeto de diversos preceitos do novo Código Civil (lei 10.406/02), há novidades.

## Modificação quanto ao cálculo da fração ideal

Nova redação foi dada ao parágrafo terceiro do artigo 1.331, o qual, imperativamente e modificando o parágrafo segundo do artigo primeiro da lei 4.591/64, determinava que a fração ideal, de cada unidade imobiliária, no terreno e demais coisas comuns, seria proporcional ao valor da unidade imobiliária em relação ao conjunto da edificação.

Indicava que deveria ser abandonado o critério da área privativa proporcional à área total da edificação, que se contrapõe ao critério do valor e é menos justo, na medida em que nem sempre unidades imobiliárias com a mesma área privativa possuem o mesmo valor de mercado. O que se dá em função de inúmeros fatores: destinação residencial ou comercial, posição em relação aos diversos pavimentos do edifício, etc.

Conforme comentei em meu livro, *Condomínio, Estatuto da Cidade e o Novo Código Civil* (Juarez de Oliveira, 2003, p. 68 e seguintes), apoiado em doutrina de J. Nascimento Franco e Niske Gondo e Caio Mário da Silva Pereira, o novo CC andou bem e quis modernizar o instituto, quando adotou o critério do valor para o cálculo da fração ideal. Mas talvez tenha pecado por não ter estipulado, ainda que exemplificativamente e de modo mais objetivo, alguns parâmetros que pudessem nortear esse cálculo, inclusive nos grandes complexos condominiais, de uso misto e com várias edificações e conjuntos de unidades imobiliárias.

A obrigatoriedade do critério do valor não deve ter agrado aos interessados nesse segmento do Direito, a ponto de fazer com que, interrompendo a evolução pretendida pelo novo CC, a lei 10.931/04 desse, ao parágrafo terceiro do artigo 1.331, redação praticamente idêntica àquela que já havia sido revogada, qual seja, a do parágrafo segundo do artigo primeiro da lei 4.591/64.

Assim, sob o aspecto do cálculo da fração ideal de terreno e coisas comuns, da unidade imobiliária em relação ao conjunto da edificação, tudo voltou como era pelo menos desde 1964.

Exige-se, apenas, que a fração ideal seja “identificada em forma decimal ou ordinária”, mas não se impõe o critério de cálculo. Por isso, a conclusão de que ambos os critérios, o do valor e o da área, individual ou conjuntamente, podem ser utilizados no cálculo da fração ideal. A adoção do critério do valor não pode mais ser havida como cogente.

Portanto, cabe ao adquirente de unidade imobiliária verificar se o que foi estipulado é justo, antes de aderir à especificação e à convenção de condomínio. Se deixar para depois, conseguir sua alteração é batalha difícil, seja no âmbito da assembléia geral, em razão do elevado *quorum* exigido para tais deliberações, seja via poder Judiciário, o qual, por certo, para intervir em questão *interna corporis*, precisará estar diante de caso de manifesta injustiça e teratologia.

### **Alteração quanto ao cálculo do rateio das despesas**

A imposição do critério do valor, no novo CC, também trazia problema no tocante ao rateio das despesas condominiais, porque, segundo a anterior redação do artigo 1.336, I, a divisão de despesas far-se-ia proporcionalmente às frações ideais. E só. Assim, considerando que a unidade mais valiosa teria maior fração ideal (pela anterior redação do artigo 1.331, § 3º), concluía-se que, com base na letra da lei, iria pagar mais no rateio.

O absurdo dessa situação eu já havia suscitado em meu livro supramencionado (p. 78 seg.), quando considerei um retrocesso não ter o novo CC aberto possibilidade de estipulação em contrário, como havia feito o revogado parágrafo primeiro do artigo 12 da lei 4.591/64.

Felizmente, a lei 10.931/04 deu nova redação ao artigo 1.336, I, do novo CC, nele inserindo a ressalva de que é possível à convenção do condomínio estimar critério de rateio das despesas não-proporcional à fração ideal da unidade imobiliária.

Novamente, portanto, volta-se ao que era no tempo da lei 4.591/64. Mas, quanto ao tema em destaque, isso sem dúvida representa restabelecer o que era razoável.

Penso, e reitero o que já escrevi, que uma unidade autônoma, embora possa ser a mais valiosa, com maior área

privativa ou fração ideal, poderá não ser a que, em maior proporção, contribui para as despesas comuns. O cálculo deve ser feito caso a caso e é mais complicado nos grandes complexos condominiais.

O ideal é discriminar, dentre as despesas condominiais, as que incumbem a todos, porque a todos aproveita, além da respectiva proporção, se possível na medida do proveito de cada um. Bem como as despesas que sejam necessárias ou úteis a apenas alguns condôminos, de uma ou mais edificações, das quais os demais condôminos ficariam isentos. A intensidade do uso ou do benefício de cada condômino em relação a certas áreas e coisas comuns, tanto quanto possível, deve ser a baliza para a fixação do rateio nas despesas condominiais, até pelo que consta do artigo 1.340 do novo CC.

### **Inovação quanto ao *quorum* para alteração do regulamento interno**

Escrevi em meu livro (p. 108 seg.) que o artigo 1.351 do novo CC exagerou ao fixar o *quorum* de dois terços dos condôminos para a modificação do regimento interno.

Sabe-se que, hierarquicamente inferior às leis e à própria convenção, o regulamento interno do condomínio não precisa ser tão rígido quanto ao *quorum* para sua modificação, notadamente quando trata de aspectos de menor importância no universo condominial, tais como horários de uso de piscina, sauna, sala de ginástica, funcionamento do elevador, nos casos de obras em apartamentos, etc.

É até melhor que possa ser adaptado a novas realidades, com facilidade, uma vez que geralmente tende a disciplinar a conduta dos condôminos entre si e entre eles e as áreas e coisas comuns, o que acaba evoluindo muito rapidamente, quase no mesmo passo da adoção de novos costumes, dos progressos sociais e tecnológicos.

Louvável, por essa razão, que a lei 10.931/04 tenha eliminado o exagero da redação original do artigo 1.351 do novo CC. Pena que o legislador tenha se limitado a isso. Deveria pacificar outras questões e melhorar diversos outros aspectos do novo CC, a respeito do condomínio edilício, explorados, em boa parte, em meu livro acima referido.

---

\*Paulo Eduardo Fucci é advogado em São Paulo (OAB/SP 99.526).

# Escritura pública ou particular?

*Sérgio Jacomino\**

Justificativa para a criação da MP 221: governo reconhece a importância da construção civil na retomada do crescimento econômico e como gerador de emprego e renda.

A medida provisória 221, de 1º de outubro de 2004, põe fim a uma intensa discussão que empolgou os debates sobre a extensão e aplicação da lei 10.931/2004: afinal, a escritura privada pode ou não ser utilizada para a formalização de certos contratos de alienação e oneração de bens imóveis?

De fato, a redação dada ao artigo 38 da lei 9.514/97, pela lei 10.931/2004, levava à compreensão de que o articulado expressava um elenco taxativo de atos – e contratos – que poderiam ser celebrados por instrumento particular. Vejamos a redação dada pela lei 10.931/2004.

“Os contratos de compra e venda com financiamento e alienação fiduciária, de mútuo com alienação fiduciária, de arrendamento mercantil, de cessão de crédito com garantia

real poderão ser celebrados por instrumento particular, a eles se atribuindo o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito.”

Ora, vê-se que os contratos que poderiam ser celebrados por instrumento particular eram tão-somente os elencados na norma: (a) compra e venda com financiamento e alienação fiduciária; (b) mútuo com alienação fiduciária; (c) arrendamento mercantil; (d) cessão de crédito com garantia real. Os demais, por exclusão, deveriam ser formalizados pelo instrumento notarial, incidindo em pleno a lei substantiva. E, pela literalidade da lei, os contratos celebrados com garantia hipotecária deveriam ser celebrados por escritura tabeliada.

Porém, a MP 221/04 modificou substancialmente o artigo 38 da lei 9.514/97.

“Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública”.

O verbete *mesmo* é um pronome adjetivo qualificando o pronome “aqueles”, portanto, temos aí uma locução pronominal – “mesmo aqueles”. O pronome “mesmo” adjetiva o pronome “aqueles”, que, por sua vez, é substituído pelo pronome relativo que. No texto poder-se-ia substituir por: *inclusive aqueles; até aqueles*; com sentido de inclusão.

Mudou substancialmente a lei, mas a redação do artigo é ainda algo confusa. Por exemplo, qual seria o exato sentido da expressão “atos e contratos referidos nesta Lei”? “Referidos nesta lei” não é o mesmo que “utilizados no contexto desta lei”, entendendo-se que o SFI está restrito às entidades referidas no artigo segundo da lei? Quereria, pois, significar abrangência de atos e contratos cuja tipicidade é dada pela lei civil substantiva e que podem ser utilizados em qualquer contexto – SFH, SFI ou fora deles?

Reforçaria esse entendimento a interpolação da partícula *ou* entre os períodos: “referidos nesta Lei” *ou* “resultantes da sua aplicação”, uma vez que a idéia é que todos os contratos, seja os celebrados (resultantes) do contexto do SFI, seja os apenas referidos por essa lei poderiam, todos eles, ser formalizados por instrumento particular.

Finalmente, a conclusão, iterativa, parece dar um sentido pleno: “mesmo aqueles que visem à constituição, transferência,

modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis”.

O artigo 22, em seu parágrafo único, também modificado, reforçaria essa idéia, uma vez que a alienação fiduciária, embora referida na lei, não é instrumento de utilização estrita e exclusiva do SFI.

“A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário”.

### **Criação da MP 221: governo reconhece importância da construção civil na retomada do crescimento econômico e como gerador de emprego e renda**

EM Interministerial nº 00110/2004 – MF/MAPA  
Brasília, 06 de agosto de 2004.

Excelentíssimo Senhor Presidente da República,

**1.** O armazenamento de produtos agropecuários é atividade estratégica para a economia de qualquer país, inserida, inclusive, em sua política de importação e exportação, transcendendo, pela sua importância, aos interesses comerciais dos agentes econômicos envolvidos.

**2.** Ao governo compete zelar pela segurança alimentar de sua população. Na elaboração de sua estratégia deve ser considerada a necessária participação da iniciativa privada e, além de outros fatores, o dimensionamento da estrutura de armazenagem (capacidade para guardar os produtos colhidos, os estoques de passagem e os estoques estratégicos), com as peculiaridades inerentes a cada produto, que são colhidos em determinados meses do ano e guardados para serem consumidos ou industrializados ao longo dos meses seguintes, na entressafra.

**3.** Essa peculiaridade dos produtos agropecuários, que têm épocas próprias para plantio e colheita, não dá à agricultura a flexibilidade de que dispõe a indústria de reduzir ou aumentar a produção e de manter estoques reduzidos ou elevados de acordo com a sua estratégia de comercialização. Na atividade agrícola, a decisão de flexibilizar estoques tem de ser tomada no planejamento do plantio da lavoura.

**4.** A dependência do setor agropecuário, em relação ao armazenamento de seus produtos, agravada pela insu-

ficiente capacidade de armazenagem nas propriedades rurais brasileiras, por si só constituiria fator suficiente para estimular a necessária criação e a consolidação de um setor de armazenagem profissional forte e competitivo.

5. Nada obstante, esses fatores favoráveis não foram suficientes para promover o fortalecimento do setor, basicamente pelas seguintes razões:

I - proibição aos armazéns gerais de exercerem o comércio de produtos semelhantes ao que se propõem receber em depósito, pelo Decreto nº 1.102, de 21 de novembro de 1903;

II - fiscalização das atividades dos armazéns gerais atribuída às Juntas Comerciais;

III - emissão de notas fiscais a cada negociação do conhecimento do depósito e do *warrant* a cada negociação;

IV - falta de credibilidade dos títulos emitidos perante aos agentes interessados;

V - por ser a atividade de armazenagem considerada deficitária, nem sempre o armazém pode exercer o comércio de produtos semelhantes.

6. Serviços de armazenagem eficientes e confiáveis podem gerar economias de escala em qualquer setor da economia, uma vez que reduzem a necessidade de movimentação do produto a cada negociação, eliminando custos de frete e de serviços de liberação na origem e entrega no destino.

7. Por outro lado, a possibilidade de emissão de títulos representativos de promessa de entrega das mercadorias depositadas em armazéns transforma a simples guarda em oportunidades negociais, viabilizando não só a comercialização, mas, também, o financiamento de carregamento de estoques e a criação do mercado secundário desses títulos. A utilização dos serviços de armazenagem de terceiros requer do prestador:

I - credibilidade, traduzida pela garantia da guarda e conservação dos produtos recebidos em depósito;

II - qualidade dos serviços prestados;

III - tarifas competitivas.

8. As modificações introduzidas pela Lei nº 9.973, de 2000, pelo Decreto nº 3.855, de 2001, e pela Medida Provisória ora proposta, alterarão substancialmente a forma de atuação dos armazéns que se dedicam à guarda e conservação de produtos agropecuários, seus derivados e resí-

duos de valor econômico, transformando-os em verdadeiros fomentadores de negócios e prestadores de serviços.

9. Os armazéns certificados pelo Ministério de Agricultura, Pecuária e do Abastecimento, certamente serão, em futuro próximo, uma nova porta de entrada do produtor rural e de suas cooperativas no mercado financeiro, seja para promover a comercialização da produção, seja para obtenção de financiamento junto aos investidores institucionais, através da prestação dos seguintes serviços:

a) armazenagem e conservação de produtos;

b) compra e venda, por conta própria, de produtos semelhantes aos que o armazém acolhe para guarda e conservação;

c) comercialização de produtos recebidos em depósito, quando solicitado formalmente pelo depositante-proprietário;

d) emissão dos novos títulos de depósito, o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA e o Warrant Agropecuário – WA, que ora submetemos à apreciação de Vossa Excelência;

e) prestação dos serviços de ofertas de venda de produtos e de títulos representativos desses produtos para negociação em bolsas de mercadorias.

10. Contudo, visando contornar a ausência de implementação do sistema de certificação prevista pela Lei nº 9.973, de 2000, que imporia uma padronização mínima de qualidade dos armazéns, principalmente quanto às respectivas instalações, bem como no intuito de conferir uma maior segurança ao processo de emissão e negociação, propomos restringir a faculdade de emissão desses novos títulos a armazéns que obedeçam a requisitos mínimos a serem definidos pelo MAPA.

11. Pela Medida Provisória ora proposta, sugerimos também alterar o inciso II do § 1º do art. 2º da Lei no 8.427, de 27 de maio de 1992, que trata da concessão de subvenção econômica nas operações de crédito rural. A mudança visa a permitir que o Poder Executivo possa conceder a subvenção mediante a equalização de preços de exercício de opções de venda lançadas por agentes privados. Pela legislação em vigor, a referida subvenção só pode ocorrer quando as opções de venda forem lançadas pelo Poder Executivo.

12. Por um lado, essa medida visa criar um estímulo para que os próprios agentes de mercado lancem opções

de produtos agropecuários, o que contribuiria para o desenvolvimento do mercado de capitais com referência em produtos do agronegócio, com nítidos benefícios para ambas as partes, em especial para o auto-financiamento do setor no médio e longo prazos. Por outro lado, tal medida representaria uma forma mais eficiente e de maior potencial de implementação da política de preços mínimos.

**13.** Nesse diapasão, cumpre ressaltar que o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA e o Warrant Agropecuário – WA se apresentam como instrumentos aptos a permitir a captação de recursos no âmbito do mercado de capitais, constituindo relevante fonte de financiamento para o setor do agronegócio. Outrossim, esses títulos configuram modalidade de investimento adicional para o público investidor, nomeadamente os investidores institucionais, dentre os quais se destacam os fundos de investimento.

**14.** Assim sendo, esta Medida Provisória também dispõe sobre a taxa de fiscalização de fundos de investimentos supervisionados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Isto porque com a ampliação da competência da CVM, nos termos dos arts. 2º, inciso IX, e 8º, inciso I, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, com a redação dada pela Lei nº 10.303, de 31 de outubro de 2001, e da Decisão-Conjunta CVM/BACEN nº 10, de 2 de maio de 2002, os fundos de investimento financeiro, os fundos de aplicação em quotas de fundos de investimento e os fundos de investimento no exterior passaram a estar sob sua fiscalização.

**15.** Dessa forma, a CVM, em iniciativa conjunta com a Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID, e visando a conferir tratamento uniforme aos fundos de investimento sob sua fiscalização, entenderam necessário rever a tabela da taxa de fiscalização aplicável a estes fundos, de modo a fazer com que todos estejam sujeitos à mesma disciplina legal. Nesse sentido, e como primeiro passo na revisão das fontes de financiamento da CVM através da cobrança de taxa de fiscalização, a Medida Provisória ora proposta, em acréscimo às tabelas previstas na Lei nº 7.940, de 1989, cria duas novas tabelas de cálculo da taxa de fiscalização, que se aplicarão aos fundos de investimento e aos fundos de investimento em quotas de fundo de investimento.

**16.** Em função da redução das sessões deliberativas, resultado do acordo celebrado entre os líderes partidários e

as Mesas da Câmara e do Senado, nos meses que antecedem as eleições municipais de 2004, mostra-se extremamente exíguo o prazo para a tramitação de um projeto de lei, mesmo se a ele for dado o regime de urgência constitucional. Por estas razões, encontram-se atendidos os requisitos constitucionais atinentes à relevância e urgência, como pressuposto para edição da presente Medida Provisória.

**17.** Por fim, foram incluídas alterações aos arts. 22 e 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências. Essas alterações visam tornar mais claros dispositivos legais, de modo a dar mais segurança nas relações jurídicas da construção civil.

**18.** Atende-se, ademais, aos pressupostos de relevância e urgência por se tratar, no caso:

I - do CDA/WA, de importantes instrumentos para o financiamento da safra agrícola, objeto, inclusive, do Plano de Safra 2004/2005 anunciado por Vossa Excelência em junho/2004;

II - da taxa de fiscalização em função da necessidade de se permitir que a CVM possa contar com a receita dela proveniente já a partir de janeiro de 2005, haja vista a mencionada ampliação de suas competências, prestando-se a devida obediência aos preceitos constitucionais atinentes à anterioridade em matéria tributária, que vedam a cobrança de tributos no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou, e antes de decorridos noventa dias da data em que haja sido publicada uma tal lei. Com efeito, o produto da arrecadação da taxa de que se cuida proporcionará à CVM os instrumentos necessários ao bom exercício de sua atividade de regulação e fiscalização, e, por conseguinte, para a segurança do público investidor e o regular funcionamento do mercado de capitais;

III - das regras pertinentes ao financiamento da construção civil, pela importância do setor na retomada do crescimento econômico em curso e à sua grande contribuição na geração de emprego e renda.

**19.** É o que submetemos à consideração de Vossa Excelência.

Respeitosamente,  
*Antonio Palocci Filho*

# Medida Provisória nº 221, de 1º de outubro de 2004

Dispõe sobre o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA e o Warrant Agropecuário – WA, dá nova redação a dispositivos das Leis nºs 9.973, de 29 de maio de 2000, que dispõe sobre o sistema de armazenagem dos produtos agropecuários, 8.427, de 27 de maio de 1992, que dispõe sobre a concessão de subvenção econômica nas operações de crédito rural, e 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário e institui a alienação fiduciária de coisa imóvel, e altera a Taxa de Fiscalização de que trata a Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de 1989.

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

## CAPÍTULO I

### Das disposições iniciais

Art. 1º Ficam instituídos o Certificado de Depósito Agropecuário – CDA e o Warrant Agropecuário – WA.

§ 1º O CDA é título de crédito representativo de promessa de entrega de produto agropecuário depositado.

§ 2º O WA é título de crédito que confere direito de penhor sobre o produto descrito no CDA correspondente.

§ 3º O CDA e o WA são títulos unidos, emitidos simultaneamente pelo depositário, a pedido do depositante, podendo ser transmitidos unidos ou separadamente, mediante endosso.

Art. 2º Aplicam-se ao CDA e ao WA as normas de direito cambial no que forem cabíveis e o seguinte:

I - os endossos devem ser completos;

II - os endossantes não respondem pela entrega do produto, mas, tão-somente, pela existência da obrigação;

III - é dispensado o protesto cambial para assegurar o

direito de regresso contra avalistas.

Art. 3º O CDA e o WA serão:

I - cartulares, antes de seu registro em sistema de registro e de liquidação financeira a que se refere o art. 13, e após a sua baixa;

II - escriturais ou eletrônicos, enquanto permanecerem registrados em sistema de registro e de liquidação financeira.

Art. 4º Para efeito desta Medida Provisória, entende-se como:

I - depositário: pessoa jurídica apta a exercer as atividades de guarda e conservação de produtos agropecuários de terceiros;

II - depositante: pessoa física ou jurídica responsável legal pelos produtos agropecuários entregues a um depositário para guarda e conservação;

III - entidade registradora autorizada: pessoa jurídica responsável por sistema de registro e de liquidação financeira de títulos privados autorizada pelo Banco Central do Brasil.

Art. 5º Cada um desses títulos deve conter as seguintes informações:

I - denominação do título;

II - número, que deve ser idêntico para cada conjunto de CDA e WA;

III - menção de que o depósito do produto sujeita-se à Lei nº 9.973, de 29 de maio de 2000, e a esta Medida Provisória;

IV - identificação e qualificação do depositante e do depositário;

V - identificação comercial do depositário;

VI - cláusula à ordem;

VII - local do armazenamento;

VIII - descrição e especificação do produto;

IX - peso bruto e líquido;

X - forma de acondicionamento;

XI - número de volumes, quando cabível;

XII - valor dos serviços de armazenagem, conservação e expedição, a periodicidade de sua cobrança e a indicação do responsável pelo seu pagamento;

XIII - identificação do segurador do produto e do valor do seguro;

XIV - qualificação da garantia oferecida pelo depositário, quando for o caso;

XV - data do recebimento do produto e prazo do depósito;

XVI - data de emissão do título;

XVII - identificação, qualificação e assinatura do representante do depositário; e

XVIII - identificação precisa dos direitos que conferem.

Parágrafo único. O depositante e o depositário poderão acordar que a responsabilidade pelo pagamento do valor dos serviços a que se refere o inciso XII será do endossatário do CDA.

## **CAPÍTULO II**

### **Da emissão, do registro e da circulação dos títulos**

#### **Seção I • Da emissão**

Art. 6º A solicitação de emissão do CDA e do WA será feita pelo depositante ao depositário.

§ 1º Na solicitação, o depositante:

I - declarará, sob as penas da lei, que o produto é de sua propriedade e está livre e desembaraçado de quaisquer ônus;

II - apresentará certidão negativa de ônus sobre o produto dado em depósito, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis com jurisdição sobre o imóvel onde foi produzida a mercadoria;

III - indicará a propriedade ou o imóvel onde o produto foi produzido e respectivo número de inscrição no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA e, no caso de não ser de produção própria, o nome do produtor;

IV - outorgará, em caráter irrevogável, poderes ao depositário para transferir a propriedade do produto ao endossatário do CDA.

§ 2º Os documentos menciona-

dos no § 1º serão arquivados pelo depositário junto com as segundas vias do CDA e do WA.

§ 3º Emitidos o CDA e o WA, é dispensada a entrega de recibo de depósito.

Art. 7º É facultada a formalização do contrato de depósito a que se refere o art. 3º da Lei nº 9.973, de 2000, quando forem emitidos o CDA e o WA.

Art. 8º Os títulos serão emitidos em, no mínimo, duas vias, com as seguintes destinações:

I - primeiras vias, ao depositante;

II - segundas vias, ao depositário, nas quais constarão os recibos de entrega dos originais ao depositante.

Parágrafo único. Os títulos terão numeração seqüencial, idêntica em ambos os documentos, em série única, vedada a subsérie.

Art. 9º O depositário que emitir o CDA e o WA é responsável, inclusive perante terceiros, pelas irregularidades e inexatidões neles lançadas.

Art. 10. O depositante tem o direito de pedir ao depositário a divisão do produto em tantos lotes quantos lhe convenha e solicitar a emissão do CDA e do WA correspondentes a cada um dos lotes.

Art. 11. O depositário assume a obrigação de guardar, conservar, manter a qualidade e a quantidade do produto recebido em depósito e de entregá-lo ao credor na quantidade e qualidade consignadas no CDA e no WA.

Art. 12. O prazo do depósito a ser consignado no CDA e no WA será de até um ano, contado da data de sua emissão, podendo ser prorrogado pelo depositário a pedido do credor, os quais, na oportunidade, ajustarão, se for necessário, as condições de depósito do produto.

Parágrafo único. As prorrogações serão anotadas nas segundas vias em poder do depositário e nos registros de sistema de registro e de liquidação financeira.

### Seção II • Do registro

Art. 13. É obrigatório o registro do CDA e do WA em sistema de registro e de liquidação financeira, administrado por entidade autorizada pelo Banco Central do Brasil.

§ 1º O depositante, primeiro credor do CDA e do WA, deverá, no prazo de até dez dias, contados da data de sua

emissão, entregá-los em custódia à entidade registradora autorizada para que sejam efetuados os respectivos registros.

§ 2º A entrega dos títulos em custódia será feita por endosso-mandato, autorizando a entidade registradora a efetuar o registro da custódia e a endossá-los ao novo credor, quando de sua retirada do sistema de registro e de liquidação financeira.

§ 3º Vencido o prazo do § 1º sem o cumprimento da providência a cargo do depositante, deverá ele comparecer ao depositário para cancelar os títulos e substituí-los por novos ou por recibo de depósito, em seu nome.

### Seção III • Da circulação

Art. 14. O CDA e o WA serão negociados nos mercados de bolsa e de balcão como ativos financeiros.

Art. 15. Quando da primeira negociação do WA separado do CDA, a entidade registradora consignará em seus registros o valor da negociação do WA, a taxa de juros e a data de vencimento ou, ainda, o valor a ser pago no vencimento ou o indicador que será utilizado para o cálculo do valor da dívida.

Parágrafo único. Os registros dos negócios realizados com o CDA e com o WA, unidos ou separados, serão atualizados eletronicamente pela entidade administradora do sistema de registro e de liquidação financeira.

Art. 16. As negociações do CDA e do WA são isentas do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

Art. 17. Os endossos eletrônicos, ocorridos durante o período em que o CDA e o WA estiverem registrados em sistema de registro e de liquidação financeira, não serão transcritos no verso dos títulos.

Art. 18. A entidade registradora é responsável pelo registro da cadeia de endossos eletrônicos ocorridos no período em que os títulos estiverem registrados em sistema de registro e de liquidação financeira.

## CAPÍTULO III

### Da retirada do produto

Art. 19. Para a retirada do produto, o credor do CDA solicitará à entidade registradora a baixa do registro eletrônico do CDA, o endosso na cártula e a sua entrega.

§ 1º A baixa do registro eletrônico ocorrerá somente se:

I - o CDA e o WA estiverem em nome do mesmo credor; ou

II - o credor do CDA consignar, em dinheiro, o valor do principal e dos juros até a data do vencimento do WA na câmara de compensação da entidade registradora.

§ 2º A consignação do valor da dívida do WA em câmara de compensação da entidade registradora equivale ao real e efetivo pagamento da dívida, e a quantia consignada deverá ser entregue ao credor do WA.

§ 3º Na hipótese do inciso I do § 1º, a entidade registradora entregará, junto com a cártula do CDA, a cártula do WA.

§ 4º Na hipótese do inciso II do § 1º, a entidade registradora entregará, junto com a cártula do CDA, documento comprobatório do depósito.

§ 5º Com a entrega do CDA ao depositário, juntamente com o respectivo WA ou com o documento a que se refere o § 4º, o endossatário adquire a propriedade do produto nele descrito, extinguindo-se o mandato a que se refere o inciso IV do § 1º do art. 6º.

§ 6º São condições para a transferência da propriedade ou retirada do produto:

I - o pagamento dos serviços de armazenagem, conservação e expedição, na forma do inciso XII e do parágrafo único do art. 5º;

II - o cumprimento das obrigações tributárias, principais e acessórias, relativas à operação.

## **CAPÍTULO IV**

### **Do seguro**

Art. 20. Para emissão de CDA e WA, o seguro obrigatório de que trata o art. 6º, § 6º, da Lei nº 9.973, de 2000, deverá ter cobertura contra incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, danos elétricos, vendaval, alagamento, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, quedas de aeronaves ou quaisquer outros engenhos aéreos ou espaciais, impacto de veículos terrestres, fumaça e quaisquer intempéries que destruam ou deteriore o produto vinculado àqueles títulos.

Parágrafo único. No caso de armazéns públicos, o seguro obrigatório de que trata o *caput* também conterà cláusula contra roubo.

## **CAPÍTULO V**

### **Das disposições transitórias e finais**

Art. 21. Fica autorizada a emissão do CDA e do WA, pelo

prazo de dois anos, por armazéns que não detenham a certificação prevista no art. 2º da Lei nº 9.973, de 2000, mas que atendam a requisitos mínimos a serem definidos pelo Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento.

Art. 22. Para produtos agropecuários, fica vedada a emissão do Conhecimento de Depósito e do Warrant previstos no Decreto nº 1.102, de 21 de novembro de 1903.

Art. 23. O § 3º do art. 6º da Lei nº 9.973, de 2000, passa a vigorar com a seguinte redação:

“§ 3º O depositário e o depositante poderão definir, de comum acordo, a constituição de garantias, as quais deverão estar registradas no contrato de depósito ou no CDA.”(NR)

Art. 24. O Conselho Monetário Nacional expedirá as instruções que se fizerem necessárias à execução das disposições desta Medida Provisória referentes ao CDA e ao WA.

Art. 25. O inciso II do § 1º do art. 2º da Lei nº 8.427, de 27 de maio de 1992, passa a vigorar com a seguinte redação:

“II - a diferença entre o preço de exercício em contratos de opções de venda de produtos agropecuários lançados pelo Poder Executivo ou pelo setor privado e o valor de mercado desses produtos.” (NR)

Art. 26. É devida pelos fundos de investimento regulados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, independentemente dos ativos que componham sua carteira, a Taxa de Fiscalização instituída pela Lei nº 7.940, de 20 de dezembro de

1989, segundo os valores constantes dos Anexos I e II desta Medida Provisória. (Vide art. 28)

§ 1º Na hipótese do *caput*:

I - a Taxa de Fiscalização será apurada e paga trimestralmente, com base na média diária do patrimônio líquido referente ao trimestre imediatamente anterior; e

II - a Taxa de Fiscalização será recolhida até o último dia útil do primeiro decêndio dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, observado o disposto no inciso I.

§ 2º Os fundos de investimento que, com base na regulamentação aplicável vigente, não apurem o valor médio diário de seu patrimônio líquido, recolherão a taxa de que trata o *caput* com base no patrimônio líquido apurado no último dia do trimestre imediatamente anterior ao do pagamento.

Art. 27. Os arts. 22 e 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passam a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 22.....”

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfitêuticos, hipótese em que será exigível o pagamento do *laudêmio* se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.” (NR)

“Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.” (NR)

Art. 28. Esta Medida Provisória entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos quanto ao art. 26 e aos Anexos I e II a partir de 3 de janeiro de 2005.

Art. 29. Revoga-se o art. 4º da Lei nº 9.973, de 29 de maio de 2000.

Brasília, 1º de outubro de 2004; 183ª da Independência e 116ª da República.

*Luiz Inácio Lula da Silva*

*Antonio Palocci Filho*

*Roberto Rodrigues*

Este texto não substitui o publicado no D.O.U. de 4/10/2004.

## ANEXO I

(Vide art. 28)

Valor da Taxa de Fiscalização devida pelos Fundos de

Investimento

Em Reais

Classe de Patrimônio Líquido Médio	Valor da Taxa de Fiscalização
até 2.500.000,00	600,00
de 2.500.000,01 a 5.000.000,00	900,00
de 5.000.000,01 a 10.000.000,00	1.350,00
de 10.000.000,01 a 20.000.000,00	1.800,00
de 20.000.000,01 a 40.000.000,00	2.400,00
de 40.000.000,01 a 80.000.000,00	3.840,00
de 80.000.000,01 a 160.000.000,00	5.760,00
de 160.000.000,01 a 320.000.000,00	7.680,00
de 320.000.000,01 a 640.000.000,00	9.600,00
acima de 640.000.000,00	10.800,00

## Anexo II

(Vide art. 28)

Valor da Taxa de Fiscalização devida pelos Fundos de Investimento em Quotas de Fundos de Investimento

Em Reais

Classe de Patrimônio Líquido Médio	Valor da Taxa de Fiscalização
até 2.500.000,00	300,00
de 2.500.000,01 a 5.000.000,00	450,00
de 5.000.000,01 a 10.000.000,00	675,00
de 10.000.000,01 a 20.000.000,00	900,00
de 20.000.000,01 a 40.000.000,00	1.200,00
de 40.000.000,01 a 80.000.000,00	1.920,00
de 80.000.000,01 a 160.000.000,00	2.880,00
de 160.000.000,01 a 320.000.000,00	3.840,00
de 320.000.000,01 a 640.000.000,00	4.800,00
acima de 640.000.000,00	5.400,00

\*Sérgio Jacomino é o quinto oficial de registro de imóveis em São Paulo e presidente do Irib.

# Enfiteuse, escritura pública e particular: MP 221/2004 em debate

**Narciso Orlandi Neto\***

## Como fica a situação sob o enfoque do novo Código Civil, que não permite subenfiteuse?

O oficial do RI indaga a respeito da medida provisória 221, editada em 1º de outubro de 2004, especificamente em relação à enfiteuse e à subenfiteuse, cuja instituição o Código Civil proíbe.

A presidência da República editou mais uma medida provisória, de número 221, em 1º de outubro de 2004. Trata-se de alteração na Lei de Alienação Fiduciária. O artigo 27 da referida medida altera a lei 9.514/97 em seus artigos 22 e 38.

Chamo a atenção para a questão de bens enfiteúticos. Pergunta-se para estudo: como fica a situação sob o enfoque do novo Código Civil, que não permite subenfiteuse?

Realmente, o artigo 27 da MP 221/04 modificou o parágrafo único do artigo 22 e o artigo 38 da lei 9.514, dando-lhes a seguinte redação.

“Art. 22. (...)”

Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ser contratada por pessoa física ou jurídica, não sendo privativa das entidades que operam no SFI, podendo ter como objeto bens enfiteúticos, hipótese em que será exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.” (NR)

“Art. 38. Os atos e contratos referidos nesta Lei ou resultantes da sua aplicação, mesmo aqueles que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, poderão ser celebrados por escritura pública ou por instrumento particular com efeitos de escritura pública.” (NR)

A modificação do parágrafo único do artigo 22 visou corrigir erro da lei 10.931/04, que suprimira os parágrafos primeiro e segundo desse artigo, substituindo-os pelo parágrafo único, que ficara assim redigido.

“Parágrafo único. A alienação fiduciária poderá ter como objeto bens enfiteúticos, sendo também exigível o pagamento do laudêmio se houver a consolidação do domínio útil no fiduciário.”

A supressão do parágrafo primeiro causou alguma perplexidade, porque nele estava a possibilidade de a alienação fiduciária ser contratada por qualquer pessoa, física ou jurídica, e não exclusivamente por entidades que operam no SFI.

O parágrafo segundo, que fora introduzido pela MP 2.223/01, cuidava já da possibilidade de a alienação fiduciária ter por objeto bens enfiteúticos.

A nova redação do parágrafo único, dada pela MP 221, traz de novo aquela regra do parágrafo primeiro, indevidamente suprimida pela lei 10.931/2004.

Assim, não há novidade em relação aos bens enfiteúticos.

E, *data venia*, não há conflito com o Código Civil. Refere-se a lei às enfiteuses já existentes. A transmissão do domínio útil não se confunde com subenfiteuse e não é proibida pelo Código Civil. Aliás, é expressamente prevista no artigo 2.038, parágrafo primeiro, I.

A nova redação do artigo 38 visa a eliminar possíveis dúvidas sobre o alcance da disposição, que dispensa a escritura pública. Se se considerar que o direito do fiduciante é real, poder-se-ia entender que a cessão de seus direitos só poderia ser feita por escritura pública, porque esse contrato não estava na enumeração do artigo 38.

A lei 10.931/04 tinha dado ao dispositivo redação mais enxuta do que aquela que constava da MP 2.223 e enumerava os contratos que poderiam ser celebrados por instrumento particular.

O novo texto, em vez de enumerar os diversos contratos, prefere falar genericamente em “atos e contratos” referidos na lei ou “resultantes de sua aplicação”. Além de mencionar expressamente os efeitos desses contratos, como fazia a redação que o dispositivo tinha na MP 2.223, ainda acrescentou os modificativos e extintivos. E, desnecessariamente, esclareceu que também podem ser celebrados por escritura pública.

É o nosso parecer.

São Paulo, 6 de outubro de 2004.

*Narciso Orlandi Neto*, OAB/SP 191.338.

\**Narciso Orlandi Neto* é advogado e membro do conselho jurídico do Irib.

## Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo edita ordem de serviço em face da lei 10.931

A retificação administrativa de registro trazida pela lei 10.931/04, que também criou padrões para a ação de usucapião, levou o juiz de Direito titular da primeira Vara de Registros Públicos da capital de São Paulo a disciplinar o cadastramento de peritos e o laudo pericial nas ações de usucapião.

### Ordem de serviço 2/2004

O Dr. Venício Antonio de Paula Salles, Juiz de Direito Titular da 1ª Vara de Registros Públicos, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, e Corregedor Permanente, no uso de suas atribuições legais e nos termos das Normas emanadas da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça;

Considerando a necessidade na racionalização dos serviços técnicos necessários para a instrução das ações de *usucapião*, com vista à conquista de maior eficiência e economia;

Considerando, ainda, as alterações introduzidas pela Lei 10.931/2004, que a despeito de enfocar precipuamente a ação de retificação de registro, criou padrões para a ação de

usucapião em seu § 5º, do art. 214 (alteração introduzida na Lei 6.015/73), validando o título ou o registro tido como *nulo*, desde que tenha beneficiado possuidor de boa-fé;

Resolve:

## I. Cadastramento dos peritos

1. Fica instituído o sistema de padronização dos *laudos técnicos* a serem desenvolvidos junto à *Primeira Vara de Registros Públicos*, voltado ao aprimoramento, ordenação e racionalização dos estudos técnicos, para que estes venham a conquistar maior transparência, melhor comunicação e mais apurada eficiência, mediante um enfoque mais objetivo, voltado a revelar apenas as providências necessárias e úteis ao processo;

2. Os peritos nomeados junto à *Primeira Vara de Registros Públicos* deverão estar habilitados nos termos da orientação da E. Corregedoria Geral de Justiça, comprovando experiência anterior, relacionada a feitos de cunho registral e ações de usucapião. Para tanto deverão demonstrar conhecimento no trato dos dados e documentos tabulares, bem como, deverão comprovar conhecimento do universo de Órgãos e Departamentos que usualmente fornecem elementos para tais estudos técnicos;

## II. Laudo pericial nas ações de usucapião

3. Nas ações de *usucapião* em que a posse não coincida com a descrição de uma *matrícula* ou transcrição, o estudo técnico não poderá prescindir de *levantamento topográfico* da posse, que indicará o imóvel ou os imóveis atingidos. O perito deverá proceder ao estudo filiatório para determinar o(s) titular(es) do domínio do imóvel(eis) atingido(s), bem como, dos confrontantes.

§1º. O perito produzirá *planta* a partir da topografia, indicando as medidas precisas, compondo *memorial* que deverá atender à seguinte descrição: (a) localização do imóvel com a indicação do logradouro público e a numeração; (b) fixação de ponto de referência ou amarração, que corresponderá à distância existente entre o imóvel, e o mais próximo ponto de intersecção de vias públicas; (c) o ponto de referência tratado na letra anterior, será considerado como ponto “1”, que comporá juntamente com o ponto “2”, a parte frontal do imóvel, sendo que os demais pontos devem indicar a

mesma seqüência; (d) todas as medidas perimetrais devem ser apresentadas com duas casas decimais, assim como a área de superfície; (e) o polígono que o imóvel representa deve ser formado com a indicação dos ângulos internos de deflexão (Obs.: não indicar rumos ou azimutes); (f) indicação dos confrontantes pela localização do imóvel e dado tabular (matrícula ou transcrição), podendo ser indicado o nº de contribuinte;

§2º. A topografia deve contemplar a área da posse, com a indicação de todos os imóveis atingidos ou desfalcados. Quanto se tratar de divisas instáveis, que não sejam divididas por muros, paredes ou divisórias consolidadas, o levantamento topográfico deve abranger o respectivo confrontante, e suas medidas;

4. Nos casos em que a posse do *usucapião* venha a coincidir com um imóvel matriculado ou transcrito, a critério do juízo, poderá ser dispensado o levantamento topográfico, hipótese em que a perícia se limitará à confirmação de que a posse é exercida no local declarado, mediante simples *vistoria* ou *constatação*;

§1º. Tratando-se de *usucapião* estribado em *justo título*, que descreva uma matrícula ou transcrição, o titular do domínio deverá ser citado pessoalmente no endereço constante do Registro Imobiliário e os confrontantes indicados pela perícia, devem ser citados pela via postal, mediante postagem como comprovação de recebimento;

§2º. Não sendo efetivadas as citações de que trata os subitens anteriores, o juízo poderá determinar a citação por edital na forma prevista no art. 942, *in fine*, do CPC;

5. Nas ações de Usucapião de imóvel objeto de parcelamento não registrado, a topografia também poderá ser dispensada, com a apresentação da planta “AU” da PMSF, que individualize o imóvel. Nestes casos, o registro da planta “AU” deverá preceder o registro do mandado de *usucapião*.

6. A presente Ordem de Serviço entra em vigor na data de sua publicação, incidindo sobre todos os feitos, mesmo aqueles em tramitação.

7. Publique-se. Cumpra-se. Comunique-se à E. Corregedoria Geral da Justiça.

São Paulo, 7 de outubro de 2004.

---

Venicio Antonio de Paula Salles, Juiz de Direito Corregedor Permanente

## Retificação consensual judicial de registro: intervenção do Ministério Público

Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, SP: se o pedido de retificação consensual for apresentado perante o juízo correcional, as regras devem ser as mesmas, com o mesmo trâmite e com os mesmos atores exigidos pela retificação consensual registral. A participação do Ministério Público nesta modalidade de retificação consensual não será deflagrada, pouco importando se o interessado apresentar o seu requerimento frente ao registro de imóveis ou perante a vara censora.

### Processo n. 000.04.094064-0

A resposta à presente consulta será apresentada pela jurisprudência e não no presente procedimento. Contudo, imperioso é ponderar que o entendimento “jurisdicional” deve se guiar em atenção à melhor dicção *legal* e em respeito à vontade do Legislador ordinário que, expressamente, quando da aprovação da Lei 10.931/2004, excluiu a participação do Ministério Público de alguns dos procedimentos de retificação de registro. Observe-se que houve direta *votação* congressional a este respeito, tendo prevalecido o posicionamento da não

intervenção do *parquet* nas retificações não contenciosas.

Evidentemente que o procedimento de *retificação* pode tramitar como retificação consensual, perante a Serventia Imobiliária, e neste caso, inequivocamente, não haverá a participação ministerial. Caso o mesmo pedido de retificação consensual seja apresentado perante o “juízo correcional”, evidente que as regras devem ser as mesmas, com o mesmo trâmite e com os mesmos atores. O interessado, nestes casos, instruirá o pedido com a Planta e Memorial, apresentando a anuência dos confrontantes ou solicitando a *notificação* destes. A retificação consensual judicial poderá ser instruída com *laudo pericial* (em substituição à planta e memorial elaborado por técnico contratado pela parte), caminhando no sentido da conquista do consenso ou da anuência de todos os proprietários confrontantes.

A participação do Ministério Público nesta modalidade de retificação consensual não será deflagrada, pouco importando se o *interessado* apresentar o seu requerimento frente ao Registro de Imóveis ou perante a Vara Censora.

Além da retificação consensual, o processo poderá tramitar como pedido administrativo de retificação unilateral, desde que não exista “potencialidade de danos a terceiros”. A previsão para tal modalidade de retificação é desenhada no item “I”, do art. 213, e se presta, basicamente, para viabilizar correções materializadas por meras inserções e/ou alterações sem interferência com os confrontantes. Esta retificação unilateral pode ser efetivada “de ofício” pelo próprio Registrador ou “a requerimento” do interessado e também não conta com a participação ministerial, quer tramite no Registro de Imóveis, quer seja processado na Vara de Registros.

A eventual dúvida reside sobre a necessidade de participação do Ministério Público nos processos contenciosos, que venham decorrer de procedimentos consensuais impugnados. Nestes procedimentos, quer tenham início no Registro de Imóveis, quer tenham tramitado diretamente perante o Juízo Corregedor Permanente, a Lei 10.931/04 não estabeleceu regras ou estampou padrão, de forma que será esclarecido pelos julgados proferidos nos casos concretos.

Int.

São Paulo, 26 de outubro de 2004.

Venicio Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular



# Lei 10.931: profissionais habilitados aos levantamentos técnicos de engenharia e agrimensura

O registrador paulista Marcelo Augusto Santana de Melo enviou ofício ao Crea-SP, solicitando informações sobre a definição do profissional de engenharia que estaria habilitado à realização dos trabalhos técnicos constantes da lei 10.931/2004.

## RI pergunta: quem são os profissionais responsáveis pelo levantamento de áreas urbanas e rurais?

Ilustríssimo Sr. Diretor do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo, Seccional Araçatuba.  
Ofício n. 1.512/2004-MM.

O Oficial de Registro de Imóveis de Araçatuba vem, através do presente, proceder a seguinte consulta.

A lei 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou substancialmente os procedimentos de retificação de registro, transferindo ao Registro de Imóveis referida função.

Ocorre, que a nova redação do artigo 213, inciso II, da lei 6.015/73 não deixa claro quem serão os profissionais responsáveis pela elaboração de trabalhos de levantamento de áreas urbanas e rurais (casos de não exigência de georreferenciamento). O referido inciso possui a seguinte redação: “a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, Crea, bem assim pelos confrontantes”

Considerando que o agrimensor é técnico e sua habilitação não está prevista na lei 5.194/66, que “regula o exercício das profissões de engenheiro, arquiteto e engenheiro-agrônomo, e dá outras providências”, à primeira vista ele não é o profissional legalmente habilitado a que se refere o dispositivo introduzido na lei 6.015/73.

Observe-se que o artigo 13 da lei 5.194/66 diz expressamente: “Os estudos, plantas, projetos, laudos e qualquer outro trabalho de engenharia, de arquitetura e de agronomia, quer público, quer particular, somente poderão ser submetidos ao julgamento das autoridades competentes e só terão valor jurídico quando seus autores forem profissionais habilitados de acordo com esta lei”.

A resolução 218, de 29 de junho de 1973, do Confea, diz: “Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos

e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.”

A decisão normativa 47, que instrui a consulta, aplica-se exclusivamente aos trabalhos para os fins da lei 6.766/79. Não se aplica às retificações do registro de imóveis.

É bem verdade que o decreto 90.922/85, em seu artigo 4º, parágrafo 3º, parece autorizar a subscrição daqueles trabalhos por técnico agrimensor: “Os técnicos em Agrimensura terão as atribuições para a medição, demarcação e levantamentos topográficos, bem como projetar, conduzir e dirigir trabalhos topográficos, funcionar como peritos em vistorias e arbitramentos relativos à agrimensura e exercer a atividade de desenhista de sua especialidade”.

Mas esse decreto regulamenta a lei 5.524/68, que “dispõe sobre o exercício da profissão de Técnico Industrial de nível médio”. A lei não permite tanto. Eis o que ela dispõe a respeito de todos os técnicos industriais de nível médio:

“Art 2º - A atividade profissional do Técnico Industrial de nível médio efetiva-se no seguinte campo de realizações: I- conduzir a execução técnica dos trabalhos de sua especialidade; II- prestar assistência técnica no estudo e desenvolvimento de projetos e pesquisas tecnológicas; III- orientar e coordenar a execução dos serviços de manutenção de equipamentos e instalações; IV- dar assistência técnica na compra, venda e utilização de produtos e equipamentos especializados; V- responsabilizar-se pela elaboração e execução de projetos, compatíveis com a respectiva formação profissional.”

Dessa forma, consulta o Registro de Imóveis o presente órgão no sentido de que sejam informados quais os profissionais habilitados para proceder aos trabalhos constantes da recente lei 10.931, de 2 de agosto de 2004?

Aproveita a oportunidade para apresentar a Vossa Senhoria os protestos do mais elevado apreço e distinta consideração.

Araçatuba, 29 de outubro de 2004.

Marcelo Augusto Santana de Melo

Oficial

## Crea responde quem são os profissionais habilitados a responder tecnicamente pelo levantamento da área

Serviço Público Federal  
Conselho Regional de Engenharia,  
Arquitetura e Agronomia de São Paulo  
CREA-SP  
São Paulo, 23 de novembro de 2004  
Ofício 256/04-SAD  
Protocolo 9762/04  
Seccional de Araçatuba  
Processo C-06/04  
volume 4  
Assunto: Consulta  
Ref: Ofício 1512/2004-MM  
Ao Senhor  
Marcelo Augusto Santana de Melo  
Rua Torres Homem, 135 – Caixa Postal 262  
16010-360  
Araçatuba-SP

Prezado Senhor,

Com relação à consulta formulada por Vossa Senhoria, “quais os profissionais habilitados para proceder aos trabalhos constantes da recente lei 10.931, de 2 de agosto de 2004”, informamos que o assunto foi apreciado pela área técnica desta Regional, a qual se manifestou conforme transcrevemos a seguir:

Em resposta a consulta formulada, vimos esclarecer que referente à atividade profissional do Técnico em Agrimensura, está disposta na Lei nº 5.524, de 05 de novembro de 1968, “que dispõe sobre o exercício da profissão de técnico industrial e técnico agrícola de nível médio ou de 2º grau”, e Decreto Federal nº 90.922 de 06 de fevereiro de 1995, e do disposto no Decreto nº 4.560, de 30 de dezembro de 2002 (com exceção do disposto na Lei nº 7.270, de 10 de dezembro de 1984, que dispõe sobre perícia judicial), bem como na Resolução nº de 27 (sic. O correto seria *resolução 278*, de maio de 1983), do Confea”.

Esclarecemos ainda que os profissionais habilitados a responder tecnicamente pela elaboração de trabalhos de levantamento de áreas urbanas, estão relacionados na Decisão Normativa nº 47, de 16 de dezembro de 1992, do Confea.

A retificação de registro de imóveis é atividade menor, que está inserida na atividade maior que seria de desmembramento e remembramento, contemplada na Decisão Normativa nº 47, de 1992, Confea.

Considera-se desmembramento e remembramento, respectivamente, a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações ou à junção de lotes, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, estando habilitados a executá-los:

Engenheiro Civil (Decreto nº 23.569/33 – art. 28 / Resolução nº 218/73 – art. 7º)

Engenheiro de Fortificação e Construção (Decreto nº 23.569/33 – art. 28/Resolução nº 218/73 – art. 7º)

Arquiteto ou Engenheiro Arquiteto (Decreto nº 23.569/33 – art. 30/Resolução nº 218/73 – art. 2º)

Engenheiro Geógrafo ou Geógrafo (Decreto nº 23.569/33 – art. 35)

Engenheiro Geógrafo (Resolução nº 218/73 – art. 6º)

Agrimensor (Decreto nº 23.569/33 – art. 36)

Engenheiro Industrial (Decreto nº 23.569/33 – art. 31)

Engenheiro Mecânico Eletricista (Decreto nº 23.569/33 – art. 32)

Engenheiro Eletricista (Decreto nº 23.569/33 – art. 33)

Engenheiro Agrônomo (Decreto nº 23.569/33 – art. 37/Resolução nº 218/73 – art. 5º)

Engenheiro Florestal (Resolução nº 218/73 – art. 10)

Engenheiro Agrícola (Resolução nº 256/78 – art. 1º)

Geólogo e Engenheiro Geólogo (Lei nº 4.076/62 – art. 6º)

Engenheiro de Minas (Decreto nº 23.569/33 – art. 34 / Resolução nº 218/73 – art. 14)

Engenheiro Agrimensor (Resolução nº 218/73 – art. 4º)

Engenheiro Cartógrafo (Resolução nº 218/73 – art. 6º)

Engenheiro de Geodésia e Topografia (Resolução nº 218/73 – art. 6º)

Urbanista (Resolução nº 218/73 – art. 21)

Tecnólogo em Topografia (Resolução nº 218/73 – art. 23/Resolução nº 313/86 – art. 3º e 4º)

Técnico em Agrimensura (Resolução nº 278/83 – art. 4º)”.  
Atenciosamente,

Eng. Adélio Antunes Júnior, CREA-SP n. 0601488221,  
Chefe da Seção Administrativa-SAD/Ditec

## Normas citadas pelo Crea

### Resolução n. 218, de 29 de junho de 1973

Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, usando das atribuições que lhe conferem as letras “d” e “f”, parágrafo único do artigo 27 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966,

Considerando que o Art. 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo, em termos genéricos;

Considerando a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, para fins da fiscalização de seu exercício profissional, e atendendo ao disposto na alínea “b” do artigo 6º e parágrafo único do artigo 84 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

Resolve:

Art. 1º - Para efeito de fiscalização do exercício profissional correspondente às diferentes modalidades da Engenharia, Arquitetura e Agronomia em nível superior e em nível médio, ficam designadas as seguintes atividades:

Atividade 01 - Supervisão, coordenação e orientação técnica;

Atividade 02 - Estudo, planejamento, projeto e especificação;

Atividade 03 - Estudo de viabilidade técnico-econômica;

Atividade 04 - Assistência, assessoria e consultoria;

Atividade 05 - Direção de obra e serviço técnico;

Atividade 06 - Vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;

Atividade 07 - Desempenho de cargo e função técnica;

Atividade 08 - Ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica; extensão;

Atividade 09 - Elaboração de orçamento;

Atividade 10 - Padronização, mensuração e controle de qualidade;

Atividade 11 - Execução de obra e serviço técnico;

Atividade 12 - Fiscalização de obra e serviço técnico;

Atividade 13 - Produção técnica e especializada;

Atividade 14 - Condução de trabalho técnico;

Atividade 15 - Condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção;

Atividade 16 - Execução de instalação, montagem e reparo;

Atividade 17 - Operação e manutenção de equipamento e instalação;

Atividade 18 - Execução de desenho técnico.

Art. 2º - Compete ao *arquiteto ou engenheiro arquiteto*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações, conjuntos arquitetônicos e monumentos, arquitetura paisagística e de interiores; planejamento físico, local, urbano e regional; seus serviços afins e correlatos.

Art. 3º - Compete ao *engenheiro aeronáutico*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a aeronaves, seus sistemas e seus componentes; máquinas, motores e equipamentos; instalações industriais e mecânicas relacionadas à modalidade; infra-estrutura aeronáutica; operação, tráfego e serviços de comunicação de transporte aéreo; seus serviços afins e correlatos;

Art. 4º - Compete ao *engenheiro agrimensor*:

I - o desempenho das atividades 01 a 12 e 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referente a levantamentos topográficos, batimétricos, geodésicos e aerofotogramétricos; locação de:

a) loteamentos;

b) sistemas de saneamento, irrigação e drenagem;

c) traçados de cidades;

d) estradas; seus serviços afins e correlatos.

II - o desempenho das atividades 06 a 12 e 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referente a arruamentos, estradas e obras hidráulicas; seus serviços afins e correlatos.

Art. 5º - Compete ao *engenheiro agrônomo*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a engenharia rural; construções para fins rurais e suas instalações complementares; irrigação e drenagem para fins agrícolas; fitotecnia e zootecnia; melhoramento animal e vegetal; recursos naturais renováveis; ecologia, agrometeorologia; defesa sanitária; química agrícola; alimentos; tecnologia de transformação (açúcar, amidos, óleos, laticínios, vinhos e destilados); beneficiamento e conservação dos produtos animais e vegetais; zimo-

tecnia; agropecuária; edafologia; fertilizantes e corretivos; processo de cultura e de utilização de solo; microbiologia agrícola; biometria; parques e jardins; mecanização na agricultura; implementos agrícolas; nutrição animal; agrostologia; bromatologia e rações; economia rural e crédito rural; seus serviços afins e correlatos.

Art. 6º - Compete ao *engenheiro cartógrafo* ou ao *engenheiro de geodésia e topografia* ou ao *engenheiro geógrafo*:

I - o desempenho das atividades 01 a 12 e 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a levantamentos topográficos, batimétricos, geodésicos e aerofotogramétricos; elaboração de cartas geográficas; seus serviços afins e correlatos.

Art. 7º - Compete ao *engenheiro civil* ou ao *engenheiro de fortificação e construção*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a edificações, estradas, pistas de rolamentos e aeroportos; sistema de transportes, de abastecimento de água e de saneamento; portos, rios, canais, barragens e diques; drenagem e irrigação; pontes e grandes estruturas; seus serviços afins e correlatos.

Art. 8º - Compete ao *engenheiro eletricista* ou ao *engenheiro eletricista, modalidade eletrotécnica*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes à geração, transmissão, distribuição e utilização da energia elétrica; equipamentos, materiais e máquinas elétricas; sistemas de medição e controle elétricos; seus serviços afins e correlatos.

Art. 9º - Compete ao *engenheiro eletrônico* ou ao *engenheiro eletricista, modalidade eletrônica* ou ao *engenheiro de comunicação*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a materiais elétricos e eletrônicos; equipamentos eletrônicos em geral; sistemas de comunicação e telecomunicações; sistemas de medição e controle elétrico e eletrônico; seus serviços afins e correlatos.

Art. 10 - Compete ao *engenheiro florestal*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a engenharia rural; construções para fins florestais e suas instalações complementares, silvimetria e inventário florestal; melhoramento florestal; recursos naturais renováveis; ecologia, climatologia, defesa sanitária florestal; produtos florestais, sua tecnologia e sua

industrialização; edafologia; processos de utilização de solo e de floresta; ordenamento e manejo florestal; mecanização na floresta; implementos florestais; economia e crédito rural para fins florestais; seus serviços afins e correlatos.

Art. 11 - Compete ao *engenheiro geólogo* ou *geólogo*:

I - o desempenho das atividades de que trata a Lei nº 4.076, de 23 JUN 1962.

Art. 12 - Compete ao *engenheiro mecânico* ou ao *engenheiro mecânico e de automóveis* ou ao *engenheiro mecânico e de armamento* ou ao *engenheiro de automóveis* ou ao *engenheiro industrial modalidade mecânica*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a processos mecânicos, máquinas em geral; instalações industriais e mecânicas; equipamentos mecânicos e eletro-mecânicos; veículos automotores; sistemas de produção de transmissão e de utilização do calor; sistemas de refrigeração e de ar condicionado; seus serviços afins e correlatos.

Art. 13 - Compete ao *engenheiro metalurgista* ou ao *engenheiro industrial e de metalurgia* ou *engenheiro industrial modalidade metalurgia*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a processos metalúrgicos, instalações e equipamentos destinados à indústria metalúrgica, beneficiamento de minérios; produtos metalúrgicos; seus serviços afins e correlatos.

Art. 14 - Compete ao *engenheiro de minas*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes à prospecção e à pesquisa mineral; lavra de minas; captação de água subterrânea; beneficiamento de minérios e abertura de vias subterrâneas; seus serviços afins e correlatos.

Art. 15 - Compete ao *engenheiro naval*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a embarcações e seus componentes; máquinas, motores e equipamentos; instalações industriais e mecânicas relacionadas à modalidade; diques e porta-batéis; operação, tráfego e serviços de comunicação de transporte hidroviário; seus serviços afins e correlatos.

Art. 16 - Compete ao *engenheiro de petróleo*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução referentes a dimensionamento, avaliação e

exploração de jazidas petrolíferas, transporte e industrialização do petróleo; seus serviços afins e correlatos.

Art. 17 - Compete ao *engenheiro químico* ou ao *engenheiro industrial modalidade química*:

I - desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes à indústria química e petroquímica e de alimentos; produtos químicos; tratamento de água e instalações de tratamento de água industrial e de rejeitos industriais; seus serviços afins e correlatos.

Art. 18 - Compete ao *engenheiro sanitarista*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a controle sanitário do ambiente; captação e distribuição de água; tratamento de água, esgoto e resíduos; controle de poluição; drenagem; higiene e conforto de ambiente; seus serviços afins e correlatos.

Art. 19 - Compete ao *engenheiro tecnólogo de alimentos*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes à indústria de alimentos; acondicionamento, preservação, distribuição, transporte e abastecimento de produtos alimentares; seus serviços afins e correlatos.

Art. 20 - Compete ao *engenheiro têxtil*:

I - o desempenho das atividades 01 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes à indústria têxtil; produtos têxteis, seus serviços afins e correlatos.

Art. 21 - Compete ao *urbanista*:

I - o desempenho das atividades 01 a 12 e 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, referentes a desenvolvimento urbano e regional, paisagismo e trânsito; seus serviços afins e correlatos.

Art. 22 - Compete ao *engenheiro de operação*:

I - o desempenho das atividades 09 a 18 do artigo 1º desta Resolução, circunscritas ao âmbito das respectivas modalidades profissionais;

II - as relacionadas nos números 06 a 08 do artigo 1º desta Resolução, desde que enquadradas no desempenho das atividades referidas no item I deste artigo.

Art. 23 - Compete ao *técnico de nível superior* ou *tecnólogo*:

I - o desempenho das atividades 09 a 18 do artigo 1º desta Resolução, circunscritas ao âmbito das respectivas modalidades profissionais;

II - as relacionadas nos números 06 a 08 do artigo 1º desta Resolução, desde que enquadradas no desempenho das atividades referidas no item I deste artigo.

Art. 24 - Compete ao *técnico de grau médio*:

I - o desempenho das atividades 14 a 18 do artigo 1º desta Resolução, circunscritas ao âmbito das respectivas modalidades profissionais;

II - as relacionadas nos números 07 a 12 do artigo 1º desta Resolução, desde que enquadradas no desempenho das atividades referidas no item I deste artigo.

Art. 25 - Nenhum profissional poderá desempenhar atividades além daquelas que lhe competem, pelas características de seu currículo escolar, consideradas em cada caso, apenas, as disciplinas que contribuem para a graduação profissional, salvo outras que lhe sejam acrescentadas em curso de pós-graduação, na mesma modalidade.

Parágrafo único - Serão discriminadas no registro profissional as atividades constantes desta Resolução.

Art. 26 - Ao já diplomado aplicar-se-á um dos seguintes critérios:

I - àquele que estiver registrado, é reconhecida a competência concedida em seu registro, salvo se as resultantes desta Resolução forem mais amplas, obedecido neste caso, o disposto no artigo 25 desta Resolução.

II - àquele que ainda não estiver registrado, é reconhecida a competência resultante dos critérios em vigor antes da vigência desta Resolução, com a ressalva do inciso I deste artigo.

Parágrafo único. Ao aluno matriculado até à data da presente Resolução, aplicar-se-á, quando diplomado, o critério do item II deste artigo.

Art. 27 - A presente Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 28 - Revogam-se as Resoluções de nº 4, 26, 30, 43, 49, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 67, 68, 71, 72, 74,

76, 78, 79, 80, 81, 82, 89, 95, 96, 108, 111, 113, 120, 121, 124, 130, 132, 135, 139, 145, 147, 157, 178,

184, 185, 186, 197, 199, 208 e 212 e as demais disposições em contrário.

Rio de Janeiro, 29 de junho de 1973.

*Prof. Fausto Aita Gai*

Presidente

*Engº Clóvis Gonçalves Dos Santos*

1º Secretário

Publicada no D.O.U. de 31 de julho de 1973.

## **Decisão Normativa n. 47, de 16 de dezembro de 1992.**

Dispõe sobre as atividades de Parcelamento do Solo Urbano, as competências para executá-las e dá outras providências.

O Plenário do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1.237, realizada em Brasília-DF, ao aprovar a Deliberação nº 077/92, da CAPr - Comissão de Atribuições Profissionais, decidiu, na forma do inciso XI, do Art. 71 do Regimento Interno, aprovada pela Resolução nº 331, de 31 de março de 1989,

Considerando o constante do processo nº CF-1846/81;

Considerando o que dispõem as Leis nºs 6.766/79, 4.076/62, 6.664/79, o Decreto nº 23.569/33 e

Resoluções do Confea,

Decide:

Regulamentar as atividades de Parcelamento do Solo Urbano, bem como definir competências para executá-las.

A - Constituem atividades de Parcelamento do Solo Urbano:

1 - Laudos técnicos para atender o disposto na Lei nº 6.766/79, Art. 3º, parágrafo único;

2 - Serviços topográficos;

3 - Levantamento aerofotogramétricos;

4 - Planejamento geral básico - Projetos de loteamento;

5 - Paisagismo;

6 - Sondagens geotécnicas;

7 - Obras de terra e contenções;

8 - Obras de arte, estruturas, fundações e estruturas de contenções;

9 - Sistema viário;

10 - Sistema de abastecimento de água;

11 - Sistemas de esgoto cloacal e esgoto pluvial;

12 - Sistema de distribuição de energia elétrica.

B - Os profissionais habilitados para desenvolver as atividades listadas no item A, e a legislação que lhes concede tais atribuições, são as listadas no quadro anexo;

C - Em casos específicos e os duvidosos, as Câmaras Especializadas ou os Plenários dos Creas farão a análise dos conteúdos programáticos das disciplinas, para efeito de equivalência na aplicação da presente Decisão Normativa, nos termos do Art. 25 da Resolução nº 218/73 do Confea.

Brasília, 16 de dezembro de 1992.

*Frederico V. M. Bussinger*

Presidente

Publicada no D.O.U. de 16 de março de 1993, Seção I, pp. 3.125/27

Consulte o anexo em:

[http://www.ibr.org.br/pdf/47\\_92.pdf](http://www.ibr.org.br/pdf/47_92.pdf)

## **Resolução nº 278, de 27 de maio de 1983**

Dispõe sobre o exercício profissional dos Técnicos Industriais e Técnicos Agrícolas de Nível Médio ou de 2º Grau e dá outras providências.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, usando das atribuições que lhe conferem as letras "d" e "f" do Art. 27 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966,

Considerando que, pelo disposto no Art. 84 e seu parágrafo único da referida Lei, cabe a este Conselho regulamentar o exercício profissional e as atribuições dos Técnicos de Nível Médio, Industriais e Agrícolas, à vista dos seus currículos e graus de escolaridade;

Considerando que, com o advento da Lei nº 5.692, de 11 de agosto de 1971, os Técnicos de Nível Médio passaram a ser denominados Técnicos de 2º Grau;

Considerando o contido no Parecer nº 45/72 do Conselho Federal de Educação, no sentido de caracterizar o Técnico de 2º Grau como um profissional que desempenha "ocupações que envolvem tarefas de assistência técnica ao trabalho dos profissionais de nível superior";

Considerando, ainda, que o mesmo Conselho Federal de Educação, também no referido Parecer 45/72, considera que o Técnico de 2º Grau só pode desenvolver "independentemente, tarefas de supervisão, controle e execução de trabalhos técnicos especializados";

Considerando que essa orientação foi endossada pela Comissão de Enquadramento Sindical do Ministério do Trabalho em Resolução tomada no Processo MTb 312.568/81 (DOU de 2 de setembro de 1982) onde se declara expressamente que a "profissão de nível técnico" não é "profissão liberal";

Considerando o decidido pelo GT-MEC/Confea instituído pela Portaria nº 174, de 16 de setembro de 1982, nos termos do Protocolo MEC/Confea de 5 de maio de 1982, publicado no DOU de 7 de maio de 1982, por unanimidade, quanto à abrangência do Art. 87 da Lei nº 5.692, de 11 de agosto

de 1971, dos currículos mínimos e à respectiva capacitação escolar dos Técnicos de 2º Grau;

Considerando a distinta capacitação escolar conseqüente à fixação dos novos currículos dos Técnicos de 2º Grau, pela citada Lei nº 5.692/71 e pela Lei nº 7.044/83,

Resolve:

Art. 1º - São Técnicos Industriais e Técnicos Agrícolas de Nível Médio os formados em curso de 2º Grau com habilitação curricular específica de nível técnico, de conformidade com o disposto na Lei nº 5.692, de 11 de agosto de 1971.

Art. 2º - É assegurado o exercício da profissão de Técnico Industrial e de Técnico Agrícola de 2º Grau ou de Nível Médio:

I - a quem tenha concluído curso de segundo ciclo do ensino técnico industrial ou agrícola de grau médio anteriormente à vigência da Lei nº 5.692, de 11 de agosto de 1971, em instituição de ensino de nível médio reconhecida, regularmente constituída nos termos da Lei nº 4.024, de 20 de dezembro de 1961;

II - a quem tenha obtido diploma ou certificado de curso de 2º Grau com habilitação curricular específica de nível técnico, em instituição de ensino reconhecida nos termos da legislação vigente;

III - a quem, após curso regular e válido para o exercício da profissão, tenha sido diplomado por escola ou instituição de ensino técnico estrangeiro, nas áreas da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e revalidado seu diploma no Brasil de acordo com a legislação vigente;

IV - a quem, não tendo os cursos e a formação referidos nos itens I e II, conte na data da promulgação da Lei nº 5.524, de 5 de novembro de 1968, cinco anos de atividades integradas no campo da técnica industrial e agrícola de nível médio, reconhecidos pelo órgão de fiscalização profissional.

§ 1º - Os diplomas e certificados referidos nos itens I a III deverão estar registrados de acordo com a legislação vigente.

§ 2º - A prova da situação referida no inciso IV será feita por qualquer meio em direito permitido, notadamente por alvará municipal, pagamento de impostos, inscrição na Carteira de Trabalho e Previdência Social e comprovante de recolhimento de contribuições previdenciárias.

Art. 3º - Sem prejuízo do exercício das mesmas atividades por profissionais de nível superior habilitados na forma da legislação específica, os Técnicos Industriais e Técnicos Agrícolas de 2º Grau, observado o disposto nos arts. 4º e 5º, poderão:

I - conduzir a execução técnica dos trabalhos de sua

especialidade;

II - prestar assistência técnica no estudo e desenvolvimento de projetos e pesquisas tecnológicas;

III - orientar e coordenar a execução dos serviços de manutenção de equipamentos e instalações;

IV - dar assistência técnica na compra, venda e utilização de produtos e equipamentos especializados;

V - responsabilizar-se pela elaboração e execução de projetos compatíveis com a respectiva formação profissional.

Art. 4º - As atribuições dos Técnicos Industriais de 2º Grau, em suas diversas modalidades, para efeito do exercício profissional e de sua fiscalização, respeitados os limites de sua formação, consistem em:

I - executar e conduzir diretamente a execução técnica de trabalhos profissionais referentes a instalações, montagens e operação;

II - prestar assistência técnica no estudo e desenvolvimento de projetos e pesquisas tecnológicas, ou nos trabalhos de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento e consultoria, sob a supervisão de um profissional de nível superior, exercendo dentre outras as seguintes tarefas:

1) coleta de dados de natureza técnica;

2) desenho de detalhes e de representação gráfica de cálculos;

3) elaboração de orçamentos de materiais, equipamentos, instalações e mão-de-obra;

4) detalhamento de programas de trabalho, observando normas técnicas e de segurança;

5) aplicação de normas técnicas concernentes aos respectivos processos de trabalho;

6) execução de ensaios de rotina, registrando observações relativas ao controle de qualidade dos materiais, peças e conjuntos;

7) regulagem de máquinas, aparelhos e instrumentos técnicos.

III - executar, fiscalizar, orientar e coordenar diretamente serviços de manutenção e reparo de equipamentos, instalações e arquivos técnicos específicos, bem como conduzir e treinar as respectivas equipes;

IV - dar assistência técnica na compra, venda e utilização de equipamentos e materiais especializados, limitada à prestação de informações quanto às características técnicas e de desempenho;

V - responsabilizar-se pela elaboração de projetos de detalhes e pela condução de equipe na execução direta de projetos;

VI - ministrar disciplina técnica, atendida a legislação específica em vigor.

§ 1º - Os Técnicos das áreas de Arquitetura e de Engenharia Civil, na modalidade Edificações, poderão elaborar projetos de detalhes e conduzir equipes de execução direta de obras de Engenharia e Arquitetura, bem como exercer atividades de desenhista em sua especialidade.

§ 2º - Os Técnicos em Agrimensura terão atribuições para a medição, demarcação e levantamentos topográficos nos limites de sua formação profissional, bem como exercer atividade de desenhista de sua especialidade.

§ 3º - Os Técnicos em Mineração poderão conduzir os trabalhos de aproveitamento de jazidas, nos limites de sua formação profissional, bem como exercer a atividade de desenhista de sua especialidade.

§ 4º - Os Técnicos em Eletrotécnica poderão conduzir a execução de instalações elétricas em baixa tensão, com frequência de 50 ou 60 hertz, para edificações residenciais ou comerciais, nos limites de sua formação profissional, bem como exercer atividade de desenhista de sua especialidade.

Art. 5º - As atribuições dos Técnicos Agrícolas de 2º Grau, em suas diversas modalidades, para efeito do exercício profissional, e da sua fiscalização, respeitados os limites de sua formação, consistem em:

I - atuar em atividades de extensão, associativismo e em apoio à pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica;

II - ministrar disciplina técnica, atendida a legislação específica em vigor;

III - elaborar orçamentos relativos às atividades de sua competência;

IV - prestar assistência técnica no estudo e desenvolvimento de projetos e pesquisas tecnológicas, ou nos trabalhos de vistoria, perícia, avaliação, arbitramento e consultoria, sob a supervisão de um profissional de nível superior, exercendo dentre outras as seguintes tarefas:

1) coleta de dados de natureza técnica;

2) desenho de detalhes de construções rurais;

3) elaboração de orçamentos de materiais, insumos, equipamentos, instalações e mão-de-obra;

4) detalhamento de programas de trabalho, observando normas técnicas e de segurança no meio rural;

5) manejo e regulação de máquinas e implementos agrícolas;

6) dar assistência técnica na aplicação de produtos especializados;

7) execução e fiscalização dos procedimentos relativos ao preparo do solo até à colheita, armazenamento, comercialização e industrialização dos produtos agropecuários;

8) administração de propriedades rurais;

9) colaborar nos procedimentos de multiplicação de sementes e mudas, comuns e melhoradas, bem como em serviços de drenagem e irrigação.

V - conduzir, executar e fiscalizar obra e serviço técnico, compatíveis com a respectiva formação profissional;

VI - elaborar relatórios e pareceres técnicos, circunscritos ao âmbito de sua habilitação;

VII - executar trabalhos repetitivos de mensuração e controle de qualidade;

VIII - dar assistência técnica na compra, venda e utilização de equipamentos e materiais especializados, limitada à prestação de informações quanto às características técnicas e de desempenho;

IX - emitir laudos e documentos de classificação e exercer a fiscalização de produtos de origem vegetal, animal e agroindustrial;

X - administração de propriedades rurais a nível gerencial;

XI - conduzir equipes de instalação, montagem e operação, e de reparo ou manutenção;

XII - treinar e conduzir equipes de execução de serviços e obras de sua modalidade;

XIII - desempenhar outras atividades compatíveis com a sua formação profissional.

§ 1º - Os Técnicos Agrícolas de 2º Grau poderão elaborar planos de custeio de atividades agrícolas rotineiras, para efeito de financiamento pelo Sistema de Crédito Rural, desde que não envolvam a utilização de pesticidas e herbicidas e no âmbito restrito de suas respectivas habilitações.

§ 2º - Os Técnicos Agrícolas de Nível Médio do setor agroindustrial poderão responsabilizar-se pela elaboração de projetos de detalhes e pela condução de equipe na execução direta de projetos.

Art. 6º - Nenhum profissional poderá desempenhar atividades além daquelas que lhe competem pelas características de seu currículo escolar, consideradas, em cada caso, apenas as disciplinas que contribuem para sua formação profissional.

Art. 7º - Esta Resolução se aplica a todas as habilitações profissionais de 2º Grau dos setores primário e secundário aprovadas pelo Conselho Federal de Educação, das áreas de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Parágrafo único - No caso de dúvida na vinculação da atividade aos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, o Confea oficiará ao Ministério do Trabalho encaminhando o seu parecer que considerará o direcionamento do conteúdo programático do currículo escolar, a fim de que se defina a inclusão ou exclusão dos profissionais nesses Conselhos Regionais.

Art. 8º - As denominações de Técnico Industrial e de Técnico Agrícola de 2º Grau são reservadas aos profissionais legalmente habilitados e registrados na forma desta Resolução.

Art. 9º - Os cargos, funções e empregos que exijam para o seu desempenho o exercício de atividade de Técnico Industrial ou Agrícola de 2º Grau, no serviço público federal, estadual e municipal, em órgãos da administração indireta ou em entidades privadas, somente poderão ser exercidos por profissionais legalmente habilitados e registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Parágrafo único - Será obrigatório o uso das denominações "Técnico Industrial de 2º Grau" ou "Técnico Agrícola de 2º Grau" acrescidas da respectiva modalidade, na caracterização dos cargos, funções e empregos a que se refere este artigo.

Art. 10 - As qualificações de Técnico Industrial ou Agrícola de 2º Grau só poderão ser acrescidas à denominação de pessoa jurídica composta exclusivamente de profissionais possuidores de tais títulos.

Art. 11 - Nos trabalhos executados pelos Técnicos Industriais e Agrícolas de 2º Grau, de que trata esta Resolução, são obrigatórias, além da assinatura, a menção explícita do título profissional e do número da carteira referida no Art. 15 e do Conselho Regional que a expediu.

Parágrafo único - Em se tratando de obras, é obrigatória a manutenção de placa visível ao público, escrita em letras de forma, com nomes, títulos, números das carteiras e do Crea que as expediu, dos responsáveis pela obra ou serviço.

Art. 12 - O exercício de atividade definida nesta Resolução por pessoa física ou jurídica não legalmente registrada não produzirá qualquer efeito jurídico e será punido na forma da legislação de fiscalização da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 13 - A fiscalização do exercício das profissões de Técnico Industrial e de Técnico Agrícola será exercida pelo Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia da jurisdição de exercício da atividade, de acordo com o Art. 84 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

Art. 14 - Os profissionais de que trata esta Resolução só poderão exercer a profissão após o registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sob cuja jurisdição se achar o local de sua atividade.

Art. 15 - Ao profissional registrado no Conselho Regional será expedida Carteira Profissional de Técnico, conforme modelo aprovado pelo Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, a qual substituirá o diploma ou certificado, valerá como documento de identidade e terá fé pública.

Parágrafo único. A carteira profissional de Técnico conterá obrigatoriamente o número do registro e a habilitação profissional de seu portador.

Art. 16 - Os Técnicos Industriais e Agrícolas de 2º Grau, cujos diplomas ou certificados estejam em fase de registro, poderão exercer as respectivas profissões mediante registro provisório no Conselho Regional, por um ano, prorrogado por mais um ano, a critério do órgão.

Art. 17 - O profissional registrado em qualquer Conselho Regional, quando exercer atividade em outra Região, ficará obrigado a visar nela o seu registro.

Art. 18 - A atividade de pessoa jurídica em região diferente daquela em que se encontra registrada obriga ao visto do registro na nova Região.

Parágrafo único - No caso em que a atividade exceda a 180 (cento e oitenta) dias, fica a pessoa jurídica, sua agência, filial, sucursal ou escritório de obras e serviços, obrigada a proceder ao seu registro na nova Região.

Art. 19 - O exercício da profissão de Técnico Industrial e Técnico Agrícola é regulado, no que couber, pelas disposições da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, inclusive quanto aos regimes de anuidades, emolumentos e taxas, penalidades e comportamento ético.

Parágrafo único. Aplicam-se igualmente aos Técnicos as

disposições da Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977.

Art. 20 - Aos Técnicos Industriais e Agrícolas de Nível Médio ou de 2º Grau já registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia anteriormente à publicação da presente Resolução serão estendidas as atribuições por ela conferidas, desde que compatíveis com os currículos e programas cumpridos.

Parágrafo único. Fica estabelecido o prazo de 12 (doze) meses, a contar da publicação da presente Resolução, para os interessados promoverem a devida anotação nos registros nos Conselhos Regionais.

Art. 21 - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Brasília, 27 de maio de 1983.

*Onofre Braga de Faria*

Presidente

*Jaime Câmara Vieira*

2º Secretário

Publicada no D.O.U de 03 JUN 1983 - Seção I - Pág. 9.476.

Obs.: Res. 358/91 – Inclusão de novas habilitações.

Publicada no D.O.U de 03 JUN 1983 - Seção I - Pág. 9.476.

### **Resolução nº 256, de 27 maio 1978**

Discrimina as atividades profissionais do Engenheiro Agrícola.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, usando das atribuições que lhe confere a letra "f" do Art. 27 da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

Considerando que o artigo 7º da Lei nº 5.194/66 refere-se às atividades profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro agrônomo em termos genéricos;

Considerando a necessidade de discriminar atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia, para fins de fiscalização de seu exercício profissional;

Considerando o disposto na Resolução nº 31, de 8 de agosto de 1974, do Conselho Federal de Educação, que estabelece o currículo dos diplomados em Engenharia Agrícola,

Resolve:

"Art. 1º- Compete ao Engenheiro Agrícola o desempenho das atividades 1 a 18 do artigo 1º da Resolução nº 218 do Confea, referentes à aplicação de conhecimentos tecnológicos

para a solução de problemas relacionados à produção agrícola, envolvendo energia, transporte, sistemas estruturais e equipamentos, nas áreas de solos e águas, construções para fins rurais, eletrificação, máquinas e implementos agrícolas, processamento e armazenamento de produtos agrícolas, controle da poluição em meio rural, seus serviços afins e correlatos."

Art. 2º - Aplicam-se à presente Resolução as disposições constantes do artigo 25 e seu Parágrafo único da Resolução nº 218, do Confea, de 29 de junho de 1973.

Art. 3º - Os engenheiros agrícolas integrarão o grupo ou categoria da agronomia na modalidade agronomia, prevista no artigo 6º da Resolução nº 232 e artigo 14 da Resolução 159, do Confea.

Art. 4º - A presente Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 de maio 1978.

*Engº Civil e Eletrotécnico Inácio de Lima Ferreira*

Presidente

*Engº Civil Harry Freitas Barcellos*

1º Secretário

Publicada no D.O.U. de 16 de junho de 1978

### **Resolução nº 313, de 26 de setembro de 1986**

Dispõe sobre o exercício profissional dos Tecnólogos das áreas submetidas à regulamentação e fiscalização instituídas pela Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, e dá outras providências.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, no uso da atribuição que lhe confere a letra "f" do Art. 27 da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966,

Considerando que, pelo Art. 23 da Lei nº 5.540/68, permitiu-se a criação de cursos superiores de curta duração visando ao exercício de atividades em áreas regulamentadas e fiscalizadas pelos Conselhos de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

Considerando a necessidade de regulamentar o exercício profissional dos Tecnólogos dessas áreas, sem o que a eles ficaria vedado o desempenho profissional,

Resolve:

Art. 1º - Os Tecnólogos, egressos de cursos de 3º Grau cujos currículos fixados pelo Conselho Federal de Educação

forem dirigidos ao exercício de atividades nas áreas abrangidas pela Lei nº 5.194, de 24 de dezembro 1966, terão os seus registros e atribuições regulados por esta Resolução.

Art. 2º - É assegurado o exercício da profissão de Tecnólogo a que se refere o Art. 1º:

a) aos que possuam, devidamente registrado, diploma de nível superior expedido pela conclusão de curso reconhecido pelo Conselho Federal de Educação;

b) aos que possuam, devidamente revalidado e registrado no País, diploma de instituição estrangeira de ensino técnico superior, bem como aos que tenham exercício profissional, no País, amparado por convênios internacionais.

Art. 3º - As atribuições dos Tecnólogos, em suas diversas modalidades, para efeito do exercício profissional, e da sua fiscalização, respeitados os limites de sua formação, consistem em:

- 1) elaboração de orçamento;
- 2) padronização, mensuração e controle de qualidade;
- 3) condução de trabalho técnico;
- 4) condução de equipe de instalação, montagem, operação, reparo ou manutenção;
- 5) execução de instalação, montagem e reparo;
- 6) operação e manutenção de equipamento e instalação;
- 7) execução de desenho técnico.

Parágrafo único. Compete, ainda, aos Tecnólogos em suas diversas modalidades, sob a supervisão e direção de Engenheiros, Arquitetos ou Engenheiros Agrônomos:

- 1) execução de obra e serviço técnico;
- 2) fiscalização de obra e serviço técnico;
- 3) produção técnica especializada.

Art. 4º - Quando enquadradas, exclusivamente, no desempenho das atividades referidas no Art. 3º e seu parágrafo único, poderão os Tecnólogos exercer as seguintes atividades:

- 1) vistoria, perícia, avaliação, arbitramento, laudo e parecer técnico;
- 2) desempenho de cargo e função técnica;
- 3) ensino, pesquisa, análise, experimentação, ensaio e divulgação técnica, extensão.

Parágrafo único. O Tecnólogo poderá responsabilizar-se, tecnicamente, por pessoa jurídica, desde que o objetivo social desta seja compatível com suas atribuições.

Art. 5º - Nenhum profissional poderá desempenhar atividades além daquelas que lhe competem, pelas caracte-

terísticas do seu currículo escolar, consideradas em cada caso apenas as disciplinas que contribuem para a graduação profissional, salvo outras que lhe sejam acrescidas em curso de pós-graduação, na mesma modalidade.

Parágrafo único. Serão discriminadas no registro profissional as atividades constantes desta Resolução.

Art. 6º - A denominação de Tecnólogo é reservada aos profissionais legalmente habilitados e registrados na forma da legislação vigente.

Art. 7º - Os cargos, funções e empregos, cujo desempenho é permitido aos Tecnólogos no serviço público federal, estadual e municipal, em órgãos da administração indireta ou em entidades privadas, somente poderão ser exercidos por profissionais legalmente habilitados e registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Parágrafo único - Será obrigatório o uso da denominação "tecnólogo", acrescida da respectiva modalidade, na caracterização dos cargos, funções e empregos a que se refere este artigo.

Art. 8º - Nos trabalhos executados por tecnólogos, de que trata esta Resolução, são obrigatórios, além da assinatura, a menção explícita do título profissional e do número da carteira referida no Art. 11 da presente Resolução e do Conselho Regional que a expediu.

Parágrafo único. Em se tratando de obras ou serviços executados de forma independente, é obrigatória a manutenção de placa visível ao público, escrita em letras de forma, com nome, título, número da carteira e do Crea que a expediu, do *tecnólogo* responsável pelas mesmas, bem como do profissional supervisor.

Art. 9º - O exercício de atividade definida nesta Resolução por pessoa física não legalmente registrada não produzirá qualquer efeito jurídico e será punido na forma da legislação de fiscalização da Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Art. 10 - Os profissionais de que trata esta Resolução só poderão exercer a profissão após registro no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, sob cuja jurisdição se achar o local de sua atividade.

Art. 11 - Ao profissional registrado no Conselho Regional será expedida Carteira Profissional de *tecnólogo*, conforme modelo aprovado por Resolução do Confea, a qual substituirá o diploma ou certificado, valerá como documento de identidade e terá fé pública.

Art. 12 - Os *tecnólogos*, cujos diplomas ou certificados estejam em fase de registro, poderão exercer as respectivas profissões mediante registro provisório no Conselho Regional, por um ano, prorrogável por mais um ano, a critério do órgão.

Art. 13 - O profissional registrado em qualquer Conselho Regional, quando exercer atividade em outra região, ficará obrigado a visar seu registro.

Art. 14 - O exercício da profissão de *tecnólogo* é regulado, no que couber, pelas disposições da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, inclusive quanto aos regimes de anuidades, emolumentos e taxas, penalidades e comportamento ético.

Parágrafo único. Aplicam-se igualmente aos *tecnólogos* disposições da Lei 6.496, de 7 de dezembro de 1977.

Art. 15 - Aos *tecnólogos* já registrados nos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, anteriormente à publicação da presente Resolução, serão estendidas as atribuições por ela conferidas, desde que compatíveis com os currículos e programas cumpridos.

Parágrafo único - Fica estabelecido o prazo de 12 (doze) meses, a contar da publicação da presente Resolução, para os interessados promoverem a devida anotação dos registros nos Conselhos Regionais.

Art. 16 - Visando à fiscalização de suas atividades, bem como à adequada supervisão, quando prevista nesta Resolução, os *tecnólogos* ficam distribuídos pelas seguintes áreas de habilitação:

#### 1 - *Agronomia*

- 1.1 - Tecnólogo em Cooperativismo
- 1.2 - Tecnólogo Industrial de Açúcar de Cana
- 1.3 - Tecnólogo em Laticínios
- 1.4 - Tecnólogo em Bovinocultura
- 1.5 - Tecnólogo em Administração Rural
- 1.6 - Tecnólogo em Mecanização Agrícola
- 1.7 - Tecnólogo em Heveicultura

#### 2 - *Engenharia civil*

- 2.1 - Tecnólogo em Construções Civas/Edifícios
- 2.2 - Tecnólogo em Construções Civas/Edificações
- 2.3 - Tecnólogo em Construções Civas/Movimentação de Terra e Pavimentação
- 2.4 - Tecnólogo em Construções Civas/Obras Hidráulicas
- 2.5 - Tecnólogo em Construções Civas/Obras e Solos
- 2.6 - Tecnólogo em Saneamento Ambiental

2.7 - Tecnólogo em Saneamento Básico

2.8 - Tecnólogo em Topografia

#### 3 - *Engenharia elétrica*

- 3.1 - Tecnólogo em Máquinas Elétricas
- 3.2 - Tecnólogo em Transmissão e Distribuição Elétrica
- 3.3 - Tecnólogo em Telefonia
- 3.4 - Tecnólogo em Telecomunicações/Telefonia e Redes

#### Externas

- 3.5 - Tecnólogo em Eletrônica Industrial
- 3.6 - Tecnólogo em Instrumentação e Controle

#### 4 - *Engenharia mecânica*

- 4.1 - Tecnólogo em Mecânica/Desenhista Projetista
- 4.2 - Tecnólogo em Mecânica/Oficinas
- 4.3 - Tecnólogo em Produção de Couro
- 4.4 - Tecnólogo em Produção de Calçados
- 4.5 - Tecnólogo em Mecânica, Oficina e Manutenção
- 4.6 - Tecnólogo em Processo de Produção e Usinagem
- 4.7 - Tecnólogo em Mecânica: automobilismo
- 4.8 - Tecnólogo em Manutenção de Máquinas e Equipamentos

#### 5 - *Engenharia de minas*

- 5.1 - Tecnólogo em Manutenção Petroquímica
- 5.2 - Tecnólogo em Processos Petroquímicos

#### 6 - *Engenharia química*

- 6.1 - Tecnólogo em Conservação de Alimentos

Art. 17 - Na eventualidade de virem a ser definidas novas modalidades profissionais de *tecnólogos*, o Confea baixará Resoluções visando ao estabelecimento das correspondentes atividades, bem como ao enquadramento na área de habilitação.

Art. 18 - Os *tecnólogos* integrarão o Grupo ou Categoria da Engenharia, Arquitetura ou Agronomia, de acordo com suas respectivas modalidades.

Art. 19 - A presente Resolução entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Art. 20 - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 26 de setembro de 1986.

*Luiz Carlos dos Santos*

Presidente

*Aristides Athayde Cordeiro*

1º Secretário

Publicada no D.O.U. de 8 de outubro de 1986, Seção I, pp. 15.157 a 15.159.

# CGJ de Mato Grosso dispõe sobre procedimentos para averbação de área rural

Provimento CGJ 19/2004, da Corregedoria-geral da Justiça do estado do Mato Grosso, dispondo sobre procedimentos para averbação, no registro de imóveis competente, de área rural real, comprovando o georreferenciamento no Incra, documentos necessários, recomenda consultar o Intermat e determina remeter-lhe cópia da matrícula retificadora quando se tratar de título expedido pelo estado.

## Provimento 19/2004 – CGJ

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Mariano Alonso Ribeiro Travassos, Corregedor Geral da Justiça do Estado de Mato Grosso, no uso de suas atribuições legais previstas nos artigos 31 e 39, alínea “c”, do Código de Organização e Divisão Judiciárias do Estado de Mato Grosso – Coje.

Considerando o disposto na Lei nº 10.267/2001 e no decreto nº 4.449/2002, especialmente no seu art. 9º, *caput*, que preconiza que a identificação do imóvel rural será obtida a partir do memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e com precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive em manual técnico, expedido pelo Incra;

Considerando que, em resposta a questionamento formulado pela ANOREG-MT – Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso, os Oficiais do Registro de Imóveis foram orientados, em decisão de 13.07.2004, a só efetuarem averbação de imóvel rural com dispensa de procedimento administrativo de retificação que implique na intervenção judicial (art. 213, Lei nº 6.015/73) nas ocasiões em que as divergências de áreas, decorrentes dos serviços de georreferenciamento, fossem iguais ou inferiores a 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, até que se efetivasse a iminente modificação do texto da Lei de Registros Públicos;

Considerando que a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, altera o texto de alguns artigos da Lei nº 6.015/73, dentre eles o art. 213, ampliando a competência dos Oficiais de Registro de Imóveis;

Considerando, finalmente, a necessidade de orientação para procedimento uniforme a respeito do tema, a fim de garantir mais segurança, publicidade, autenticidade e eficácia aos registros de imóveis rurais;

Resolve estabelecer que:

Art. 1º. O Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, quando do cumprimento do que dispõe o art. 9º e seus §§, do Decreto n. 4.449/2002, em conformidade com a nova redação do art. 213 da Lei nº 6.015/73, deve exigir do interessado na averbação da área real resultante do georreferenciamento, independentemente de a diferença encontrada com a anteriormente titulada ser superior ou inferior ao limite de 5% (cinco por cento) para mais ou para menos, a comprovação de que o imóvel rural foi devidamente georreferenciado perante o Incra, bem como a anuência dos confrontantes, por meio de declaração expressa de que

não ocorreu alteração das divisas do imóvel registrado e que foram respeitados os seus direitos, sob pena de responsabilidade civil e criminal.

§ 1º. O Oficial exigirá, ainda, para a efetiva averbação requerida, a apresentação de memorial descritivo, elaborado por profissional habilitado, reconhecido e cadastrado perante o Incra, com a devida comprovação da Anotação de Responsabilidade Técnica, além de certificado fornecido pelo órgão, comprovando que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra área constante do respectivo cadastro georreferenciado e que o memorial atende às exigências técnicas.

§ 2º. Quando o imóvel estiver situado em área pertence e/ou derivada de outras circunscrições imobiliárias, o oficial do cartório deverá exigir também a cadeia dominial do imóvel, desde sua origem.

Art. 2º. Não havendo a expressa concordância dos confrontantes, o oficial deverá cumprir o que estabelece o § 6º do novo art. 213 da Lei 6.015/73, remetendo o processo ao juiz competente, que decidirá de plano ou após instrução sumária, salvo se a controvérsia versar sobre o direito de propriedade de alguma das partes, hipótese em que remeterá o interessado para as vias ordinárias.

Art. 3º. Ao Oficial do Registro de Imóveis se recomenda solicitar do Intermat – Instituto de Terras de Mato Grosso, *ad cautelam*, uma certidão de legitimidade de origem da área objeto de retificação, a fim de evitar que terceiros de má-fé procedam à matrícula e ao registro com base em títulos irregulares.

Art. 4º. Sempre que houver alteração de área rural, o Oficial de Registro de Imóveis deverá encaminhar cópia da respectiva matrícula retificadora, da qual conste a alteração, ao Intermat – Instituto de Terras de Mato Grosso.

Art. 5º. Este Provimento entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Publique-se. Registre-se. Cumpra-se.

Cuiabá, 5 de outubro de 2004.

*Desembargador Mariano Alonso Ribeiro Travassos*

Corregedor Geral da Justiça

(Fonte: Tribunal de Justiça do Estado do Mato Grosso, *download* em 11/2/2004: [www.tj.mt.gov.br/downloads/corregedoria/provimentos/Provimento1904.doc](http://www.tj.mt.gov.br/downloads/corregedoria/provimentos/Provimento1904.doc))

## Parecer dos juízes auxiliares da CGJ de São Paulo sobre retificação de registro

Processo 36.477/2004, publicado em 26/1/2005, com parecer subscrito pelos juízes auxiliares da Corregedoria-geral de Justiça do estado de São Paulo sobre aplicação da lei 10.931/2004 no que respeita à retificação de registro.

### Protocolado CG 36.477/04. Capital. Juízo de Direito da primeira Vara de Registros Públicos

Parecer 326/2004-E

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

1. O MM. Juiz Corregedor Permanente dos Oficiais de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo comunicou que, apreciando sugestões apresentadas pela Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo – Arisp, prolatou r. decisão com força normativa, reproduzida às fls. 03/20 dos autos deste Processo CG nº 36.477/04, em que regulamenta a atividade dos Oficiais de Registro de Imóveis na retificação administrativa de erro constante no registro, prevista nos artigos 212 e 213 da Lei nº 6.015/73, com a redação dada pela Lei nº 10.931/04, o que fez em razão da necessidade de estabelecer padrão único a ser observado pelos registradores.

O MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Laranjal Paulista remeteu cópia da r. decisão, que está reproduzida às fls. 05/09 do Processo CG nº 37.314/2004, em que, respondendo consulta formulada, traçou normas para a atuação do oficial registrador nas retificações de registros imobiliários que a este compete efetuar conforme previsto na legislação supra-indicada.

O Exmo. Procurador do Estado Chefe da Procuradoria do Patrimônio Imobiliário, por sua vez, encaminhou r. parecer em que sugerida a edição de norma administrativa tornando obrigatória a notificação da União, do Estado e do Município em todos os procedimentos administrativos de retificação de registro processados, na forma do artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, pelos Oficiais de Registro de Imóveis.

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, por seu lado, apresentou sugestões para a regulamentação, pela E. Corregedoria Geral da Justiça, dos critérios a serem utilizados na elaboração das plantas, memoriais e estudos técnicos destinados a instruir requerimento de retificação de registro imobiliário formulado ao oficial registrador e que, na incidência da hipótese prevista no artigo 213, inciso II, da Lei 6.015/73, deverão ser elaborados por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – Crea (fls. 22/34).

Por fim, o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP apresentou estudo, para oportuna divulgação a todos os interessados, em que também indica critérios para a uniformização da elaboração dos trabalhos técnicos nos procedimentos de retificação de registro imobiliário (fls. 58/73).

Opinamos.

**2.** Com a nova redação dos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, introduzida pela Lei nº 10.931/04, foram estabelecidas regras para as retificações administrativas do registro imobiliário que agora, em grande parte, independem de procedimento judicial.

A ampliação das atribuições dos oficiais registradores para atuar nas retificações de registro imobiliário ensejou, como visto, a formulação de indagações e sugestões, pelos órgãos de classe e pelos que devem aplicar a lei, que entre outros aspectos relevantes abrangem a forma de recepção do pedido de retificação pelo oficial de registro imobiliário, os critérios técnicos para a elaboração da planta e do memorial descritivo, as cautelas a serem tomadas nas notificações, o prazo para a apreciação final do pedido e o valor dos emolumentos devidos.

Disso decorreu a preocupação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca de São Paulo em estabelecer regras administrativas destinadas a uniformizar

a atuação dos Oficiais de Registro de Imóveis da mesma Comarca na aplicação das normas contidas nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, com sua redação atual.

Providência similar foi adotada pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Laranjal Paulista, cuja orientação de atuação apresenta variações em relação às regras traçadas pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Comarca da Capital.

É, portanto, em benefício dos usuários do serviço público, conveniente estabelecer critérios para atuação uniforme dos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo.

Na fixação desses critérios é necessário verificar em que a lei efetivamente demanda regulamentação, para que reste ao seu aplicador campo de atuação suficientemente amplo, de forma a não afastar a devida consideração dos aspectos inerentes a cada caso concreto.

Tendo isto em mente, mostram-se pertinentes as seguintes considerações sobre as dúvidas suscitadas, as sugestões formuladas pelas entidades interessadas, e as soluções já adotadas pelos MM. Juízes Corregedores Permanentes, antes referidos, nas quais fundamentamos as alterações nas Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça que são propostas na anexa minuta de Provisamento.

Esclarecemos, desde já, que ao elaborar a minuta de Provisamento optamos por reproduzir o texto legal, com os acréscimos que consideramos cabíveis, para evitar o uso excessivo de remissões que poderiam dificultar a interpretação da norma administrativa.

**3.** O artigo 213 da Lei de Registros Públicos, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 10.931/2004, prevê em seu inciso I, alíneas “a” a “g”, hipóteses em que é possível a retificação do registro e da averbação *ex officio* pelo oficial registrador.

A aplicação das normas contidas nas alíneas “a”, “b”, “c”, “e”, “f”, e “g” do inciso I do artigo 213 não acarreta maior dificuldade.

Verificar se houve: (I) omissão ou erro na transposição de elemento do título (alínea a; II) alteração na identificação do confrontante (alínea b; III) alteração de denominação de logradouro público (alínea c; IV) erro ou omissão passível de correção por mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro (alínea e; V) retificação de linha divisória de imóvel confrontante, já efetuada, que deva ser transportada

ao registro não retificado (alínea f, VI) alteração ou omissão de dados de qualificação pessoal das partes (alínea g) é atividade que deverá ser efetuada com as cautelas devidas, mediante análise dos documentos respectivos e de todos os demais elementos, contidos no acervo da serventia, de que o oficial dispuser.

Maior preocupação ensejam, neste primeiro momento, as retificações previstas no artigo 213, inciso I, alíneas “d” e “e”, da Lei de Registros Públicos, pois a primeira abrange a inserção de rumos, de ângulos de deflexão e de coordenadas georreferenciadas que têm forma própria de levantamento e apuração, e porque ambas podem, se incorretas, alterar a base geodésica do imóvel.

Em razão disso, é importante alertar que a inserção de novos elementos de quantificação ou a indicação de rumos e ângulos de deflexão, assim como ocorre nos demais casos de retificação *ex officio*, deverá ser feita à vista de prova do erro, por ato motivado e de exclusiva responsabilidade do oficial registrador, respeitados os limites tabulares já existentes, e que na inserção de coordenadas georreferenciadas deverão ser observadas as regras contidas nos itens 48.2 e 48.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço desta Corregedoria Geral.

Ademais, diante das novas atribuições dos oficiais registradores para a retificação do registro imobiliário, é necessário alterar o item 48.3 do Capítulo XX das Normas de Serviço para que também passe a se referir à retificação promovida independente de intervenção judicial.

Por outro lado, quando as retificações *ex officio* forem fundadas em elementos contidos em assentamentos do próprio serviço deverão ser feitas as remissões necessárias, de forma que possam ser prontamente identificados e localizados, e quando fundadas em novos documentos deverão estes ser arquivados em classificador próprio, ou por microfilme ou sistema informatizado, também com as remissões recíprocas que permitam sua identificação e localização. Promovida de ofício a retificação prevista no artigo 213, inciso I, alíneas “d”, “e”, “f” e “g”, deverá o Oficial de Registro de Imóveis notificar os proprietários do imóvel, em razão do potencial risco de alteração da configuração geodésica. A notificação poderá ser feita pessoalmente pelo oficial registrador ou preposto para isso designado, pelo Correio com aviso de recebimento, ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos, dispensada a notificação por edital quando não localizado o destinatário pelas demais formas indicadas. A prova

dos atos destinados à notificação será arquivada para comprovação oportuna, facultada a utilização de classificador próprio, microfilme ou sistema informatizado, sempre com índice que facilite a pesquisa e localização das informações.

4. Por outro lado, o inciso II e seus parágrafos 1º a 10 do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, acrescidos pela Lei nº 10.931/04, tratam da retificação que enseja alteração das divisas ou da área do imóvel.

O inciso II e seus parágrafos 1º e 2º, retro referidos, têm a seguinte redação:

II- a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – Crea, bem assim pelos confrontantes.

§ 1º. Uma vez atendidos os requisitos de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.

§ 2º. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, ainda, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la.

A Lei nº 10.931/04 deu ao oficial registrador atribuição para a retificação que, entretanto, continuará sendo feita por determinação judicial quando assim optar o interessado e nos demais casos em que a via administrativa extrajudicial se mostrar inadequada.

Ao fazê-lo a lei imputou ao oficial registrador a tarefa de qualificar os documentos apresentados pelo interessado, previstos no inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, que constituem, em última análise, o título que dará causa à retificação, e, mais que isso, também o encarregou de processar o requerimento administrativo de retificação quando não for apresentada a prévia anuência de todos os confrontantes, ou seja, lhe deu o encargo de complementar o título apto a ensejar, ou não, a retificação (artigo 213, inciso II, parágrafo 2º, da Lei nº 6.015/73).

A primeira questão a ser analisada, portanto, diz respeito à forma como deve ser recepcionado o requerimento de retificação, com os documentos que o instruem.

As Normas de Serviço desta E. Corregedoria Geral prevêem que todos os títulos apresentados diariamente devem ser lançados no Livro nº 1 – Protocolo (item 19 do Capítulo XX), com exceção dos destinados somente a exame e cálculo (item 7 do mesmo Capítulo) porque não gozam de prioridade (artigo 12, parágrafo único, da Lei nº 6.015/73).

Referidas Normas reproduzem as regras contidas nos artigos 12, 174 e 182 da Lei nº 6.015/73, e assim deve ser feito porque o Livro Protocolo, como ensina Afranio de Carvalho:

“... tem, no sistema brasileiro, uma função definida, que é assegurar a prioridade sem prejuízo da legitimação. Graças à prenotação ordenada do título no protocolo, torna-se possível examinar os requisitos de legitimidade do título sem o risco de que outro adverso lhe tome o lugar na inscrição. É o assinalamento da ordem de apresentação de cada título que permite assegurar que só aquele revestido de legitimação e de prioridade chegará à inscrição, transpondo o vestibulo do Registro de Imóveis, que é o protocolo.

Assim, a porta do protocolo acha-se franqueada a todos os títulos que aspirem prioridade, não podendo fechar-se a nenhum deles sob pretexto algum. Na entrada, não há discriminação, à vista do incisivo mandamento, segundo o qual ‘todos os títulos tomarão, no protocolo, o número de ordem que lhes competir em razão da seqüência rigorosa de sua apresentação’ (art. 82)” *Registro de Imóveis*, 4ª edição, Ed. Forense, 1998, págs. 319/320).

Ocorre que os requerimentos de retificação feitos com fundamento nos artigos 212 e 213 da lei de Registros Públicos, formulados diretamente ao Oficial de Registro de Imóveis, dificilmente serão excludentes ou contraditórios com direito representado por outro título apresentado para registro ou averbação e, portanto, de sua precedência não decorrerá prioridade de direitos para o interessado.

Somente se poderá falar em interesses contraditórios se depois do requerimento de retificação, e antes de sua apreciação, for apresentado título representativo de ato ou negócio jurídico que importe transmissão do domínio e que contiver descrição do imóvel diversa da pretendida com a retificação.

E mesmo nesta última hipótese serão meros interesses

que se mostrarão contraditórios porque poderá o novo proprietário do imóvel não ter interesse na retificação que ao oficial não competir promover *ex officio*, o que, entretanto, não equivale a dizer que tem direito à manutenção do erro que existir no registro.

Por este motivo, ocorrida mutação quanto ao titular do domínio, deverá o novo proprietário ser notificado do requerimento de retificação que se encontrar pendente de decisão, para que possa se manifestar em 15 dias.

Situação inversa, em que a retificação anteceder a apresentação de título que contiver a antiga descrição do imóvel, terá solução no artigo 213, inciso II, parágrafo 13, da Lei nº 6.015/73.

Em última análise, estabelecer prioridade em favor do interessado no procedimento de mera retificação poderá ser causa de prejuízo a quem apresentar título cujo registro seja apto a originar direito real, pois este último não será registrado antes do término do procedimento de retificação que poderá se estender por mais de 30 dias caso seja necessária a complementação da prova, ou se os confrontantes tabulares não forem localizados para notificação pessoal.

Deve-se ter em mente que retificar significa tornar reto, corrigir (Aurélio Buarque de Holanda Ferreira, *Novo Dicionário da Língua Portuguesa*, Ed. Nova Fronteira, 1ª edição, pág. 1.229). A retificação não cria direito real novo e não extingue direito já existente, mas apenas serve para fazer com que o teor do registro exprima a verdade, como exige o artigo 1.247 do Código Civil.

Inexistindo direito real contraditório ou excludente, e tomada a cautela de cientificar o novo proprietário do imóvel da existência do procedimento extrajudicial, puramente administrativo, de retificação, não há porque garantir a este procedimento o direito de prioridade que decorre da prenotação.

Não é conveniente, entretanto, utilizar para a recepção dos requerimentos de retificação livro distinto do Livro nº1 – Protocolo, porque de outra forma não está previsto na lei e para que não se perca o controle dos documentos que ingressam na serventia.

Por estes motivos, os requerimentos de retificação de registro fundados no artigo 213 da Lei nº 6.015/73 deverão ser obrigatoriamente lançados no Livro nº 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresen-

tação dos títulos, não gerando, porém, direito de prioridade e não obstando a qualificação e o registro de outros títulos nos casos em que da precedência destes decorrer prioridade de direitos para o apresentante.

Deverá, apesar disso, ser mantido controle da existência do requerimento de retificação mediante adoção de um dos mecanismos previstos no item 10 do Capítulo XX das Normas de Serviço, para cientificação das pessoas que adquirirem a propriedade do imóvel enquanto não promovida a retificação ou não remetido o respectivo procedimento ao Juiz Corregedor Permanente.

Além disso, deverá constar em todas as certidões extraídas do registro a existência do requerimento administrativo de retificação que estiver pendente, o que será feito até que averbada a retificação ou remetido o procedimento ao Juiz Corregedor Permanente.

**5.** O inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73, como exposto, prevê que ao requerer a retificação deve o interessado apresentar planta e memorial descritivo assinados pelo profissional legalmente habilitado que os tiver elaborado e pelos confrontantes que, a teor do parágrafo 10 do mesmo artigo, são os proprietários e os eventuais ocupantes dos imóveis contíguos, representados os condôminos comuns por qualquer deles e o condomínio edilício pelo síndico ou pela Comissão de Representantes.

A lei, ao adotar o termo interessado, confere ao não titular do domínio legitimidade para a retificação. Em razão disso, caso não requerida a retificação pelos proprietários do imóvel deverá ser exigida a anuência destes com o pedido, ou deverão ser notificados para que se manifestem em 15 dias.

Por outro lado, deve ser considerado como profissional legalmente habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar a prova de anotação da responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – Crea.

Os confinantes que devem manifestar anuência mediante assinatura da planta e do memorial descritivo, com a respectiva identificação, são os indicados no artigo 213, inciso II, parágrafo 10, da Lei nº 6.015/73. Além disso, quando requerida a retificação pelo proprietário do imóvel também este deverá lançar sua assinatura na planta e no memorial descritivo, assim como deverá fazê-lo o interessado que tiver requerido

a retificação caso não seja o proprietário do imóvel.

Sendo o imóvel confrontante de propriedade comum, ou se sobre ele for mantida com posse por pessoas casadas entre si, bastará a prova da anuência de um dos cônjuges. Isso porque o parágrafo 10 do inciso II do artigo 213 prevê que no condomínio voluntário será suficiente a anuência de um dos condôminos, e não há motivo para não estender a mesma regra aos casos em que sobre a propriedade do imóvel incidir comunhão decorrente de casamento, ou for a com posse mantida nas mesmas condições.

Preenchidos os requisitos do artigo 213, inciso II, parágrafo 1º, da Lei nº 6.015/73, e promovida a retificação dentro dos limites tabulares existentes (ressalvados os casos de transação), deverá o oficial averbá-la no prazo máximo de trinta dias contados da data do protocolo do requerimento.

**6.** Não apresentada a anuência dos confrontantes, deles deverá ser promovida a notificação como previsto no artigo 213, inciso II, parágrafo 3º, da Lei nº 6.015/73.

Caso o imóvel confinante seja de propriedade comum ou sobre ele seja mantida com posse por pessoas casadas entre si, bastará a notificação de qualquer dos cônjuges, mediante aplicação extensiva da regra contida no parágrafo 10 do inciso II do artigo 213, supra-indicado.

As pessoas jurídicas de direito público (União, Estado, Município e suas autarquias e fundações) poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial, sendo a prévia anuência com a retificação ou a realização da notificação obrigatórias sempre que o imóvel confrontar com outro público, mesmo que dominical. Poderão, ainda, tais pessoas de direito público, para conferir ao procedimento maior segurança e agilidade, indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

Poderá, entretanto, ser dispensada a manifestação da Prefeitura Municipal quando o registro a ser retificado for relativo a imóvel urbano que estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral e em alteração da conformação física do imóvel que possa fazê-lo avançar sobre o bem de domínio público.

Decorrido o prazo de impugnação, e contando a retificação com a anuência de todos os confinantes tabulares, além dos ocupantes dos imóveis confrontantes, caberá ao Oficial promovê-la mediante averbação, com remissão ao respectivo procedimento administrativo de que decorrer. O ato deverá, ainda, ser anotado, resumidamente, na coluna de atos formalizados contida no Livro Protocolo.

Além disso, deverá o oficial juntar no procedimento de retificação certidão de seu resultado e, após, arquivá-lo em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização ou substituição, por arquivo em microfilme ou mídia digital.

Oferecida impugnação motivada, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem em cinco dias.

Esgotado o prazo de cinco dias sem que os interessados formalizem transação para solucionar a matéria sobre a qual versar a impugnação, o oficial remeterá o procedimento ao Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, na forma do artigo 213, inciso II, parágrafo 6º, da Lei nº 6.015/73, mantendo em classificador próprio, microfilme ou arquivo digital, com índice no qual conste, no mínimo, o nome do requerente e o número de recepção do requerimento no Livro nº 1 – Protocolo, a prova da remessa que deverá ser anotada na coluna de atos formalizados contida no referido Livro.

O prazo para a remessa do procedimento ao Juiz Corregedor Permanente poderá, entretanto, ser prorrogado por requerimento daquele que tiver pleiteado a retificação, para permitir a celebração de transação destinada a afastar a impugnação oferecida.

Por impugnação motivada deve ser considerada aquela em que expostos os motivos da discordância com a retificação, ainda que resumidamente. Assim, a retificação administrativa não será obstada em razão de manifestação contrária desacompanhada de qualquer motivação.

**7.** Outrossim, ainda que não apresentada impugnação deverá o oficial de registro de imóveis recusar a retificação promovida na forma do inciso II, parágrafos 1º e 2º, do artigo

213 da Lei nº 6.015/73 quando não for possível identificar todos os confinantes tabulares, quando não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito pelo requerente na planta e no memorial descritivo, ou quando dela decorrer alienação ou aquisição do domínio de parcela do imóvel confinante, exceto, neste último caso, nas hipóteses em que admitida e realizada transação.

Estas cautelas afastam o temor do uso da retificação como meio para indevida aquisição de imóvel, público ou privado, manifestada pela douta Procuradoria do Estado.

Englobando a transação transferência de domínio deverá, exceto no que se refere à necessidade de escritura pública, ser observado o previsto no artigo 213, inciso II, parágrafo 9º da Lei nº 6.015/73.

Recusada a retificação, o oficial remeterá o requerimento ao Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, por meio de ato fundamentado, com as informações e documentos necessários à apreciação da questão, mantendo prova da remessa em classificador, microfilme ou arquivo digital, com índice no qual conste ao menos o nome do requerente e o número do protocolo do requerimento no Livro nº 1, e lançará na coluna de atos formalizados contida no mesmo Livro anotação da remessa efetuada, com o que estará esgotada a sua atribuição para promover a retificação por meio de procedimento extrajudicial.

**8.** Os elementos mínimos de identificação do imóvel urbano que devem constar na planta e no memorial descritivo são os previstos no artigo 225 da Lei nº 6.015/73, como estabelece o artigo 213, inciso II, parágrafo 1º, da mesma Lei. Isto, observamos, não afasta a possibilidade de acréscimo, não obrigatório, de outros elementos de identificação como, *v.g.*, a indicação de rumos ou azimutes e norte verdadeiro ou magnético.

Ademais, é conveniente, neste primeiro momento, deixar que se iniciem os trabalhos com observância da nova legislação, para, por meio da análise de situações concretas, colher informações sobre a natureza e a finalidade das retificações que efetivamente serão requeridas aos oficiais registradores, obtendo assim, elementos que viabilizem, se necessário, oportuna definição de parâmetros técnicos complementares a serem adotados na elaboração da planta e do memorial descritivo.

Por estes motivos, as relevantes sugestões apresen-

tadas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – Ibape/SP (fls. 22/29 e 59/73), embora não adotadas de imediato, servirão para novos estudos e poderão ser divulgadas sob a forma de cartilha ou informativo a ser distribuído aos profissionais interessados.

Referidas sugestões, outrossim, fazem lembrar que na apreciação do requerimento de retificação não está o oficial registrador adstrito aos documentos apresentados pelo interessado.

A lei inova no sentido de que, sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis poderá realizar diligências e vistorias externas e se utilizar dos documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

As diligências e as vistorias externas, assim como a confecção do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis ou, sob responsabilidade exclusiva deste, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria por ordem do oficial registrador.

Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado, que deverá estar instruído com planta e memorial descritivo, com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador, ou à escrevente ou técnico por este designado, promovê-la *ex officio*, independente do recolhimento de emolumentos, lançando no procedimento respectiva certidão relativa aos documentos e livros consultados.

**9.** O prazo para impugnação do requerimento administrativo de retificação é de quinze dias, como previsto no artigo 213, inciso II, parágrafo 2º, da Lei nº 6.015/73.

Caso necessária a notificação por edital, terá o prazo de impugnação início com a primeira publicação, devendo o oficial registrador observar que entre a primeira e a segunda publicação não decorra prazo superior a quinze dias.

No edital de notificação devem constar os nomes dos

destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

Serão anexados ao procedimento do requerimento administrativo de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos, e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou preposto para isso designado, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova de que entregue a notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este emitida.

Apresentada a anuência de todos os interessados, ou não oferecida impugnação, será o requerimento de retificação examinado em trinta dias, contados do protocolo no primeiro caso, ou da última notificação no segundo caso.

Oferecida impugnação motivada, serão intimados o requerente e o profissional que assinou a planta e o memorial, para que se manifestem em 5 dias, promovendo-se, findo este prazo e se não apresentada transação, a remessa do procedimento ao Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, para a finalidade prevista no parágrafo 6º do inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73. O prazo para a remessa do procedimento ao Juiz Corregedor Permanente poderá ser prorrogado a requerimento do interessado, para permitir que seja celebrada transação destinada a afastar a impugnação.

Além disso, sempre que encaminhar o procedimento da retificação ao Juiz Corregedor Permanente deverá o oficial registrador nele prestar todas as informações de que dispor em seus assentamentos, relativas ao imóvel objeto do registro a ser retificado e aos imóveis confinantes, bem como outras que puderem influenciar na solução do requerimento, juntando aos autos certidões atualizadas das matrículas respectivas e cópias de plantas, *croquis*, e outros documentos que forem pertinentes para esta finalidade.

**10.** O Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir, com o requerimento de retificação, o prévio depósito das despesas com notificação e dos emolumentos correspondentes à averbação da retificação, emitindo desses valores recibo discriminado, com cópia que será anexada ao procedimento do requerimento de retificação. São estes os valores cuja cobrança é autorizada pela tabela atual.

Quando efetuada pelo próprio Oficial de Registro de Imóveis ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos,

o valor da notificação corresponderá ao dos emolumentos devidos ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos, conforme previsto na Lei nº 11.331/02, acrescido do reembolso das despesas de remessa e condução respeitadas as regras previstas na Tabela III da referida lei. Para a notificação por edital serão cobradas despesas com valor correspondente ao preço das publicações.

Não promovida a retificação, ou não utilizados os valores adiantados para as despesas com notificação, deverão ser estes restituídos ao requerente, mediante recibo com cópia a ser anexada ao procedimento do requerimento de retificação.

Promovida a averbação da retificação pelo Oficial de Registro de Imóveis, serão os emolumentos lançados por cota no procedimento respectivo.

**11.** Caso a transação celebrada para afastar impugnação ao requerimento de retificação envolva transmissão de propriedade imóvel, deverá ser observado o previsto no artigo 213, inciso II, parágrafo 9º, da Lei nº 6.015/73, exceto no que se refere à necessidade de escritura pública.

**12.** Como anteriormente exposto, remetido o procedimento de retificação ao Juiz Corregedor Permanente, por ato fundamentado, estará esgotada a atribuição do oficial registrador para promover a retificação extrajudicial do registro.

Em razão disso, determinada a retificação pelo Juiz Corregedor Permanente deverá o mandado respectivo ingressar no Livro nº 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos, ainda que o procedimento de retificação tenha iniciado no Registro Imobiliário.

**13.** Na forma do artigo 212, parágrafo único, da Lei nº 6015/73, a opção pelo procedimento administrativo previsto no artigo 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.

**14.** A regra contida no parágrafo 7º do inciso II do artigo 213 da Lei nº 6.015/73 demanda maior estudo, razão pela qual será objeto de regulamentação oportuna.

Este é o parecer que, respeitosamente, submetemos à elevada apreciação de Vossa Excelência, anexando minuta de provimento para a necessária inserção nas Normas de Serviço desta E. Corregedoria Geral da Justiça do regramento a ser observado pelos Srs. Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo.

Sub censura.

São Paulo, 28 de dezembro de 2004.

*José Marcelo Tossi Silva, Luís Paulo Aliende Ribeiro,*

Juizes Auxiliares da Corregedoria

## Decisão

A Lei nº 10.931/04 deu nova redação aos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos e estabeleceu regras para as retificações administrativas do registro imobiliário que agora, em grande parte, independem de procedimento judicial.

A ampliação das atribuições dos oficiais registradores para atuar nas retificações de registro imobiliário impõe a fixação de regras administrativas destinadas a uniformizar a atuação dos Oficiais de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo na aplicação das normas contidas no artigo 213 da Lei de Registros Públicos, com sua redação atual.

Para a fixação desses critérios houve preocupação na verificação dos pontos específicos em que a lei efetivamente demanda regulamentação, visando, por um lado, assegurar ao seu aplicador campo de atuação suficientemente amplo, de forma a não afastar a devida consideração dos aspectos inerentes a cada caso concreto, e, por outro lado, com a necessária motivação dos atos e a conservação dessa fundamentação, viabilizar o controle inerente a toda atividade administrativa e a precisa definição de responsabilidades.

Para esse fim foram propostas alterações nas Normas de Serviço desta Corregedoria Geral da Justiça que permitirão, nesta fase ainda inicial de implantação das novas regras, uma atuação tranqüila, segura e confiável por parte dos Senhores Oficiais Registradores, razão pela qual aprovo o parecer dos MM. Juizes Auxiliares desta Corregedoria, ao qual confiro caráter normativo e, por consequência, determino a expedição de provimento, conforme a minuta apresentada e aprovada, para que sejam adaptadas as referidas Normas de Serviço ao novo regramento.

Encaminhe-se cópia do parecer, desta decisão e do provimento, ao DEGE, para o necessário.

Publique-se esta, junto com o parecer e o provimento.

São Paulo, 13 de janeiro de 2005.

---

*José Mário Antonio Cardinale, Corregedor Geral da Justiça (DOE de 26/1/2005)*

# Provimento da CGJ de São Paulo sobre retificação de registro

Provimento CGJSP 2/2005, publicado em 26/1/2005, altera a redação dos itens 123 e 124, da subseção IV, da seção II, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Retificação de registro.

## Provimento CGJSP 2/2005

Altera a redação do item 48.3 da Seção II do Capítulo XX, e dos itens 123 e 124 da Subseção IV da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

O desembargador José Mário Antonio Cardinale, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Considerando as alterações na disciplina da retificação administrativa dos registros imobiliários, introduzidas pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004;

Considerando a necessidade de aperfeiçoamento do texto da normatização administrativa;

Considerando o exposto e decidido nos autos dos Protocolados CG 36.477/2004 e 37.314/2004 – DEGE 2.1;

Resolve,

Artigo 1º. Fica alterada a redação dos itens 123 e 124 da Subseção IV da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos seguintes termos:

### Subseção IV – Das Retificações do Registro

123. A retificação administrativa de erro constante do registro será feita pelo Oficial de Registro de Imóveis ou através de procedimento judicial, a requerimento do interessado<sup>1</sup>.

123.1. O oficial retificará o registro ou a averbação, de ofício ou a requerimento do interessado, quando se tratar de erro evidente e nos casos de:

- a) omissão ou erro cometido na transposição de qualquer elemento do título;
- b) indicação ou atualização de confrontação;
- c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;
- d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais, cuidando para que a retificação não altere a conformidade física do imóvel, e para que na inserção de coordenadas georreferenciadas seja observado o previsto nos itens 48.2 e 48.3 do Capítulo XX destas Normas de Serviço;
- e) alteração ou inserção que resulte de mero cálculo matemático feito a partir das medidas perimetrais constantes do registro;
- f) reprodução de descrição de linha divisória de imóvel confrontante que já tenha sido objeto de retificação;

g) inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes, comprovada por documentos oficiais, exigido despacho judicial quando houver necessidade de produção de outras provas.<sup>2</sup>

123.2. Os documentos em que se fundarem a retificação, bem como a motivação do ato pelo oficial registrador nos casos das letras d, e, f e g do subitem anterior deverão ser arquivados em classificador próprio, microfilme ou sistema informatizado, com remissões recíprocas que permitam sua identificação e localização. Efetuada a retificação com base nos assentamentos já existentes no registro imobiliário,

deverá ser feita remissão na matrícula ou transcrição, também de modo a permitir sua identificação e localização.

123.3. Promovida de ofício a retificação prevista nas alíneas d, e, f e g do subitem 123.1. deverão ser notificados os proprietários do imóvel, arquivando-se comprovante da notificação ou dos atos praticados em classificador próprio, microfilme ou arquivo informatizado, com índice nominal. A notificação será feita pessoalmente pelo oficial registrador ou preposto para isso designado, pelo Correio com aviso de recebimento, ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos, dispensada a notificação por edital quando não localizado o destinatário pelas demais formas indicadas.

124. A retificação do Registro de Imóveis, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, poderá ser feita a requerimento do interessado, instruído com planta e memorial descritivo assinados pelo requerente, pelos confrontantes e por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

Nota – As assinaturas serão identificadas com a qualificação e a indicação da qualidade de quem as lançou (confinante tabular, possuidor de imóvel contíguo ou requerente da retificação).

124.1. O requerimento de retificação será lançado no Livro n. 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.

124.2. O protocolo do requerimento de retificação de registro formulado com fundamento no artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73 não gera prioridade nem impede a qualificação e o registro, ou averbação, dos demais títulos não excludentes ou contraditórios, nos casos em que da precedência destes últimos decorra prioridade de direitos para o apresentante.

124.3. Protocolado o requerimento de retificação de registro de que trata o artigo 213, inciso II, da Lei nº 6.015/73, deverá sua existência constar em todas as certidões da matrícula, até que efetuada a averbação ou negada a pretensão pelo oficial registrador.

124.4. Ocorrida a transmissão do domínio do imóvel para quem não formulou, não manifestou sua ciência ou não foi notificado do requerimento de retificação, deverá o adquirente ser notificado do procedimento em curso para que se manifeste em quinze dias.

124.5. É considerado profissional habilitado para elaborar a planta e o memorial descritivo todo aquele que apresentar prova de anotação da responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA.

124.6. Uma vez atendidos os requisitos de que trata o inciso II, parágrafo 1º, do art. 213, da Lei nº 6.015/73, o oficial averbará a retificação no prazo máximo de 30 dias contados da data do protocolo do requerimento. A prática do ato será lançada, resumidamente, na coluna do Livro n. 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e deverá ser certificada no procedimento administrativo da retificação.

Nota – A retificação será negada pelo Oficial de Registro de Imóveis sempre que não for possível verificar que o registro corresponde ao imóvel descrito na planta e no memorial descritivo, identificar todos os confinantes tabulares do registro a ser retificado, ou implicar transposição, para este registro, de imóvel ou parcela de imóvel de domínio público, ainda que, neste último caso, não seja impugnada.

124.7. Se a planta não contiver a assinatura de algum confrontante, este será notificado pelo Oficial de Registro de Imóveis, a requerimento do interessado, para se manifestar em quinze dias, promovendo-se a notificação pessoalmente ou pelo correio, com aviso de recebimento, ou, por solicitação do Oficial de Registro de Imóveis, pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou por edital na hipótese do item 124.12 deste Capítulo.

124.8. Os titulares do domínio do imóvel objeto do registro retificando serão notificados para se manifestar em quinze dias quando não tiverem requerido ou manifestado, voluntariamente, sua anuência com a retificação.

124.9. Entendem-se como confrontantes os proprietários e os ocupantes dos imóveis contíguos. Na manifestação de anuência, ou para efeito de notificação:

a) o condomínio geral, de que tratam os arts. 1.314 e seguintes do Código Civil, será representado por qualquer dos condôminos;

b) o condomínio edilício, de que tratam os artigos 1.331 e seguintes do Código Civil, será representado pelo síndico ou pela Comissão de Representantes;

c) sendo os proprietários ou os ocupantes dos imóveis contíguos casados entre si e incidindo sobre o imóvel comu-

nhão ou composse, bastará a manifestação de anuência ou a notificação de um dos cônjuges;

d) sendo o casamento pelo regime da separação de bens ou não estando o imóvel sujeito à comunhão decorrente do regime de bens, ou à compossa, bastará a notificação do cônjuge que tenha a propriedade ou a posse exclusiva;

e) A União, o Estado, o Município, suas autarquias e fundações poderão ser notificadas por intermédio de sua Advocacia-Geral ou Procuradoria que tiver atribuição para receber citação em ação judicial. Poderão tais pessoas de direito público, ainda, indicar previamente, junto a cada Juízo Corregedor Permanente, os procuradores responsáveis pelo recebimento das notificações e o endereço para onde deverão ser encaminhadas.

124.10. As pessoas jurídicas de direito público serão notificadas, caso não tenham manifestado prévia anuência, sempre que o imóvel objeto do registro a ser retificado confrontar com outro público, ainda que dominical.

Nota – A manifestação de anuência ou a notificação do Município será desnecessária quando o imóvel urbano estiver voltado somente para rua ou avenida oficial e a retificação não importar em aumento de área ou de medida perimetral, ou em alteração da configuração física do imóvel, que possam fazê-lo avançar sobre o bem municipal de uso comum do povo.

124.11. A notificação poderá ser dirigida ao endereço do confrontante constante no Registro de Imóveis, ao próprio imóvel contíguo ou àquele fornecido pelo requerente.

124.12. Não sendo encontrado o confrontante nos endereços mencionados no item anterior, ou estando em lugar incerto e não sabido, tal fato será certificado pelo oficial encarregado da diligência, promovendo-se a notificação do confrontante mediante edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação, com intervalo inferior a quinze dias, para que se manifeste em quinze dias que serão contados da primeira publicação. O edital conterá os nomes dos destinatários e, resumidamente, a finalidade da retificação.

124.13. Serão anexados ao procedimento de retificação os comprovantes de notificação pelo Correio ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos e cópias das publicações dos editais. Caso promovida pelo Oficial de Registro de Imóveis, deverá ser por este anexada ao procedimento a prova da entrega da notificação ao destinatário, com a nota de ciência por este emitida.

124.14. Será presumida a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.

124.15. Sendo necessário para a retificação, o Oficial de Registro de Imóveis realizará diligências e vistorias externas e utilizará documentos e livros mantidos no acervo da serventia, independente da cobrança de emolumentos, lançando no procedimento da retificação certidão relativa aos assentamentos consultados. Também poderá o oficial, por meio de ato fundamentado, intimar o requerente e o profissional habilitado para que esclareçam dúvidas e complementem ou corrijam a planta e o memorial descritivo do imóvel, quando os apresentados contiverem erro ou lacuna.

Nota – As diligências e as vistorias externas, assim como a conferência do memorial e planta, poderão ser realizadas pessoalmente pelo Oficial de Registro de Imóveis, ou sob sua responsabilidade, por preposto ou por técnico que contratar, devendo o resultado ser certificado no procedimento de retificação, com assinatura e identificação de quem efetuou a diligência ou a vistoria. Consistindo a prova complementar na simples confrontação do requerimento apresentado com elementos contidos em documentos e livros mantidos no acervo da própria serventia, competirá ao oficial registrador promovê-la *ex officio*, sem incidência de emolumentos, lançando no procedimento respectivo certidão relativa aos documentos e livros consultados.

124.16. Findo o prazo sem impugnação e ausente impedimento para sua realização, o oficial averbará a retificação em, no máximo, trinta dias. Averbada a retificação, será a prática do ato lançada, resumidamente, na coluna do Livro n. 1 – Protocolo, destinada a anotação dos atos formalizados, e certificada no procedimento administrativo da retificação.

124.17. Averbada a retificação pelo oficial, será o procedimento respectivo, formado pelo requerimento inicial, planta, memorial descritivo, comprovante de notificação, manifestações dos interessados, certidões e demais atos que lhe forem lançados, arquivado em fichário, classificador ou caixa numerada, com índice alfabético organizado pelo nome do requerente seguido do número do requerimento no Livro Protocolo. Este classificador poderá ser substituído, a critério do oficial registrador, respeitadas as condições de segurança, mediante utilização de sistema que preserve as informações e permita futura atualização, modernização ou substituição,

por arquivo em microfilme ou mídia digital.

124.18. Oferecida impugnação motivada por confrontante ou pelo titular do domínio do imóvel objeto do registro de que foi requerida a retificação, o oficial intimará o requerente e o profissional que houver assinado a planta e o memorial a fim de que se manifestem no prazo de cinco dias.

Nota – Será considerada impugnação motivada somente aquela que contiver a exposição, ainda que sumária, dos motivos da discordância manifestada.

124.19. Decorrido o prazo de cinco dias sem a formalização de transação para solucionar a divergência, ou constatando a existência de impedimento para a retificação, o oficial remeterá o procedimento ao Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel, para a finalidade prevista no artigo 213, inciso II, parágrafo 6º, da Lei nº 6.015/73.

Nota – O prazo para a remessa do procedimento ao Juiz Corregedor Permanente poderá ser prorrogado a requerimento do interessado, para permitir que seja celebrada transação destinada a afastar a impugnação.

124.20. A remessa do procedimento administrativo de retificação ao Juiz Corregedor Permanente será efetuada por meio de ato fundamentado, em que serão prestadas todas as informações de que o Oficial de Registro de Imóveis dispuser em seus assentamentos, relativas ao imóvel objeto do registro a ser retificado e aos imóveis confinantes, bem como outras que puderem influenciar na solução do requerimento, juntando aos autos certidões atualizadas das matrículas respectivas e cópias de plantas, *croquis*, e outros documentos que forem pertinentes para esta finalidade. O Oficial de Registro de Imóveis, ainda, manterá prova em classificador com índice organizado pelo nome do requerente seguido do número do protocolo do requerimento no Livro n. 1, e lançará na coluna de atos formalizados contida no mesmo Livro anotação da remessa efetuada. Este classificador poderá ser substituído por microfilme ou arquivo em mídia digital.

124.21. O Oficial de Registro de Imóveis poderá exigir o prévio depósito das despesas com notificação e do valor correspondente aos emolumentos correspondentes ao ato de averbação da retificação, emitindo recibo discriminado, cuja cópia deverá ser mantida no procedimento de retificação.

124.22. Para a notificação pelo Oficial de Registro de Imóveis

ou pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos será cobrado o valor dos emolumentos devidos a este último, conforme a legislação vigente. Para a notificação por edital será cobrado valor correspondente ao das publicações respectivas.

124.23. Promovida a retificação, serão os emolumentos lançados, por cota, no procedimento respectivo. Não efetuada a retificação serão os emolumentos restituídos ao interessado, assim como os valores adiantados para as despesas com notificação que não forem utilizados, mediante recibo cuja cópia permanecerá arquivada em classificador próprio que poderá ser substituído por arquivo em microfilme ou em mídia digital.

124.24. Importando a transação em transferência de área, deverão ser atendidos os requisitos do artigo 213, inciso II, parágrafo 9º, da Lei nº 6.015/73, exceto no que se refere à exigência de escritura pública.

124.25. O Juiz Corregedor Permanente do Registro de Imóveis da circunscrição em que situado o imóvel decidirá o requerimento administrativo de retificação que lhe for originariamente formulado, ou o encaminhado pelo Oficial de Registro de Imóveis.

124.26. Determinada a retificação pelo Juiz Corregedor Permanente, o mandado respectivo será protocolado no Livro n. 1 – Protocolo, observada rigorosamente a ordem cronológica de apresentação dos títulos.

Artigo 2º. Fica alterada a redação do item 48.3 da Seção II do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, nos seguintes termos:

48.3. Não sendo apresentadas as declarações constantes do parágrafo 6º e a certidão prevista no parágrafo 1º, ambos do artigo 9º do Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002, o Oficial, caso haja requerimento do interessado nos termos do inciso II artigo 213 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, providenciará o necessário para que a retificação seja processada na forma deste último dispositivo.

Artigo 3º. Este Provimento entrará em vigor na data de sua publicação.

São Paulo, 21 de janeiro de 2005.

## Notas

1 Artigo 212 da Lei nº 6.015/73.

2 Artigo 213, inciso I, da Lei nº 6.015/73 e Prot. CG 36.477/2004.

# Incorporação imobiliária e patrimônio de afetação

*Cláudia Fonseca Tutikian\**

O que é incorporação imobiliária e quem pode promovê-la. O registro da incorporação imobiliária e da propriedade. O que é e o que objetiva o patrimônio de afetação. Como é instituído o patrimônio de afetação. Comissão de representantes do patrimônio de afetação, o que é, quem a integra e qual a finalidade. Extinção do patrimônio de afetação.

## 1. Considerações iniciais

É importante destacar que o instituto da incorporação imobiliária surgiu dos condomínios edilícios, criados a partir da necessidade de melhor aproveitamento do solo, em razão do desenfreado crescimento populacional e da escassez de terrenos para construção de moradias para demanda habitacional.

Assim, a incorporação imobiliária, em sentido lato, surgiu para submeter a propriedade imóvel a um regime de condomínio especial ou relativo.

Ocorre que, para viabilizar a alienação dessas unidades autônomas em construção, faz-se necessário o registro da incorporação imobiliária. Destarte, o registro da incorporação, nessa hipótese de venda de unidades que ainda não existem física e juridicamente, torna-se obrigatório,<sup>1</sup> trazendo ao empreendimento uma carga de segurança jurídica e tranqüilidade à sociedade.

Para dar mais segurança aos empreendimentos, surgiu a alternativa do patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias. Primeiramente, foi instituído pela medida provisória 2.221, de 4 de setembro de 2001, e recentemente pela lei federal 10.931/04, publicada no dia 3 de agosto de 2004, alterando a lei de incorporações imobiliárias (lei federal 4.591/64), o decreto-lei 911/69, as leis federais 4.728/65 e 10.406/02.

Evidenciado está que tal modificação na lei das incorporações imobiliárias é reflexo direto dos últimos acontecimentos de grande impacto e comoção social, como, por exemplo, o caso da falência da incorporadora Encol, que acarretou inúmeros prejuízos sociais e econômicos. Certamente, o caso Encol não é isolado; há muitas construtoras com situação incerta similar, no entanto, houve mais visibilidade no caso da Encol, em razão da magnitude de suas transações imobiliárias.

Outrossim, esse episódio foi o estopim para que a sociedade clamasse por mais segurança nas relações imobiliárias, entendendo que o atendimento das inúmeras exigências da lei de incorporações imobiliárias por si só não bastariam, não dariam, isoladas, a necessária segurança jurídica para a aquisição de imóveis na planta ou em fase de construção.

Tal conjuntura, no primeiro momento, fez com que os tribunais do país solucionassem os casos individuais que

chegavam ao poder Judiciário, cada vez em número mais elevado em razão da massa de adquirentes de imóveis dessas empresas em fase de bancarrota, mediante decisões eficazes e imediatas ao problema do consumidor, visto que concediam a adjudicação compulsória dos imóveis livres de todos os ônus, mesmo da garantia de hipoteca dos agentes financeiros.<sup>2</sup>

Não obstante a grandiosidade desse tipo de decisão, que atende aos anseios dos adquirentes que não receberam seus imóveis em razão da falência, trazendo de volta a paz social, a longo prazo era, como ainda é, demasiadamente prejudicial ao desenvolvimento econômico. Mais crítica ainda fica a situação se considerarmos que o credor hipotecário, que possui direito real sobre o bem dado em garantia, tem seu direito simplesmente desconsiderado, se bem uma corrente minoritária manifeste esse entendimento.<sup>3</sup>

Seguramente, na mesma proporção que os tribunais favorecem aos adquirentes em detrimento do agente financeiro, que é quem, em última análise, amarga o prejuízo, ele se torna ainda mais rígido nos seus critérios de financiamento da atividade imobiliária, seja em relação à incorporadora como, seja aos compradores e futuros mutuários.

Assim, a situação que já era grave para o mercado imobiliário piorou sobremaneira, uma vez que, se antes os recursos já estavam escassos, agravou-se após a avalanche de ações julgadas em desfavor dos agentes financeiros.

Em face desse quadro alarmante, era evidente que os governantes e parlamentares precisavam encontrar uma solução rápida e eficaz. Alerta-se, não bastava qualquer saída, era necessário encontrar uma solução que atendesse a todos interesses: das incorporadoras que são uma das alavancas do país, geradoras de empregos e desenvolvimento econômico; dos agentes financeiros, que são os detentores do dinheiro, financiadores da atividade imobiliária; e dos consumidores, que precisam ter segurança para aquisição das unidades imobiliárias.

Foi nesse contexto que surgiu, primeiramente, a medida provisória 2.221/01 e, agora, em agosto de 2004, a lei federal 10.931/04.

Essa lei do patrimônio de afetação, com alterações em questões do financiamento imobiliário, tem como principal escopo incentivar a construção civil, gerando, por conse-

guinte, desenvolvimento e progresso, sem perder de vista a segurança jurídica dos adquirentes das unidades autônomas em construção. Ademais, mesmo que por vias transversas, o patrimônio de afetação acaba também favorecendo o financiador, o que imediatamente refletirá no mercado, uma vez que ele reativará os financiamentos imobiliários para o setor da construção civil.

## 2. O que é incorporação imobiliária

A incorporação imobiliária,<sup>4</sup> é o instituto que viabiliza a alienação das unidades autônomas da edificação que ainda estão pendentes de construção, podendo inclusive ser venda na “planta”.

No entanto, para que seja possível, legalmente, proceder à alienação dessas unidades que ainda não existem fisicamente, é indispensável que se promova o registro da incorporação imobiliária.

Assim, só é necessário o registro da incorporação imobiliária se o incorporador pretender alienar as unidades da edificação em construção, ou seja, se se tratar de promessa de compra e venda de coisa futura.

Conclui-se, portanto, que, se o construtor decidir alienar essas unidades somente depois de concluída a obra,<sup>5</sup> não é preciso proceder ao registro da incorporação imobiliária, bastando apenas a individualização.

Alerta-se que a lei das incorporações imobiliárias elenca hipóteses de o incorporador incorrer em crime e em contravenção contra a economia popular, bastando para tal infringir as regras dessa lei, dentre outras, colocar à venda as unidades sem ter o registro da incorporação imobiliária registrado no competente registro imobiliário.

Importante ressaltar que somente o incorporador poderá promover a incorporação. Mais, a lei define as pessoas que podem ser consideradas incorporadoras, necessitando enquadrar-se no conceito legal da lei federal 4.591/64<sup>6</sup> que contém um rol taxativo.

O incorporador pode ser pessoa física ou jurídica, desde que seja proprietário do terreno onde a incorporação imobiliária será erguida, o promitente comprador, cessionário ou promitente cessionário desse terreno, podendo ser, ainda, o construtor ou corretor de imóveis dessa incorporação.

Entretanto, salienta-se que, na hipótese de o incorpora-

dor ser o promitente comprador, o cessionário dos direitos e obrigações e de promessa de cessão, em razão de não ser um contrato definitivo, que, portanto, pode ser rescindido, é mister conter cláusula de irrevocabilidade e irrevogabilidade e que já tenha sido imitado na posse do terreno, visando dar a idéia de definitividade.

Nessa senda, se o comprador for o construtor ou o corretor de imóveis, deverá portar, obrigatoriamente, mandato de instrumento público, de caráter irrevogável, outorgado pelo proprietário do terreno.

## 3. O registro da incorporação imobiliária

Após minucioso estudo do empreendimento, o incorporador, para obter o registro da incorporação imobiliária, tem de elaborar o requerimento de incorporação, contendo todas as informações necessárias e documentos<sup>7</sup> exigidos pela lei das incorporações imobiliárias e ingressar no registro de imóveis da circunscrição do imóvel.

No registro de imóveis haverá a análise do requerimento juntamente com a documentação. Segundo Mário Pazutti Mezzari (in: *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*), “o exame dos documentos tem o prazo de 15 dias (parágrafo 6º do art. 32), findo o qual, se exigências existirem, o oficial deverá indicá-las ao incorporador. Há quem julgue que este prazo foi dilatado para 30 dias, pela regra geral contida no art. 188 da Lei de Registros Públicos. No Rio Grande do Sul, todos os títulos têm 15 dias para serem examinados e deduzidas as exigências, se houver (item 10.2.1 da Consolidação Normativa)”.

Frise-se que o registrador tem o prazo de quinze dias, a contar do ingresso do requerimento no registro de imóveis, para apresentar, por escrito e, se necessário, fundamentada, a impugnação com todas as suas exigências para efetivar o arquivamento ou registro da incorporação, tanto em matéria de informações como de documentação.

Nesse caso, satisfeitas tais exigências por parte do incorporador, o registrador tem o prazo de 15 dias para fornecer a certidão do registro da incorporação, cuja base legal é o artigo 32, parágrafo sexto, da lei 4.591/64,<sup>8</sup> desde que esteja, nessa ocasião, efetivado o registro da incorporação imobiliária, e possam, agora sim, ser alienadas legalmente as futuras unidades autônomas.

Ressalta-se que, após o incorporador cumprir todas as exigências legais para ter registrada a incorporação imobiliária, abre-se a possibilidade de os futuros adquirentes das unidades, ou simplesmente interessados, conhecerem todos os dados relativos ao empreendimento e às unidades, além de terem um panorama da situação técnica, fiscal, financeira, jurídica, etc. da empresa, mediante a documentação obrigatória anexada.

Após a averbação do término da construção, mediante o documento de habite-se e outros exigidos por lei, o incorporador apresentará o requerimento de individualização que igualmente sofrerá análise pelo registro de imóveis; se correto, far-se-á o desmembramento da matrícula-mãe, que dá origem a novas matrículas, em tantas quanto forem o número de unidades autônomas discriminadas, nas quais estará registrada a individualização e a convenção do condomínio.

#### **4. O que é e o que objetiva o patrimônio de afetação**

O patrimônio de afetação é constituído do patrimônio próprio de cada empreendimento imobiliário, sem se confundir com o restante do patrimônio da empresa. Assim, o patrimônio de cada empreendimento imobiliário é contabilmente apartado do patrimônio total da empresa responsável pela construção e/ou incorporação do imóvel.

O objetivo do patrimônio de afetação de cada empreendimento é evitar que o incorporador utilize recursos de um empreendimento em outros, visando resguardar o regular andamento do empreendimento em questão. Portanto, os valores desembolsados pelo adquirente do imóvel na planta ou na fase de construção de determinado empreendimento ficam obrigatoriamente vinculados apenas à própria edificação, sem possibilidade de desvio desses recursos para outras obras ou despesas do incorporador.

Ressalvando que os recursos financeiros que excederem a importância necessária à conclusão da obra e o valor referente ao preço de alienação da fração ideal de terreno de cada unidade vendida, no caso de incorporação em que a construção seja contratada sob o regime por empreitada ou por administração, não integram o patrimônio de afetação.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação

somente poderão ser objeto de garantia real se o benefício for revertido integralmente em prol do respectivo empreendimento.

Os recursos necessários à execução do empreendimento objeto do patrimônio de afetação deverão ser mantidos em conta de depósito, a ser aberta especificamente para esse empreendimento.

Além das demais obrigações do incorporador imobiliário, ele tem ainda a obrigação referente ao patrimônio de afetação de promover os atos necessários à boa administração e à preservação do patrimônio de afetação; de manter apartados os bens e direitos objeto de cada incorporação; diligenciar a captação dos recursos necessários à incorporação e aplicá-los no empreendimento; entregar à comissão de representantes, no mínimo a cada três meses, demonstrativo da obra referente ao prazo de conclusão e os recursos financeiros disponíveis que integrem o patrimônio de afetação. Eventuais modificações que o incorporador desejar fazer deverão ser aprovadas pela comissão de representantes; depositar, em conta especial para tal finalidade, os recursos financeiros do patrimônio de afetação; entregar à comissão de representantes balancetes do trimestre civil, relativos a cada patrimônio de afetação; assegurar à comissão de representação livre acesso à obra, livros, contratos, extrato da conta especial e quaisquer documentos relativos ao patrimônio de afetação; manter escrituração contábil.

#### **5. Como é instituído o patrimônio de afetação**

De acordo com o artigo 54 da lei 10.931/2004, que alterou o artigo 31 da Lei de Incorporações Imobiliárias, lei 4.591/64, a instituição do patrimônio de afetação da incorporação imobiliária tem caráter opcional e irrevogável, a critério do incorporador, e apenas perdurará enquanto persistirem os direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação.

Na hipótese de haver a cessão de direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades imobiliárias, o produto da cessão também passará a integrar o patrimônio de afetação.

O patrimônio de afetação será constituído, a qualquer tempo, mediante averbação na matrícula do imóvel no registro de imóveis, com validade *erga omnes*, mediante termo firmado pelo incorporador e, na hipótese de haver titular com direito real de aquisição sobre o terreno, pelos titulares também, com a ressalva de que o incorporador poderá fazer constar a opção pelo patrimônio de afetação diretamente na ocasião do registro da incorporação imobiliária.<sup>9</sup>

Frise-se que, se se tratar de conjuntos de edificações, poderão ser constituídos patrimônios de afetação separados em tantos quantos forem os subconjuntos de casas, desde que com a mesma data de previsão de conclusão e edifícios de dois ou mais pavimentos. Nesse caso, é necessário fazer constar a declaração expressa da constituição do patrimônio de afetação separado no memorial de incorporação ou no requerimento.

Salienta-se que a existência de ônus reais sobre o imóvel objeto da incorporação – seja para garantir o pagamento do preço de sua aquisição, seja para cumprimento de obrigação de construir o empreendimento ou por outra razão –, não representa óbice para a averbação do patrimônio de afetação.

O incorporador, após instituir o patrimônio de afetação, pode optar pelo regime especial de tributação enquanto perdurarem os direitos de crédito ou obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem a incorporação, bastando apenas entregar o termo de opção à Receita federal, consoante o artigo segundo da lei 10.931.

Feita a opção por esse regime especial, os bens e direitos relativos ao empreendimento imobiliário não responderão por dívidas tributárias da incorporadora relativas ao imposto de renda das pessoas jurídicas, IRPJ, à contribuição social sobre o lucro líquido, CSLL, à contribuição para o financiamento da seguridade social, Cofins, e à contribuição para os programas de integração social e de formação do patrimônio do servidor público, PIS/Pasep, salvo as que se referirem ao próprio empreendimento. Contudo, em sentido oposto, a incorporadora responderá, com todo seu patrimônio, exceto outros patrimônios afetados, pelas dívidas tributárias desse empreendimento afetado.

Para que fique clara essa divisão de obrigações tributárias, o incorporador tem de manter a escrituração contábil

segregada para cada empreendimento submetido ao regime especial de tributação.

Enfim, conclui-se que o patrimônio de afetação responde somente pelas obrigações do empreendimento ao qual está vinculado, jamais por outras obrigações, desde que esteja regularizado e com a escrituração contábil apartada do restante das contas do incorporador. A insolvência do incorporador não atingirá o patrimônio de afetação, salvo as unidades autônomas não-alienadas; considerando, ainda, que o incorporador responde pelos prejuízos que causar ao patrimônio de afetação.

## 6. Comissão de representantes do patrimônio de afetação, o que é, quem a integra e qual a finalidade

A comissão de representantes é formada por, pelo menos, três adquirentes de unidades autônomas do mesmo empreendimento, que podem ser designados por contrato ou por eleição em assembléia. Por maioria absoluta dos adquirentes, a assembléia geral poderá alterar a composição da comissão e revogar suas decisões.

A comissão de representantes, assim como a instituição financeira, poderá nomear, às suas expensas, alguém para fiscalizar o bom andamento das obras do empreendimento imobiliário.

Entretanto, a principal função da comissão de representantes é, em caso de falência do incorporador ou de paralisação das obras por mais de 30 dias, sem justa causa, assumir a administração do empreendimento, convocando uma assembléia, em 60 dias, com *quorum* de dois terços, para deliberar pela continuidade da obra ou pela liquidação do patrimônio de afetação.

Ressalvando, ainda, que a continuidade das obras dependerá do pagamento das obrigações tributárias, previdenciárias e trabalhistas, vinculadas ao respectivo patrimônio de afetação, cujos fatos geradores tenham ocorrido até a data da decretação da falência do incorporador, com prazo para pagamento de, no máximo, um ano, a contar da deliberação da continuidade ou do habite-se, se em prazo inferior, cujos adquirentes responsáveis vão ficar solidariamente com as obrigações, limitadas à sua fração ideal.

Outrossim, os adquirentes, se optarem por continuar

as obras, ficarão sub-rogados nos direitos, obrigações e encargos relativos à incorporação, incluindo os relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver. Se outro critério não for deliberado em assembléia, cada adquirente será responsável pelo saldo porventura existente entre a receita do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção do coeficiente de construção atribuível a sua unidade.

A comissão ainda tem a faculdade de vender, na praça, as unidades imobiliárias remanescentes do empreendimento, objetivando pagar as despesas relacionadas às obrigações trabalhistas, previdenciárias e tributárias vinculadas ao empreendimento; reembolsar os adquirentes sobre as quantias que tenham adiantado para pagar essas obrigações; amortizar as parcelas do financiamento para construção; reembolsar os adquirentes sobre as quantias que tenham adiantado para, em nome do incorporador, referente à execução das obras; pagar o proprietário do terreno, se ainda pender de pagamento.

Até a data da decretação da falência ou da insolvência civil, os saldos dos preços das frações ideais e acessões integrantes da incorporação que não tenham sido pagos ao incorporador passarão a ser pagos à comissão, recursos esses que permanecerão submetidos à afetação até o limite necessário à conclusão da incorporação. Para tanto, a comissão terá mandato legal, em caráter irrevogável, para, em nome do incorporador ou do condomínio, receber as parcelas do saldo do preço e dar quitação, bem como promover as medidas extrajudiciais ou judiciais necessárias a esse recebimento, devendo realizar a garantia e aplicar na incorporação todo o produto. Em havendo saldo credor, esse deve ser repassado para massa falida.

Na hipótese de o produto da venda dos imóveis remanescentes não ser suficiente, no que tange à diferença não reembolsada, os adquirentes se tornarão credores privilegiados, uma vez que os bens pessoais do incorporador respondem subsidiariamente.

Digno de registro, a comissão de representantes é investida de mandato irrevogável, com poderes para outorgar aos adquirentes, desde que já tenham cumprido integralmente suas obrigações, as escrituras públicas definitivas da transferência dos imóveis. Esse mandato será válido mesmo após

a conclusão da obra. Caso o adquirente tenha obrigações a cumprir, se provado estar adimplente, será celebrado contrato definitivo condicionado à constituição de garantia real sobre o imóvel.

Saliente-se que, na hipótese de liquidação do patrimônio de afetação, se houver igualdade de condições com terceiros, há direito de preferência para o proprietário do terreno, desde que ele seja pessoa distinta do incorporador, exercível vinte e quatro horas após a data designada para a praça. Caso ele não exerça o direito, o condomínio pode utilizar o direito de preferência, desde que deliberada em assembléia geral, pelo voto da maioria simples dos presentes, exercível em quarenta e oito após a data designada para praça.

## 7. Extinção do patrimônio de afetação

O patrimônio de afetação será extinto se houver a averbação da construção, registro dos títulos de domínio ou de direito de aquisição em nome dos respectivos adquirentes e, se for o caso, extinção das obrigações do incorporador perante a instituição financiadora do empreendimento. Também será extinto pela revogação do patrimônio de afetação, mediante denúncia da incorporação, após a restituição aos adquirentes das quantias pagas e pela liquidação do patrimônio deliberada pela assembléia geral.

## 8. Conclusão

A lei das incorporações imobiliárias exige o arquivamento da incorporação como medida de segurança jurídica à sociedade, razão da imprescindibilidade do registro da incorporação imobiliária para viabilizar a comercialização das unidades autônomas pendentes de construção, ou seja, que ainda não existem fisicamente.

Conclui-se, portanto, que o patrimônio de afetação foi criado para dar mais segurança jurídica aos adquirentes de imóveis na planta ou ainda em construção, uma vez que, além do incorporador ter de atender todos os requisitos da lei 4.591/64, ainda tem, se houver a opção, de satisfazer as exigências da lei do patrimônio de afetação.

---

\*Cláudia Fonseca Tutikian, OAB/RS 50.531, é especialista em Direito processual civil e constituição pela UFRGS.

## Bibliografia

1. PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Condomínio e Incorporações*. 10.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001.
2. CAMBLER, Everaldo Augusto. *Incorporação Imobiliária – Ensaio de uma Teoria Geral*. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.
3. SCHMIDT, Francisco Arnaldo. *Incorporação Imobiliária*. Porto Alegre: Metrópole S/A, 1995.
4. MEZZARI, Mário Pazutti. *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1996.
5. RODRIGUES, Francisco César Pinheiro. *Código Civil Brasileiro Interpretado pelos Tribunais*. São Paulo: Oliveira Mendes, 1998.
6. CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos Comentada*. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2002.
7. OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. *Aplicações do Direito na Prática Notarial e Registral*. 2.ed. Porto Alegre: Síntese, 2004.
8. FIUZA, César. *Direito civil curso completo*. 2.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 1999.
9. FIORANTI, Cláudio Rezende. *A Prática nos Processos e Registros de Incorporação Imobiliária, Instituição de Condomínio e Loteamentos Urbanos*. Campinas: Julex, 1987.

## Notas

1. Segundo Mário Pazutti Mezzari, in: *Condomínio e Incorporação no Registro de Imóveis*, “a desobediência a este mandamento legal constitui contra-venção relativa à economia popular, conforme definido no art. 66 da Lei nº 4.591”.

2. A remansosa jurisprudência é nesse sentido.

Ação de adjudicação compulsória cumulada com pedido de tutela antecipatória e cancelamento de hipoteca. Pagamento do valor do imóvel à construtora que não repassou ao banco para a liberação da hipoteca em razão de dificuldades financeiras. Aplicabilidade do CDC. Ação procedente. Apelação desprovida (TJPR. Ap. Cív. 0114805 – 6. 2ª Cív. Rel. Des. Ângelo Zattar. *DJPR* 11.03.2002).

Encol. Intimação do Ministério Público. Cláusula abusiva. Desoneração do imóvel gravado por hipoteca e outorga da escritura de compra e venda. Pagamento do preço ajustado. I. Ao ser decretada a falência, deve o representante do Ministério Público ser intimado para intervir no feito. Não se tratando de ação proposta originalmente contra massa falida, a intervenção do *parquet* no segundo grau aperfeiçoa o feito, desde que não haja prejuízo à ordem pública. II. A cláusula do contrato de promessa de compra e venda que autorizava o gravame hipotecário é abusiva e não pode prevalecer por colocar o consumidor em desvantagem exagerada em relação à construtora, subordinando-a exclusivamente à sua vontade. III. Uma vez cumprida a contraprestação do promissário-comprador, traduzida, tão-somente, no pagamento do preço ajustado, deve o vendedor liberar o imóvel do gravame hipotecário e outorgar a escritura de compra e venda. (TJDF. APC 19990110129219. 3ª T.Cív. Rel.ª Des.ª Sandra de Santis. *DJU* 11.06.2003).

Compra e venda. Incorporação. Lei nº 4.591/64. Massa falida da Encol S/A. Hipoteca. Violação aos direitos do consumidor. Art. 51 do CDC. Anuência para tal gravame. Após a averbação da incorporação e realizados os contratos de promessa de compra e venda com terceiros, é impossível onerar o imóvel como um todo, porque estar-se-ia violando o direito do consumidor adquirente, que pagou ou vem pagando a contento suas prestações. A penhora ou hipoteca só pode ser permitida com a expressa anuência dos promitentes-compradores, não bastando, para tal fim, cláusulas genéricas que prevêem a possibilidade de dar em garantia, para financiamento, os terrenos e as unidades construídas. (TJDF. APC 19990110142308. 3ª T.Cív. Rel. Des. Vasquez Cruxên. *DJU* 21.05.2003).

Ação de adjudicação compulsória. Compromisso de compra e venda. Registro imobiliário. Hipoteca. O direito a adjudicação, quando oposto entre os contratantes, não se condiciona ao registro do contrato no ofício imobiliário, sobretudo se o preço ajustado foi satisfeito, ainda que o imóvel esteja hipotecado, o compromissário-comprador tem direito à adjudicação compulsória. Honorários advocatícios. Arbitramento condizente com o caso concreto. Apelação desprovida. (Apelação cível nº 599392008, 16ª Câmara Cível, TJRS, Rel. Luciano Ademir José D’Ávila, *J(sic)* 14/12/1999).

3. Adjudicação compulsória. Imóvel sobre o qual pesa hipoteca. Ausência da anuência do credor hipotecário. Pretensão de obter título sem ônus ou gravame. Impossibilidade. O compromissário comprador não pode pretender adjudicar imóvel sobre o qual pesa hipoteca sem a anuência do credor

hipotecário, especialmente se, no pedido inicial, seu objetivo era obter título definitivo sem ônus ou gravame de qualquer espécie. Recurso provido, parcialmente, apenas para reduzir os honorários. (TAPR. AC 154444500. 4ª C.Cív. Rel. Juiz Ruy Cunha Sobrinho. DJPR 26/5/2000).

**4.** O conceito legal de incorporação imobiliária está no artigo 28, § único da Lei 4.591/64: “Para efeito dessa lei, considera-se incorporação imobiliária a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para a alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações composta de unidades autônomas”.

**5.** Consoante Francisco Arnaldo Schmidt, in: *Incorporação Imobiliária*, “tenha-se presente desde logo, portanto, que elemento essencial para definição da incorporação imobiliária é a promessa de venda ou construção de coisa futura, que está para ser iniciada ou já está em andamento. Venda de unidade autônoma em edifício pronto, não é incorporação, regendo-se pelo direito comum e não pela lei especial”.

**6.** O conceito legal de incorporador está no artigo 29 da Lei 4.591/64: “Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante, ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas”.

**7.** Art 32 da Lei 4.591/64 – o incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:

a) título de propriedade de terreno, ou de promessa, irrevogável e irretroatável, de compra e venda ou de cessão de direitos ou de permuta do qual conste cláusula de imissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para demolição e construção, devidamente registrado;

b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;

c) histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 anos, acompanhado de certidão dos respectivos registros;

d) projeto de construção devidamente aprovado pelas autoridades competentes;

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;

f) certidão negativa de débito para com a Previdência Social, quando o titular de direitos sobre o terreno for responsável pela arrecadação das respectivas contribuições;

g) memorial descritivo das especificações da obra projetada, segundo modelo a que se refere o inciso IV, do art. 53, desta Lei;

h) avaliação do custo global da obra, atualizada à data do arquivamento, calculada de acordo com a norma do inciso III, do art. 53, com base nos custos unitários referidos no art. 54, discriminando-se, também, o custo de construção de cada unidade, devidamente autenticada pelo profissional responsável pela obra;

i) discriminação das frações ideais de terreno com as unidades autônomas que a elas corresponderão;

j) minuta da futura Convenção de condomínio que regerá a edificação ou o conjunto de edificações;

l) declaração em que se defina a parcela do preço de que trata o inciso II, do art. 39;

m) certidão do instrumento público de mandato, referido no § 1º do artigo 31;

n) declaração expressa em que se fixe, se houver, o prazo de carência (art. 34);

o) atestado de idoneidade financeira, fornecido por estabelecimento de crédito que opere no País há mais de cinco anos.

**8.** Segundo Mário Pazutti Mezzari, in: *Condomínio e Incorporação Imobiliária no Registro de Imóveis*, “o registro da incorporação imobiliária é ato complexo, que exige do registrador um exame acurado de toda a documentação e pressupõe uma análise de nuances que escapem ao primeiro enfoque” (p. 107).

**9.** Segundo Walter Ceneviva, in: *Lei dos Registros Públicos Comentada*, “nas hipóteses em que não seja exigível o arquivamento do memorial de incorporação (§1º), a afetação será definida, em qualquer fase da construção, em instrumento, público ou particular, de instituição de condomínio, nos termos e com as discriminações de que tratam os arts. 7º e 8º” (p. 549).



## Registro de imóveis, cancelamento e bloqueio de matrícula

Ari Álvares Campos Pires\*

Trabalho apresentado no 14º Encontro de notários e registradores do estado de Minas Gerais, realizado pela Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, de 26 a 28 de maio de 2005, no auditório da Faculdade de Direito da UFMG, em Belo Horizonte, MG.

**SUMÁRIO.** 1. NOÇÕES HISTÓRICAS DO REGISTRO NO BRASIL. 2. BREVES ANOTAÇÕES SOBRE O SISTEMA DE REGISTRO NO BRASIL E EM ALGUNS PAÍSES EUROPEUS. 2.1 SISTEMA DA LEI 6.015/73. 3. PRINCÍPIOS DO REGISTRO DE IMÓVEIS: 3.1 PRIORIDADE; 3.2 ESPECIALIDADE; 3.3 LEGALIDADE; 3.4 CONTINUIDADE; 3.5 INSTÂNCIA; 3.6 UNITARIEDADE. 4. NATUREZA JURÍDICA DO CANCELAMENTO DE REGISTRO. 5. MODOS DE CANCELAMENTO: 5.1 VOLUNTÁRIO; 5.2 ADMINISTRATIVO JUDICIAL. 6. BLOQUEIO DE MATRÍCULA. 7. CONCLUSÕES. 8. BIBLIOGRAFIA.

## 1. Noções históricas do registro no Brasil

A propriedade imobiliária não ficou imune às transformações advindas do fenômeno da Revolução Industrial e do desenvolvimento tecnológico acelerado, após a Segunda Grande Guerra. Embora o eixo da economia tenha deixado de ser os bens imóveis, a terra continua a ser solução para dois grandes problemas que afligem a humanidade, neste início de segundo milênio: moradia e alimentação.

O registro de imóveis, no Brasil, surgiu da necessidade de delimitar a extensão de cada gleba particular, a partir do início do povoamento e da colonização do território visando a garantia ao crédito. Os registros iniciais visavam buscar a certeza da propriedade territorial, a fim de evitar eventual usurpação.

Quando o país foi descoberto, o rei de Portugal, como descobridor, adquiriu sobre o território o título originário da posse. Mediante doações feitas por cartas de sesmarias foram destacados, do domínio público, pedaços de terra que viriam a constituir o domínio privado.

“O regime de sesmaria veio da descoberta até a Independência do Brasil, em 1822, quando abriu-se um hiato na atividade legislativa sobre terras, que se prolongou até 1850, desenvolvendo-se, neste intervalo, a progressiva ocupação do solo sem qualquer título, mediante a simples tomada da posse” (Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*. Forense).

A lei 601, de 1850, e seu regulamento 1.318, de 1854, legitimaram a aquisição pela posse, separando assim do domínio público todas as posses que eram levadas ao registro das paróquias, o chamado registro do vigário. A lei visou regularizar o domínio público e o particular legitimando as posses e revalidando as sesmarias.

Os registros das posses eram feitos pelos vigários das freguesias do império definindo-se, desde os primórdios registraes, a competência dos registradores pela situação do imóvel. Segundo o mestre do direito imobiliário, professor Afrânio de Carvalho, “o registro paroquial servia, naquele tempo, para legitimação das posses e mais tarde para prova de anciandade destas, na usucapião. A titulação, que inicialmente consistia em documentos expedidos pelo governo, foi paulatinamente acrescida com os registros das posses manifestadas, oportunamente, pelos posseiros aos vigários das paróquias, iniciando-se, daí por diante, os contratos de transmissão de imóveis com apoio em uns e outros documentos”.

As anotações registraes praticadas pelos vigários nas paróquias tinham finalidade meramente declaratória e visavam discriminar o domínio público do particular. Essa desordenada documentação gerava incerteza e dificultava sobremaneira a garantia das transações comerciais, impedindo a disseminação do crédito. Naquele tempo, a propriedade imóvel se transmitia, não pelo contrato, mas pela tradição que lhe seguia.

Num país de enorme extensão territorial, cuja economia se assentava na agricultura, compreende-se a necessidade de regulamentação de um registro que, inicialmente, visava à proteção do crédito e não da propriedade. Assim, a Lei Orçamentária 317, de 1843, regulamentada pelo decreto 482, de 1846, criou o registro geral de hipotecas que não deu os resultados esperados por lhe faltarem os requisitos da especialidade e publicidade (Lysippo Garcia, *Registro de Imóveis*. Francisco Alves, 1922) contribuindo as dificuldades para a necessidade de regularização do registro de imóveis.

Foi a partir do registro de hipotecas que se originou o atual sistema de registro de imóveis. A lei 1.237, de 1864, criou o chamado registro geral, que permitiu ordenar a transmissão de imóveis entre os vivos e a constituição de ônus sobre esses bens.

Após um quarto de século, a lei 1.237 foi substituída pelo decreto 169-A e seu regulamento e pelo decreto 370, ambos de 1890, que mantiveram o nome registro geral, alterado para a atual nomenclatura de *registro de imóveis*, apenas quando da entrada em vigor do Código Civil de 1916, que incorporou o registro geral, dando-lhe feição mais apropriada.

O Código manteve a necessidade de transcrição para a transferência de domínio acrescentando uma inovação, ou seja, a presunção de domínio em favor de seu titular. Ele passa a ter uma vantagem no exercício de seu direito, pois ao seu adversário é que tocará o ônus de demonstrar que ele não é o titular do direito.

No Brasil, o registro de imóveis nasceu inspirado no registro imobiliário germânico, no qual os direitos reais somente existem a partir de seu registro.

Entretanto, o sistema germânico acabou sendo mitigado em alguns de seus princípios, especialmente no que concerne à presunção absoluta de propriedade, uma vez que na Alemanha desconecta-se o registro do título causal do negócio jurídico.

No Brasil, o registro tem presunção relativa, o que possibilita a alteração do registro nas hipóteses em que o título originário for nulo ou anulável. Assim, entendo o nosso sistema de registro como uma evolução aperfeiçoada ao sistema registral alemão.

## 2. Sistemas de registro

De todos os sistemas imobiliários criados ao longo dos séculos, o registro da propriedade de berço alemão foi o que alcançou melhores resultados, no sentido de propiciar desenvolvimento econômico mediante a segurança jurídica.

Tanto na Alemanha quanto na França, a busca de um mecanismo que desse segurança ao crédito fomentou a criação de um registro de hipotecas que, ao evoluir, originou todos os outros direitos reais sobre imóveis. Aqui também não foi diferente, uma vez que, numa economia essencialmente agrícola como a brasileira, a necessidade do crédito tornou realidade o primeiro regulamento hipotecário de 1846, dando origem ao registro geral de hipotecas.

O sistema francês repousa na circunstância fática da vontade (consentimento) de ser capaz de gerar ou extinguir o direito real. Assim, o Código de Napoleão aboliu por completo a legislação que criara a necessidade de transcrição do contrato, seja como modo de aquisição ou perda da propriedade sobre bem imóvel, seja como forma de publicidade perante terceiros. Na França, a transmissão do domínio ocorre pelo mero efeito da vontade contratual entre alienante e adquirente. Apesar disso, após a regulamentação do sistema hipotecário francês, em 23/3/1855, surgiu a necessidade de transcrição do contrato e tradição, que visava dar publicidade a terceiros. O contrato (acordo de vontades) continua a ser o elemento que origina o direito real, no Direito francês.

Entretanto, com a evolução do Direito francês, nota-se a necessidade de aumentar as hipóteses nas quais se exige a transcrição visando à publicidade de terceiros. Dois exemplos são a transcrição dos atos *causa mortis* e nos declaratórios como na partilha.

O sistema germânico, ao contrário, desde 1794, com a criação do *Hauptbuch*, destaca que cada imóvel corresponde a uma folha (fólio real) na qual devem ser feitas todas as anotações de propriedade e de seus ônus, tendo o sistema sido adotado também na Áustria, mediante seu Código Civil.

Na Alemanha e na Áustria, o registro tornou-se obrigatório e passou a ser feito no distrito da situação do imóvel, imóvel que não poderia ser objeto de qualquer direito real, se não constasse dos referidos livros (fólio real).

O sistema germânico está embasado no fato de que somente a transcrição é modo de perda ou aquisição dos direitos reais, gerando presunção absoluta de propriedade em favor do adquirente de boa-fé. A aquisição ou perda dos direitos reais está vinculada ao ingresso do título no registro imobiliário.

O título hábil não é o título que gerou os direitos de aquisição e perda de direitos reais, mas sim um acordo de vontades (*Einigung*), no sentido de que se leve ao registro o negócio jurídico contraído entre as partes, com completa abstração do título causal. É desse fato, portanto, que se origina a presunção absoluta da transcrição. É dono aquele que consta do registro imobiliário, ainda que inexistia título causal ou negócio jurídico válido. O caráter absoluto nasce da existência do expresso acordo de vontades entre as partes.

Em resumo, o sistema germânico se baseia na transcrição (registro) como elemento de aquisição e perda da propriedade; que o título válido é negócio jurídico abstrato que gera presunção absoluta de propriedade em favor do adquirente de boa-fé.

A ocorrência de transmissão de títulos nulos criava uma situação de difícil solução em razão da sistemática adotada pelo legislador germânico, eis que a presunção de veracidade, como dito, é absoluta. Daí a criação doutrinário-jurisprudencial da figura do bloqueio administrativo da matrícula, instituto que, sem atingir a presunção absoluta, evitava a perpetuação de fraudes e situações eivadas de vícios, amparadas na presunção *juris et de juri* da transcrição.

Na Espanha, o Direito registral é semelhante ao sistema registral germânico. Em Portugal, os diplomas encontrados nas ordenações afonsinas, manuelinas e filipinas persistiram no princípio romano da tradição, como modo de aquisição e perda da propriedade, mantendo toda estrutura romana de regulação.

Assim é que os dois principais sistemas (alemão e francês) não poderiam passar despercebidos aos juristas portugueses e brasileiros, no século XIX, quando se buscava a elaboração de um Código Civil. O sistema vigente, desde as ordenações afonsinas, considerava a tradição como principal modo de aquisição e perda da propriedade.

Entretanto, Lafayette (*Direito das Coisas*, p.176) defendia a idéia de que a transcrição seria a tradição solene dos imóveis. O projeto do Código Civil de Beviláqua considerou que a publicidade dos direitos reais deveria ser a mais ampla possível, em face da natureza *erga omnes* de tais direitos e adotou o sistema de registro alemão. Mitigou-o, porém, principalmente no que concerne ao caráter absoluto do registro. No Brasil, a presunção do registro é relativa, o que permite a ocorrência de retificações e cancelamentos.

O nosso Código Civil rompeu definitivamente com o Direito francês, na medida em que deixa de considerar a tradição como modo de aquisição e perda dos direitos reais e assume a necessidade da transcrição dos títulos no registro imobiliário. Embora não tenha adotado o sistema germânico na íntegra, uma vez que admite discussão sobre a validade do registro em ação própria ou na via administrativa, nosso sistema de controle do registro se aproxima mais do sistema germânico.

O sistema brasileiro firma-se na consideração de que somente com o registro ocorre a perda ou aquisição dos direitos reais sobre imóveis e que o caráter relativo dessa transcrição, admitindo prova em contrário, está diretamente relacionado com a legitimidade do negócio causal que originou tal registro.

Desse modo, além de encontrar o equilíbrio entre os sistemas já referidos, o sistema brasileiro construiu um mecanismo de purificação mediante o cancelamento e retificação dos registros. Ao acolher o registro, como modo de aquisição e perda dos direitos reais, não aceitou o caráter absoluto da presunção nem a abstração da causa.

Segundo Caramuru Afonso Francisco, “ao contrário do direito alemão, onde a transcrição é fruto de um convênio entre as partes, que a desvincula, por completo, do negócio jurídico originário, gerador de uma publicidade absoluta do registro, que passa a existir independentemente do título de transferência, no Brasil a transcrição do título manteve-se ligada ao negócio que a originou, dando ensejo a uma presunção *juris tantum*, uma vez que o próprio adquirente que leva o negócio a registro” (*Do Registro de Imóveis e seu Cancelamento*, p.146).

De acordo com Narciso Orlandi Neto, no sistema anterior, regulado pelo decreto 4.857/1939, havia oito livros básicos, a saber: o livro 1, que recebia prenotações e assegurava priori-

dade; o livro 2, recebia as hipotecas; o livro 3, transcrição das transmissões; o livro 4 era destinado aos registros diversos; o livro 5, para inscrição de debêntures; o livro 6, indicador real; o livro 7, o indicador pessoal; e o livro 8, denominado registro especial para inscrição de loteamentos e contratos de compromisso.

No regulamento de 1939, a menção da transcrição anterior não era obrigatória e o controle da disponibilidade do proprietário era feito com anotações à margem da matrícula, o que, não raro, ocasionava duplicidade de transcrições.

A observância do princípio da continuidade só passou a ser adotado entre nós a partir do decreto 18.514 de 1928 (art. 234).

## 2.1 Sistema da lei 6.015/73

A lei 6.015/73 reduziu o número de livros de oito para cinco, a saber: livro 1, protocolo; livro 2, registro geral; livro 3, registro auxiliar; livro 4, indicador real; e livro 5, indicador pessoal. Existe, também, um sexto livro, obrigatório, que é o de registro de imóveis rurais adquiridos por estrangeiros.

O livro de registro geral contém folha única para cada imóvel (fólio real), ou seja, cada imóvel tem uma folha na qual são lançados todos os atos a ele relativos. Segundo referida lei, os livros 2, 3, 4 e 5 podem ser substituídos por fichas, o que de fato foi adotado pela maioria dos cartórios, pois facilita o manuseio. A principal modificação da lei 6.015/73 foi a inserção da obrigatoriedade da matrícula dos imóveis. A matrícula foi a maior inovação e é peça fundamental do sistema registral imobiliário brasileiro.

### Matrícula

A matrícula é o ato que imprime individualidade ao imóvel, sua situação geográfica e, nos casos de imóveis rurais, mediante coordenadas georreferenciadas para sua perfeita descrição. Nela serão escritos os atos de registro e averbação, espelhando todo o estado do imóvel. Cada matrícula terá um número de ordem para pronta identificação. A matrícula tem por finalidade individualizar o imóvel. Antes da LRP, a matrícula só existia no registro Torrens. Após a lei 6.015, o registro passou a ter por base os próprios imóveis, independentemente de sua titulação. Com o advento da matrícula foi introduzido o livro 2, de registro geral (art. 176).

O sistema de registro no Brasil é misto, uma vez que

existem atos de natureza declaratória, ao passo que outros são de natureza constitutiva. A transferência de propriedade *causa mortis* acontece com o falecimento (*droit saisine*), mas para que exista disponibilidade, necessário se faz o registro do título (formal de partilha).

A penhora no rosto dos autos não é passível de registro, pois o que se penhora é o direito àquela ação e não um bem imóvel. O mandado de penhora para ser registrado tem que conter o auto de penhora com a descrição especificada (princípio da especialização) bem como nome do depositário do referido bem. O protesto contra alienação de imóveis é apenas uma ação cautelar, cuja decisão judicial não opera nenhuma mutação jurídico-real, portanto, não é passível de registro. As ações reais reipersecutórias nas quais se discute o domínio são registráveis no livro 2 do registro geral.

O sistema anterior adotava as denominações de *transcrição* para atos translativos de propriedade e *inscrição* para instituição de direitos reais sobre coisas alheias. Segundo o notável registrador, Nicolau Balbino Filho, “a técnica jurídica havia acolhido a denominação *transcrição* para designar a inserção do registro do título de transferência ou constituição do direito real, reservando para as hipotecas o nome de *inscrição*”. A lei 6.015/73 houve por bem unificar os dois antigos termos, *inscrição* e *transcrição*, ambos significando registro. Assim, nos dias atuais, não mais se discute a diferenciação dos termos, ambos significando registro e constitutivos de direitos reais.

### Averbações

Todo ato que modifica ou extingue direito é averbável. As cláusulas que restringem a circulação dos bens, tais como incomunicabilidade, impenhorabilidade e indisponibilidade, são averbadas.

São direitos averbáveis, por natureza, os constantes do artigo 176, II, 1 e 2, 4 e 5, 7, 9 e 10, 13, da lei 6.015; relacionam-se com os assentos anteriores (art. 246).

Averbação é o ato que escritura as alterações e extinções do ato de registro, as ocorrências que venham alterar o registro e a própria matrícula, que estão discriminadas no elenco do mesmo artigo 167, II, da aludida lei.

Tanto o registro como a averbação são feitos na matrícula e numerados em seqüência.

## 3. Princípios

São princípios registrais, a prioridade, especialidade, legalidade, continuidade, unitariedade, presunção, instância, entre outros; nenhum é mais importante que os outros. Todos são partes de uma engrenagem que visa à segurança jurídica.

### 3.1 Princípio da prioridade

O princípio da prioridade significa que os direitos reais se graduam por uma relação de precedência baseada na ordem de prenotação do protocolo, ou seja, o mais antigo registro inserido na serventia é o que prevalece. Esse princípio se apóia na especialidade, pois os direitos só se tornam contraditórios se discorrerem sobre o mesmo imóvel.

A prioridade redonda em sanção ao interessado negligente, pois beneficia aquele que em primeiro lugar apresenta seu título ao registro.

### 3.2 Princípio da especialidade

A especialidade consiste na perfeita e correta identificação do imóvel, de forma a não ser confundido com outro. O requisito da especialidade do imóvel significa que deve ele sempre ser descrito como corpo certo, identificado e caracterizado. Visa esse princípio evitar equívocos que possam confundir as propriedades. Assim, qualquer título que dê entrada no registro imobiliário, incluindo os judiciais, deverá indicar o imóvel precisamente identificado e caracterizado.

O título que não identifica adequadamente o imóvel, com suas características e confrontações, não pode ser registrado. Em síntese, a descrição do imóvel constante do título a ser registrado deve estar em consonância com aquela já existente no registro, na matrícula. Assim, os formais de partilha, cartas de sentença, de adjudicação, de arrematação, certidões e mandados devem descrever os imóveis a que se referem em correspondência com a descrição do registro.

### 3.3 Princípio da legalidade ou causalidade

O Direito brasileiro adota o princípio da legalidade, em virtude do qual a validade do registro depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem. A validade da transcrição depende do título causal, cuja invalidade o fulmina. De acordo com o artigo 530 do Código Civil, a propriedade imóvel adquire-se pelo registro do título de transferência no

registro de imóveis e pelas formas originárias de aquisição da propriedade, que são acessão, usucapião, e pelo direito hereditário.

Estão sujeitos, ainda, a registro os julgados que põem termo à indivisão, as sentenças que adjudicaram bens imóveis nos inventários e partilhas, as arrematações e as adjudicações em hasta pública (artigos 531 e 532 do Código Civil). Compreende, ainda, o registro dos títulos constitutivos de ônus reais sobre os imóveis, tais como a enfiteuse, servidões, usufruto, uso, habitação, rendas constituídas sobre imóveis, hipoteca e anticrese (artigo 856 do Código Civil). São registradas as penhoras, arrestos, seqüestros de imóveis, as citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis, bem como averbados os cancelamentos ordenados por decisão judicial.

### 3.4 Princípio da continuidade

Pelo princípio da continuidade pressupõe-se que deva haver no registro, sempre, uma seqüência lógica entre os adquirentes e os transmitentes do direito real. Haverá, obrigatoriamente, uma cadeia de titularidades em que o transmitente sempre será o titular do direito real constante do registro. Só pode alienar ou impor ônus sobre o imóvel aquele que, nos assentamentos de registro, figura como seu titular ou proprietário. É necessário, ainda, aponte o título registrável o seu verdadeiro titular, com sua identificação completa, para que seja possível a conferência da sua identidade com a do titular do domínio. É corriqueiro se apresentar título, inclusive judicial, no qual haja divergência do estado civil, constando do registro a qualificação de solteiro e do título a de casado. Nesse caso será obrigatória a averbação do casamento, antes do registro do título. Outro exemplo é o dos contratos de locação – para seu registro é necessário que o imóvel locado esteja registrado em nome do locador.

### 3.5 Princípio da instância

Pelo princípio da instância, o registrador deve praticar somente os atos solicitados pela parte ou pela autoridade. O registro deve ser solicitado pelo interessado, mediante requerimento apresentado nesse sentido no serviço registral competente para a prática do ato. O artigo 228 da LRP dispõe que o oficial *ex officio* abrirá a matrícula por ocasião

do primeiro registro. Essa é uma das exceções ao princípio da instância, segundo o qual, o registrador só pratica atos a requerimento das partes, do MP ou do juiz; as outras são as comunicações, as anotações e as remissões recíprocas.

Atos de ofício do registrador. O principal ato de ofício exercido pelo registrador é a abertura da matrícula. Para Ceneviva, o artigo 167 é exemplificativo, pois existem atos registráveis que não estão contemplados no referido artigo, tais como renúncia, perpetuidade das florestas (Código Florestal), registro de minas (Código de Mineração), registro de bens arrecadados pelo município decorrente de herança jacente, bem como outros direitos registráveis.

### 3.6 Princípio da unitariedade

Cada imóvel possui apenas uma matrícula, na qual são efetuados todos os atos a ele referentes. Cada matrícula corresponde a apenas um imóvel e terá um número de ordem para pronta identificação. A matrícula tem por finalidade individualizar o imóvel. Antes da LRP, a matrícula só existia no registro Torrens.

### 4. Cancelamento e sua natureza jurídica

Desde os primórdios do registro procura-se caracterizar o cancelamento da transcrição, inscrição e da averbação como espécie de averbação. Esse foi o posicionamento de Lafayette, ao considerar “o cancelamento como simples averbação que retirava do registro um determinado direito ou ônus ali transcrito ou inscrito”.

O próprio Beviláqua limitou-se a dizer que o cancelamento gera a extinção do direito real transcrito ou inscrito, denominando-se, também, de baixa. A definição do codificador da lei civil pretérita tratava o cancelamento como uma formalidade desvinculada de todo e qualquer fato jurídico modificador dos direitos reais. Desse modo, temos que é unânime o entendimento segundo o qual o cancelamento opera a extinção dos direitos reais.

Entretanto, alguns doutrinadores, entre os quais Walter Ceneviva, entendem que o cancelamento de um ato de registro gera um direito real àquele que, pelo ato do registro ora cancelado, deixara de ser o titular, o sujeito de direito. Assim, o direito real anterior renasce, numa verdadeira restauração de direitos.

“As averbações correspondem à aquisição do direito, modificação deste ou sua extinção. Esta última é o cancelamento, sendo aquisitivas ou modificativas as duas primeiras. A classificação, embora útil, não é científica, na medida em que o cancelamento também é forma de aquisição do direito. Com a averbação extintiva, renasce ou nasce o direito que o registro extinto afastava ou prejudicava” (Walter Ceneviva, *Lei de Registros Públicos Comentada*, p.526/7).

O cancelamento de um registro de compra e venda, em razão de uma decisão judicial transitada em julgado, não só fulmina a eficácia do registro, retirando o direito real do adquirente, bem como restabelece a titularidade do anterior, por si só, sem depender de um título que dê lastro a tal circunstância.

Portanto, por ter contornos próprios, por ter, a um só tempo, o poder de extinguir e criar direitos reais, sem intermediação de outro ato, como se dá nos demais casos de registro e de averbação, apresenta-se como modo de aquisição e de perda dos direitos reais sobre imóveis. Assim, a natureza do cancelamento é de ser um modo peculiar de aquisição e de perda de direitos reais.

### Cancelamento de registro

Conforme anteriormente dito, nosso sistema encontra-se embasado no *registro* como modo de aquisição e perda de direitos reais sobre imóveis e o da *relatividade* desse registro. Desse modo, o cancelamento de registro apresenta-se como instituto de grande relevância, uma vez que o cancelamento é também, por si só, modo de aquisição e perda de direitos reais, conforme vamos verificar.

Segundo Lafayette (op. cit., p.156), “o cancelamento dá-se por uma averbação que teria por fim elidir a transcrição e aniquilar-lhe todos os efeitos”, na definição de Maria Helena Diniz (*Sistemas de Registro de Imóveis*, p.394), “o cancelamento visa declarar sem efeito qualquer ato registrário, extinguindo o direito a que ele se refere”. Na realidade, trata-se de um ato específico cuja função precípua é extirpar do mundo jurídico um direito ou ônus sobre um imóvel, ato que representa a imediata restauração do direito real por parte de outrem. O cancelamento opera a função de fazer nascer ou morrer direitos reais sobre imóveis.

Representa o cancelamento um mecanismo de proteção ao sistema registral, filtrando os atos eivados de nulidade e mecanismo de purificação dos vícios registrários. Segundo o já citado mestre Walter Ceneviva, “o cancelamento seria uma averbação extintiva, fazendo renascer o direito que o registro extinto afastava ou prejudicava” (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, p.526/7).

Conforme já dito, nossas leis registrárias surgiram como regulamentos hipotecários, pois o registro de imóveis era visto como instrumento de garantia e fomento ao crédito. Desse modo, o cancelamento, esteve ligado à hipoteca e tratado no capítulo que definia o direito real sobre coisas alheias.

Ao lado do cancelamento, o regulamento hipotecário trouxe um embrião do que seria nosso futuro código civil, ao dispor que o registro somente perderia seus efeitos após o cancelamento, de nada valendo o fato de que o negócio jurídico estivesse desfeito, extinto ou anulado. Tal norma dá à figura do cancelamento o papel de única forma válida de extinção de uma transcrição, inscrição ou averbação.

O cancelamento, ainda hoje, é visto apenas como modo extintivo de direitos e ônus reais, pois elencado como um dos casos de averbação no artigo 167, inciso II, 2, da lei 6.015/73.

O cancelamento pode ser do registro *lato sensu*, significando matrícula, registro ou averbação. O cancelamento é ato do oficial de registro de imóveis, na forma de averbação, que aniquila os efeitos de outro ato registrário, que, ao mesmo tempo, faz nascer e morrer direitos reais ou ônus sobre bens imóveis.

Não é o cancelamento, apenas, simples forma de extirpação dos efeitos de outro ato registrário, pois, ao mesmo tempo, o cancelamento restabelece a eficácia do ato anterior, tornando-se assim, um modo de aquisição e perda dos direitos reais.

### 5. Modos de cancelamento

Desde o regime anterior à lei 6.015/73; o cancelamento do registro somente pode ser realizado mediante convenção de todos os interessados ou por decisão judicial transitada em julgado. A lei prevê as seguintes hipóteses de cancelamento: a voluntária e a judicial, que, por sua vez, é desmembrada em administrativa judicial e jurisdicional (contenciosa).

## 5.1 Cancelamento voluntário

O cancelamento extrajudicial ou voluntário é aquele que decorre da convenção das partes, da expressa manifestação dos interessados, no sentido de ver determinado ato registral aniquilado do registro. A manifestação há que ser expressa, porque a lei assim o determina, em requerimento escrito, com as devidas firmas reconhecidas, em que se pede o cancelamento de um determinado registro. A presença de todos os interessados no ato é indispensável. Exemplo disso é o cancelamento de registro de loteamento, em que a lei exige a anuência do poder público, ainda que todos os adquirentes dos lotes, bem como o loteador, estejam de acordo (art. 23, inciso III, lei 6.766/79). Exceção à unanimidade se dá no caso da enfiteuse, em que o foreiro tem expressa autorização legal para requerer o cancelamento sem consentimento do senhorio direto, nos casos de renúncia de seu direito (art. 258, lei 6.015/73). A exceção decorre da natureza do direito real da enfiteuse, que esvazia o direito de propriedade em favor do foreiro. Por ser ato benéfico ao proprietário, dispensa-se o consentimento do dono no ato de renúncia.

## 5.2 Cancelamento judicial

O cancelamento judicial é aquele decorrente de pronunciamento com trânsito em julgado. O cancelamento judicial é o que provém de um ato do juiz, após regular relação processual, na qual se requereu a manifestação judicial visando à realização da lei. A via judicial pode ser eleita pelo terceiro prejudicado, bem como por um dos interessados que tenham participado do ato de registro. O cancelamento de terceiro, via de regra, estará motivado em causa de anulabilidade ou nulidade do título causal ou do próprio ato do registro.

Questão interessante seria saber se o MP estaria apto a intervir em qualquer caso registral no qual houvesse alegação de nulidade, ou se sua participação seria apenas como *custos legis*, ou seja, como fiscal da lei, nos casos de defesa de interesses difusos e coletivos ou de incapazes. Não resta dúvida de que o MP, ao postular um cancelamento, estará sempre requerendo que se extirpe do registro uma nulidade ou anulabilidade.

Cancelamento direto é quando o mesmo é objeto principal do pedido, núcleo do pronunciamento judicial. Já o

cancelamento indireto, é aquele que resulta de consequência lógica da anulação do título que originou o ato registral. Desse modo, comprova-se, mais uma vez, o papel do cancelamento como mecanismo de purificação do sistema.

O cancelamento pode, ainda, ser administrativo-judicial que é aquele que por provocação, ou de ofício, o juiz, como controlador da legalidade, após manifestação das partes interessadas, determina o cancelamento do ato. O cancelamento administrativo ou correccional acarreta validade *erga omnes*, mas está sujeito à discussão na via jurisdicional, uma vez que se trata de decisão meramente administrativa (sem eficácia de imutabilidade). Está regulado no artigo 214 da lei 6.015/73.

## Cancelamento de matrícula

A matrícula é feita no livro 2 do registro geral e seu cancelamento, com extirpação de seu conteúdo, exige sentença judicial transitada em julgado. O título que vai ser expedido é mandado de averbação para cancelamento (art. 233, I).

A invalidação do título que deu origem à matrícula está prevista no artigo 216 da lei 6.015/73. O cancelamento pode se dar por inexistir o prédio a que se refere ou por haver duplicidade de matrículas. O cancelamento, também, pode se dar pelas alienações parciais e sucessivas, transferindo inteiramente o imóvel a outros proprietários (art. 233, II). E o inciso III dispõe sobre o cancelamento motivado pela fusão de dois ou mais imóveis contíguos.

São requisitos para fusão: unidade geodésica jurídica do imóvel, contigüidade dos prédios, titularidade única do domínio. Também se pode cancelar a matrícula segundo o disposto no artigo 235 da lei 6.015.

Quanto à extensão, o cancelamento pode ser total para aniquilar o registro inteiramente, bem como pode ser parcial, apenas para cancelar o ônus real subsistindo o registro quanto ao mais.

O cancelamento judicial ocorre mediante mandado de averbação em ação de cancelamento ou em declaratória incidental (art. 5º e 325, CPC). Pode ocorrer, também, mediante certidão do escrivão do feito.

Quanto ao objeto, o cancelamento pode atingir o registro, sendo a nulidade de caráter absoluto causa prevista na lei 6.015, que só prevê causas de nulidade absoluta.

## Cancelamento do título – nulidade de caráter absoluto ou relativo

O artigo 214 prevê as hipóteses em que o registro poderá ser cancelado administrativamente. Tal cancelamento visa apenas aos atos do registro, não toca nos atos do direito nele inseridos e não possui qualquer nexos com o título causal.

Exemplos disso são a incompetência territorial do cartório, incompetência funcional de quem lavrou o assento, omissão de assinatura, lançamento de assento em dia, hora ou livro, falta de prenotação do título, especialização insuficiente, inscrição do título particular inidôneo, inscrição sem título anterior, intempestividade de inscrição de hipoteca, hipoteca de 30 anos, embora para todos os casos retrornados, permita-se o processo contencioso (art. 216). Além disso, o juiz pode declarar de ofício desde que encontre provada. A nulidade absoluta é de caráter declaratório e seus efeitos são *ex tunc*, ao passo que a nulidade relativa é de caráter constitutivo negativo e seus efeitos são *ex nunc*.

A nulidade relativa refere-se a negócios que se acham inquinados de vício capaz de lhes determinar a ineficácia, mas que poderá ser eliminado restabelecendo sua normalidade. São anuláveis os atos praticados por pessoa relativamente incapaz sem assistência de seu representante legal, bem como os atos viciados pelos vícios sociais e vícios do consentimento (artigos 86 a 113). Quando o título é anulado por ser falso? Em caso de falsificação de documento público, tentar cancelar por erro evidente, ou ação anulatória de escritura cumulada com cancelamento do registro.

A fase de constituição dos títulos é a que mais fornece nulidades passíveis de cancelamento. O cancelamento do registro será consumado mediante mandado com a certidão do trânsito em julgado da sentença 216/259. A ação é dirigida contra o título e não contra o registro cujo eventual acolhimento repercute diretamente no registro. No sistema da lei 6.015/73 existe diferença entre nulidade de registro e nulidade do título. Quando a lei se refere à nulidade de pleno direito, visa àquela que se acha imanente nesta. Há a nulidade original do registro que nada tem com a nulidade do título (art. 216, 2ª parte).

## 6. Bloqueio administrativo do registro

O cancelamento do registro visa retirar da serventia um

ato inquinado de ilegalidade. É meio pelo qual se extirpa do registro um ato nulo, ilegal, desconforme com a principiologia do ordenamento jurídico.

O bloqueio seria medida preparatória, acautelatória, a resguardar direito. É nítida intervenção do Estado, na medida em que torna indisponível um bem com fim de obter a conformidade legal. Seria uma mitigação do ato de cancelamento, representando uma medida em que o Estado, reconhecendo a ilegalidade, mas protegendo o adquirente de boa-fé, tão-somente paralisa as ações contrárias ao ordenamento jurídico até regularização do registro.

No Direito brasileiro, o bloqueio era uma construção jurisprudencial, trazida do Direito alemão, na figura do assento de contradição (*widerspruch*), destinado a impedir o ingresso de novos acordos jurídico-reais nas hipóteses em que havia quebra dos princípios, como nos casos de duplicidade de matrículas. Assim, na Alemanha, criou-se a figura do assento de contradição, que impediu a realização de novos atos de registro na matrícula do imóvel diante de irregularidades constatadas.

No Brasil, o bloqueio era medida de prevenção, visando impedir que se alastre uma ilegalidade ou nulidade e, também, medida de purificação, pois força a regularização, uma vez que impede a disponibilidade do bem e torna pública a erronia existente.

Segundo o culto desembargador Henry Marques Dipp, o “bloqueio de matrícula surgiu como uma construção administrativo-judicial embasada em dois princípios elementares do direito: 1. quem pode o mais (cancelar) pode o menos (bloquear); 2. a medida menos drástica (bloqueio) sempre deve ser adotada com preferência à medida mais drástica (cancelamento), quando ela se apresenta necessária e suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial”.

Entretanto, o bloqueio era muito questionado pela doutrina, pois gerava uma indisponibilidade ao titular de direitos reais, figurando como inaceitável restrição ao direito constitucional de propriedade, uma vez que se tratava de mera criação pretoriana, sem qualquer disposição legal.

Visando evitar o conflito, supra-referido, houve modificação da lei 6.015/73, que, no bojo da recente lei 10.931/04, inseriu as seguintes modificações no Direito positivo que

vieram dissipar qualquer dúvida quanto à aplicação da figura jurídica do bloqueio.

“Art. 214. As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no independentemente de ação direta.”

“§ 3º. Se o Juiz entender que a superveniência de novos registros poderá causar danos de difícil reparação poderá determinar de ofício, a qualquer momento, ainda sem a oitiva das partes, o bloqueio da matrícula do imóvel.”

“§ 4º. Bloqueada a matrícula, o oficial não poderá mais nela praticar qualquer ato, salvo com autorização judicial, permitindo-se, todavia, aos interessados a prenotação de seus títulos, que ficarão com o prazo prorrogado até a solução do bloqueio.”

Assim, o juiz, por seu convencimento, poderá cautelarmente determinar o bloqueio da matrícula impedindo a superveniência de novos registros, tornando-a indisponível e inalterada quanto à sua titularidade, com a única finalidade de adequá-lo à lei.

É uma medida preventiva no sentido de impedir que uma ilegalidade se alastre prejudicando terceiros de boa-fé. Além disso, a medida é um incentivo à regularização da matrícula eivada por algum vício.

## 7. Conclusões

O direito imobiliário (registral) é um complexo de normas reguladoras do registro de imóveis e dos atos jurídicos a ele pertinentes. Ocupa papel de relevo no Direito civil moderno, na medida em que sustenta condições de segurança e estabilidade ao mercado imobiliário, propiciando segurança jurídica e, conseqüentemente, desenvolvimento econômico.

Embora tomando como parâmetro o Direito registral germânico, o registro de imóveis no Brasil representa uma evolução, uma vez que adotou a presunção relativa de propriedade, que permite a retificação e o cancelamento dos registros baseados em nulidades e vícios cujo fim é a sanabilidade do sistema.

O registro é um ato administrativo, praticado por um particular, delegado de um serviço público, fiscalizado pelo poder Judiciário que exerce o controle da legalidade de seus atos.

A lei 6.015/73 determina que o registrador pratique dois atos: registro e averbação; o primeiro englobando as antigas

denominações de inscrição e transcrição e o último, averbação, insere o cancelamento.

A doutrina, na maioria das vezes, trata da averbação do cancelamento como mera formalidade burocrática, não se apercebendo da importância explícita que tal ato proporciona, pois, ao mesmo tempo, é modo de aquisição e perda de direitos reais.

O cancelamento somente se concretiza mediante a manifestação unânime das partes interessadas ou por decisão judicial transitada em julgado. O cancelamento é um instrumento saneador dos vícios e irregularidades constantes dos registros.

O cancelamento voluntário é um acordo de vontades destinado a retirar do mundo jurídico um determinado ato de registro. O cancelamento judicial é decorrente de decisão judicial que em ação direta ou em procedimento administrativo, no âmbito correicional, extirpa o eivado de nulidade.

O bloqueio foi concebido entre os alemães visando solucionar problemas surgidos da abstração do título causal em relação ao objeto do registro, mesmo em relação à duplicidade de matrículas. Entre nós, o bloqueio surgiu como construção jurisprudencial visando, cautelarmente, impedir que irregularidades do registro pudessem prejudicar adquirentes de boa-fé. Recentemente, nosso Direito positivo adotou a figura do bloqueio de matrícula ao inserir os parágrafos terceiro e quarto no artigo 214 da lei 6.015/73.

## 8. Bibliografia

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense.

CENEVIVA, Walter. *Lei de Registros Públicos Comentada*.

DINIZ, Maria Helena. *Sistemas de Registro de Imóveis*. São Paulo: Saraiva, 1992.

FRANCISCO, Caramuru Afonso. *Do Registro de Imóveis e seu Cancelamento*. São Paulo: Juarez de Oliveira, 1999.

GARCIA, Lysippo. *O Registro de Imóveis*. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1922.

LOURES, José Costa. *Novo Código Civil Comentado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.

ORLANDI NETO, Narciso. *Registro de Imóveis*.

---

\*Ari Álvares Campos Pires é oficial do registro de imóveis de Buritit, MG.



# Vice-presidente do IRIB-RS apresenta trabalho no Fórum Social Mundial

O registrador gaúcho e vice-presidente do Irib, João Pedro Lamana Paiva, apresentou seu trabalho *More legal* no painel *Os desafios dos direitos sociais – direito à moradia*, do Fórum Social Mundial, na Escola Superior da Magistratura, Ajuris, no dia 26 de janeiro de 2005, em Porto Alegre, no Rio Grande do Sul. Leia o texto, atualizado pelo provimento 28/04-CGJ/RS, como informa o autor.

## Projeto More legal

### 1. Introdução

A propriedade é, histórica e fatidicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana. De certo modo, ampara-se a propriedade quase tanto como a vida, quando lhe oportuniza o exercício da reivindicatória, que é a legítima defesa exercida pelo proprietário contra todos aqueles que violam ou atentam contra seu direito.

Ainda, o direito de propriedade no Brasil é reconhecido em âmbito constitucional, a exemplo do artigo quinto, inciso XXII, estabelecendo que *é garantido o direito de propriedade* (propriedade formal, registrada). Também, o inciso XXIII prevê que *a propriedade atenderá a sua função social*.

Com a evolução da sociedade e de suas relações, foram gerados sistemas para regular o direito de propriedade e, com isso, criou-se o que se chama de *propriedade regular*. Ela advém do registro de um título hábil na serventia registral imobiliária da situação do imóvel e confere ao proprietário os mais amplos poderes – usar, fruir e dispor – sobre a coisa, oponível *erga omnes*.

Em decorrência do êxodo rural iniciado no Brasil na década de 1960, originou-se o que conhecemos por *propriedade informal*, cujo caráter nega ao seu titular um título causal que lhe assegure direitos, mitigando as garantias e prerrogativas decorrentes do domínio regular. Portanto, nega-se o direito à hipoteca como forma de conseguir meios para atribuir um melhoramento na coisa, a exemplo de uma construção. Apresenta como mecanismo de defesa, tão-somente, as ações possessórias.

Como se vê, a propriedade *informal* é aquela originária dos loteamentos ilícitos, que se dividem em clandestinos e irregulares. Conforme lição de Francisco Eduardo Loureiro, em seu trabalho *Loteamentos clandestinos: prevenção e repressão*, que conceitua os loteamentos irregulares como “aqueles que, embora aprovados pela Prefeitura e demais órgãos Estaduais e Federais, quando necessário, fisicamente não são executados, ou são executados em descompasso com a legislação ou com atos de aprovação. Por sua vez, os loteamentos clandestinos são aqueles que não obtiveram a aprovação ou autorização administrativa dos órgãos competentes, incluídos aí não só a Prefeitura, como também entes Estaduais e Federais, quando necessário”.

O mesmo autor ensina ainda que “os loteamentos irregulares podem estar, ou não registrados. Às vezes, encontram-se formalmente perfeitos, porque contêm nos respectivos processos todos os documentos e autorizações necessárias ao parcelamento. Fisicamente, porém, as obras previstas podem não ter sido executadas, ou executadas em desacordo com o próprio projeto, ou em ofensa a outras normas cogentes correlatas ao parcelamento. Via de regra, se pode falar em graduação dos vícios que maculam o parcelamento do solo. O loteamento clandestino, assim, padeceria de vícios mais graves do que o loteamento meramente irregular. Faltam ao primeiro não só o registro, ou a implantação de acordo com as normas de regência, mas a própria aprovação urbanística. Muitas vezes, porém, a irregularidade fática não guarda exata simetria com a irregularidade jurídica. Pode perfeitamente ocorrer do loteamento clandestino ser passível de regularização, ao contrário do loteamento meramente irregular. No clandestino podem estar respeitadas, fisicamente, as normas de caráter urbanístico, enquanto que no irregular, pode ser implantado em total desacordo com o projeto e com o registro, estando, assim, ferindo abruptamente a lei”.

Tudo isso devido à previsão legal que constava da lei 6.766/79, alterada pela lei 9.785/99, que pouco contribuía para a regularização de loteamentos, uma vez que exigia a destinação de 35% da área loteada ao poder público municipal, inviabilizando, principalmente, os parcelamentos destinados a populações de baixa renda pelo encarecimento dos lotes. Hoje, a nova redação do artigo quarto, da lei 6.766/79, acabou com a rigidez anteriormente prevista, ao estabelecer que a legislação municipal fixará a proporção de áreas destinadas a sistemas de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres de uso público, para cada zona onde se situem.

Nesses casos, observa-se como característica fundamental a *irreversibilidade*. A maioria desses loteamentos apresentam situações fáticas *consolidadas*, que não podem

ficar desamparadas em razão do caráter social que o inciso XXIII, do artigo quinto, da CF, apresenta, ao determinar que a propriedade atenderá sua função social.

Entende-se por *situação consolidada* aquela em que o prazo de ocupação da área, a natureza das edificações existentes, a localização das vias de circulação ou comunicação, os equipamentos públicos disponíveis, urbanos ou comunitários, dentre outras situações peculiares, indiquem a irreversibilidade da posse titulada que induza ao domínio (§ 1º, art. 2º, provimento 28/04 – More Legal 3, da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do estado).

---

"Não é qualquer parcelamento que se enquadra nas hipóteses de regularização, uma vez que há de se ter uma situação de ocupação plena dos lotes, com posse assentada e já consolidada."

---

Hodiernamente, estão merecendo toda a atenção do Estado, por intermédio de seus entes públicos, União federal, estados federados e municípios, por seus poderes, para inseri-los sob o pálio da lei, passando a gerar efeitos no universo jurídico.

Para que ocorra a regularização, necessariamente, a propriedade informal deverá transmutar, ingressando nos registros públicos e tornando-se regular, atribuindo direitos e garantias aos possuidores, agora proprietários ou titulares de direitos reais.

Assim, os requisitos urbanísticos e exigências fiscais não seriam razões impeditivas que permitiriam o acesso ao registro imobiliário para os terrenos que apresentem a característica de situação jurídica consolidada, cuja posse, com início de prova escrita vinda do proprietário, fosse inatacável.

Portanto, com base nos preceitos constitucionais que consagraram o direito de propriedade, cujo interesse visa atender o interesse social, principalmente em relação àqueles menos afortunados que possuem imóveis em situações irregulares e *irreversíveis*, é que o poder Judiciário do estado Rio Grande do Sul, por intermédio da Corregedoria-geral da Justiça, instituiu um plano emergencial, cuja estratégia objetivou a regularização das propriedades informais, dispensando exigências outras que não a documentação relativa à *boa origem do imóvel* e simplificando o procedimento judicial.

Trata-se do projeto More Legal, que é um tema não tão recente, embora pouco conhecido e utilizado, de suma impor-

tância para toda a comunidade gaúcha. Primeiramente, pelo propósito de implementar a regularização fundiária de inúmeras áreas que se encontram na clandestinidade jurídica bem como pela originalidade do tema, eis que serviu de paradigma para os demais estados da federação, inclusive estabelecendo diretrizes para a promulgação da lei 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

## 2. Histórico

Esse projeto foi idealizado pelo brilhante desembargador Décio Antonio Erpen, quando corregedor-geral da Justiça, e consolidado pelos provimentos 39/95 – CGJ e 1/98 – CGJ. Posteriormente, sofreu alterações decorrentes da publicação dos provimentos 17/99 – CGJ e 28/04 – CGJ, que instituíram o More Legal 2 e 3, mediante o corregedor-geral, desembargador Aristides Pedrosa de Albuquerque Neto – gestões 1998–1999 e 2004–2005 –, trazendo novidades.

## 3. Finalidade

Como se sabe, a via principal de regularização de imóveis urbanos é a lei 6.766/79 (alterada pela lei 9.785/99) e pelas leis federais 10.257/01 e 10.931/04. Todavia, outros caminhos podem ser adotados para alcançar o fim colimado, seja por meio de decisões judiciais nas ações de usucapião, de adjudicação compulsória, de divisão e extinção de condomínio, seja graças ao More Legal.

Dessa forma, verifica-se que o Projeto More Legal tem por escopo solucionar um problema social, acabando ou reduzindo o número de propriedades informais, atribuindo um título dominial ao possuidor do terreno, mediante a regularização do solo urbano pelo registro de loteamento, desmembramento ou fracionamento, ou desdobro de imóveis urbanos ou urbanizados, ainda que localizados em zona rural, que apresentam situações de *posses consolidadas e irreversíveis*.

## 4. Fundamento legal

Inicialmente, contávamos com o provimento 39/95 – CGJ/RS, reproduzido na Consolidação normativa notarial e registral, provimento 01/98 – CGJ/RS, que em seus artigos 532 e seguintes, referiam as situações fáticas passíveis de regularização pelo projeto. Posteriormente, a matéria foi disciplinada pelo provimento 17/99 – CGJ/RS, de 11 de outubro de 1999. Hoje, o tema está regulamentado pelo provimento 28/04, de 28 de outubro de 2004.

Não é qualquer parcelamento que se enquadra nas hipóteses de regularização, uma vez que há de se ter uma situação de ocupação plena dos lotes, com posse assentada e *já consolidada*. Em outras palavras, serve para consolidar o que já é irreversível.

## 5. Formas de regularização

### 5.1 Pelo loteador/proprietário

Poderá ocorrer após a notificação prevista no artigo 38 da lei 6.766/79, se notificado para cumprir sua obrigação de regularizar o empreendimento. É difícil que isso ocorra, mas não se pode desprezar tal hipótese.

### 5.2 Pela municipalidade

A lei 6.766/79, em seu artigo 40, estabelece que “a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes”.

Nesse sentido, verifica-se que compete ao município o direito/dever de proceder a regularização do empreendimento, se o loteador, regularmente notificado, não o fizer. Assim, é à municipalidade que a lei confere poderes para requerer a regularização.

### 5.3 Por terceiros interessados

Todavia, como se sabe, muitas vezes a própria prefeitura não age. Dessa forma, entende-se ser possível notificá-la, bem como ao loteador, a fim de constituí-los em mora pela não-regularização. Constituir em mora o município parece-nos necessário, uma vez que a lei confere a ele poderes e a obrigação de assumir o processo, que pode e deve buscar a reparação dos custos pela execução mediante o loteador faltoso. Portanto, quando o município for regularmente notificado e permanecer inativo, entende-se que a legitimidade para postular a regularização pelo More Legal será transferida a terceiros interessados: promitentes compradores, possuidores e detentores de títulos precários.

## 6. Processo de regularização

Primeiramente, informa-se que uma das novidades no procedimento do More Legal 3 foi o estabelecimento do início da regularização no ofício de registro de imóveis, conforme estabelecido na versão original.

O ato de registro da regularização será feito na matrícula do imóvel. Se a gleba for formada por diversas aquisições constantes de várias matrículas, deverá haver prévia unificação com abertura de matrícula única. Se a área regularizada fizer parte de uma área maior, faz-se mister que se realize prévio desdobro, com abertura de matrícula própria para a área objeto da regularização. Tais procedimentos preliminares – unificação ou desdobro – e até possível retificação de área poderão ser realizados concomitantemente no mesmo processo.

Uma vez registrada a regularização, o oficial deverá providenciar a abertura de matrículas individuais para cada lote, conforme determina o artigo 540 da Consolidação normativa notarial e registral. A existência de ônus ou gravames de qualquer natureza incidentes sobre a gleba deve ser transportada, por averbação, para cada matrícula individual de cada lote, e seguidos todos os demais regramentos sobre cautelas e técnicas registrais.

Finalmente, procedida a regularização do loteamento, desmembramento, fracionamento ou desdobro, o registrador comunicará o fato à *município*.

### 6.1 Documentação

A documentação prevista no artigo segundo do provimento 28/04, que instituiu o More Legal 3, é a seguinte.

“Art. 2º (...)

I- título de propriedade do imóvel ou, nas hipóteses dos §§ 3º e 4º deste artigo, apenas a certidão atualizada da matrícula;

II- certidão negativa de ação real ou reipersecutória, de ônus reais e outros gravames, referente ao imóvel, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis;

III- planta do imóvel e memorial descritivo, emitidos ou aprovados pelo Município.”

Os parágrafos terceiro e quarto do artigo segundo dispõem sobre os parcelamentos populares, destinados às classes de menor renda, declarados de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovidos pela União federal, estados, Distrito federal, municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. Nesses casos, a apresentação da certidão atualizada da matrícula dispensará a juntada do título de propriedade.

Como se vê, é um rol de documentos bastante simplificado se comparado com o disposto no artigo 18 da lei 6.766/79.

### 6.2 Exame prévio

O artigo nono do provimento 28/04 estabelece que o pedido de regularização do lote individualizado, de quarteirão ou da totalidade da área, será apresentado perante o ofício do registro imobiliário da situação do imóvel, juntamente com os documentos necessários, devendo ser protocolado e atuado para fins de exame e qualificação da sua regularidade em atenção aos princípios registrais. Se estiver em ordem, o pedido será remetido à autoridade competente. Porém, se houver exigência a ser satisfeita, o oficial indicará-a por escrito e, não se conformando o apresentante, ele requererá que o oficial remeta a documentação ao juiz de Direito para apreciação conjunta da exigência e do pedido de regularização.

Salvo melhor juízo, a corregedoria-geral da Justiça entendeu por bem restabelecer o início do procedimento perante o registrador imobiliário, porque ele possui conhecimentos registrais e técnicos para auxiliar o juízo na regularização, examinando previamente a documentação em relação aos aspectos jurídico-formais e evitando que, futuramente, o procedimento seja impugnado por haver inadequação documental.

### 6.3 Autoridade competente

Procedido o exame pelo registrador, o expediente será encaminhado à vara da direção do foro, no interior do estado, e à vara dos registros públicos, na comarca da capital, para decisão (art. 2º, *caput* e §1º, parte final, art. 9º), que somente será prolatada após manifestação do órgão do Ministério Público.

Convém salientar que esse procedimento tem a natureza de jurisdição voluntária, aplicando-se, no que couber, a lei 6.015/73, atendendo-se aos critérios de conveniência e/ou oportunidade.

### 6.4 Intervenção do Ministério Público

Segundo leciona o mestre Paulo Affonso Leme Machado, o órgão do Ministério Público é o “Curador do Meio Ambiente”, o protetor dos direitos difusos da sociedade. Diante disto, será obrigatória sua manifestação quanto à viabilidade ou não da regularização, devendo fiscalizar os casos que impedem o uso do projeto More Legal, principalmente nas áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei (§1º, art. 1º).

### 6.5 Publicação de edital

De acordo com o bom senso e a oportunidade, o magistrado, a seu critério, *poderá* suspender o julgamento e determinar a publicação de editais para conhecimento de terceiros (§3º, art. 9º), da mesma forma como ocorre com os loteamentos disciplinados pela lei 6.766/79, evitando, assim, futuros litígios. Atribuiu-se, então, caráter *facultativo* à publicação dos editais.

### 6.6 Arquivamento

Transitada em julgado a sentença, os autos do processo serão remetidos ao ofício do registro de imóveis para cumprimento das determinações judiciais e *arquivamento*, ficando, dessa forma, resolvidas as dúvidas até então existentes quanto a esse assunto.

## 7. Benefícios

O projeto More Legal visa solver grave problema social, com benefícios para todos, a saber:

- a) coibir a propriedade informal;
- b) regularizar qualquer imóvel, ainda que rural, ou em condomínio sobre área determinada;
- c) regularizar a totalidade da área ou a subdivisão de

apenas uma quadra ou mais;

d) simplificar a documentação tanto sobre o imóvel como do beneficiário;

e) conferir o direito de propriedade para quem detém apenas título de posse, que poderá aliená-lo ou onerá-lo – com acesso ao crédito;

f) proteger juridicamente os adquirentes;

g) atualizar o cadastro das municipalidades, para fins tributários;

h) incrementar a economia, mediante a inserção de novos negócios no mundo jurídico formal; e

i) assegurar juridicamente a propriedade e a paz social geradas pelo sistema registral imobiliário.

## 8. Casos impossibilitados de regularização

Conforme estabelece o parágrafo primeiro do artigo primeiro do provimento 28/04, *não* poderão ser regularizados pelo More Legal os imóveis urbanos ou urbanizados que integrem as áreas de preservação permanente e legal, unidades de conservação de proteção integral, terras indígenas e outros casos previstos em lei. Ainda, as áreas de risco ficam condicionadas à satisfação das exigências previstas no parágrafo único do artigo terceiro da lei 6.766/79.

Isso denota que a regularização de área em situação *consolidada* deverá respeitar as condições mínimas de habitabilidade, segurança, higiene, etc. para seus moradores.

## 9. Conclusão

Finalmente, para a efetivação das regularizações pelo projeto More Legal, é mister a união de esforços de todos os envolvidos, seja do Judiciário, pelo poder jurisdicional e correicional que exerce; do Ministério público, que efetivamente zela pelo interesse social; da classe registral, com conhecimentos suficientes para viabilizar o desenvolvimento técnico do projeto; do “proprietário”, detentor de um título dominial precário e inacessível ao fólio real, maior interessado na regularização; e, principalmente, do poder público municipal, com vontade política para executar atos em benefício dos cidadãos que o integram, não devendo olvidar sua obrigação legal.

Sapucaia do Sul, RS, janeiro de 2005.

*João Pedro Lamana Paiva*

## Convênio com Universidade do Sarre, na Alemanha, proporcionará formação e capacitação de registradores e estudiosos do Direito

Conforme noticiamos no *Boletim do Irib em revista* 309 (mar.-abr./2003, p.46), o Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, representado pelo presidente Sérgio Jacomino e o Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre – Institut für Rechtsinformatik –, com sede em Saarbrücken, Alemanha, representado pelos seus diretores, os professores doutores Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger firmaram convênio de cooperação técnica e científica.

Antigo anseio dos registradores brasileiros, que reencontram as fontes de seu sistema registral, o convênio proporcionará oportunidades para ambos os países estreitarem o relacionamento técnico, científico e acadêmico que certamente apresentará bons resultados na formação e capacitação dos registradores e estudiosos do Direito.

O diretor de assuntos acadêmicos do Irib e registrador de Teresópolis, no Rio de Janeiro, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, está encarregado de concretizar o acordo, organizando um cronograma de atividades.

A idéia, segundo o diretor Eduardo Pacheco, é integrar no circuito Brasil (programa PUC-MG/Serjus/Irib) e Portugal (Universidade de Coimbra), a Universidade do Sarre.



*Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger, firmando o convênio.*

## Convênio de cooperação técnica e científica entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB), Brasil, e o Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre (IFRI), Alemanha

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, com sede na Avenida Paulista, nº 2.073, Edifício Horsa 1, 01311-300 São Paulo-SP, Brasil, doravante designado IRIB, representado pelo seu Presidente Doutor Sérgio Jacomino, e o Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre (Institut für Rechtsinformatik), com sede em Universitätscampus Geb. 15, 66123 Saarbrücken, Alemanha, representado pelos seus diretores, os Professores Doutores Helmut Rüssmann e Maximilian Herberger, doravante designado IFRI, resolvem firmar, através deste instrumento particular, o Convênio de Cooperação, de acordo com as seguintes cláusulas, fundando assim uma parceria de interesses mútuos, na medida em que as condições financeiras o permitirem, conforme as disposições legais vigentes:

### Cláusula primeira

As partes propõem-se a promover a cooperação entre ambas as instituições nas áreas do Direito alemão e brasileiro, sobretudo na área de Direito de Registro de Imóveis, de Informática Jurídica e Direito da Informática, através dos meios apropriados como:

- 1- intercâmbio de docentes, especialistas, pesquisadores, estudantes e/ou estagiários;
- 2- desenvolvimento de projetos de pesquisa conjuntos;
- 3- desenvolvimento de programas de ensino e extensão conjuntos;
- 4- promoção de palestras, videoconferências e/ou simpósios;
- 5- intercâmbio de informações e publicações acadêmicas relevantes; e
- 6- publicação dos resultados desta cooperação.

### Cláusula segunda

Ambas as partes indicarão as pessoas que participarão dessa cooperação. Um dos objetivos do convênio é a participação conjunta no projeto jurídico *on line* da Universidade do Sarre, a fim de permitir o acesso mútuo às informações jurídicas de ambos os países e a divulgação das informações jurídicas nos dois países.

### Cláusula terceira

Antes de qualquer projeto de intercâmbio, as partes determinarão, de comum acordo, a duração da estada da pessoa enviada, bem como sua missão e outras questões a ela relacionadas (hospedagem, alimentação, dinheiro de bolso e seguro). Outras disposições específicas deverão ser realizadas por escrito, por cartas.

### Cláusula quarta

Cada instituição deverá fornecer aos visitantes informações e recomendações quanto a uma hospedagem adequada e a mais economicamente viável, bem como em relação às dificuldades com a língua e costumes locais que possam surgir durante a visita. Cada instituição poderá oferecer aconselhamento em caso de problemas de saúde, porém será de responsabilidade exclusiva do visitante firmar um seguro-saúde.

### Cláusula quinta

Ambas as instituições tentarão obter fundos de fontes externas ou adicionais para patrocinar as atividades que seguem a partir deste acordo, e reconhecem que a escala e o âmbito de interações pode depender de seus sucessos nestes esforços.

### Cláusula sexta

Este Convênio de Cooperação entrará em vigor a partir da data da última assinatura e será válido por um período de 5 (cinco) anos, podendo ser renovado por um termo adicional por mútuo consentimento das partes.

### Cláusula sétima

Este Convênio poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante comunicação prévia de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. O encerramento deste Convênio não irá interromper as atividades em andamento.

O presente Convênio de Cooperação será assinado em duas vias de mesma forma e igual teor nas línguas alemã e portuguesa. As versões deste acordo em alemão e português são igualmente autênticas.

*São Paulo/Saarbrücken,*

*Sérgio Jacomino*

*Presidente do IRIB*

*Prof. Helmut Rüssmann*

*Diretor do IFRI*

*Prof. Maximilian Herberger Geschäftsführender*

*Diretor do IFRI*

# Encontro de conselheiros do IRIB na Alemanha

Universidade do Sarre,  
na Alemanha, abre as  
portas para pesquisadores  
brasileiros

Os conselheiros científicos do Irib, professores doutores Jürgen Philips, da UFSC, e Maximilian Herberger encontraram-se na Universidade do Sarre, na Alemanha, no último dia 25 de fevereiro, para troca de informações e experiências, concretizando o convênio de acordo técnico e científico celebrado com o Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre – Institut für Rechtsinformatik: <http://rechtsinformatik.jura.uni-sb.de/> –, com sede em Saarbrücken, na Alemanha.

Na oportunidade, o professor Jürgen entregou aos professores alemães o material publicado pelo Irib no último ano e apresentou propostas concretas de trabalho envolvendo as instituições convenentes.

Na concretização do convênio celebrado, o Irib buscará apoio acadêmico para projetos de informatização de registros prediais com intercâmbio de docentes, especialistas, pesquisadores, estudantes e/ou estagiários brasileiros e alemães.

No momento, há várias tratativas entre os diretores do Instituto de Direito e Informática e o governo do estado do Sarre visando à criação de uma academia de informática e direito (vide texto abaixo).

O professor Herberger propôs uma possível participação do Irib nas discussões e sugere um pedido formal ao governo do Sarre, demonstrando o interesse do Instituto nos cursos

intensivos para profissionais brasileiros sobre o Direito imobiliário alemão, informática aplicada ao Direito, etc.

Em 2004, por ocasião de seu congresso anual, a Associação Alemã de Informática Judiciária decidiu fundar uma Academia de Informática do Direito. O estado do Sarre candidatou-se a acolher a sede da academia em Merzig. A idéia fundamental desse projeto consiste em dispor suas instalações informatizadas, fornecidas pelas instituições judiciárias, em um meio para teste. A academia oferecerá um ambiente equipado de maneira adequada e permitirá, além da organização cotidiana do trabalho, a utilização sem restrições dos sistemas de informática disponíveis para fins experimentais.

A academia busca reunir os sistemas de informação judiciária existentes com o objetivo de encontrar a maneira mais eficiente de integrá-los à organização do trabalho da Justiça. Nesse sentido, as cooperações existentes com as jurisdições – Corte constitucional federal, Tribunal de Justiça das Comunidades Européias, Tribunal Penal Internacional – devem ser reforçadas.

Além disso, a aproximação entre as jurisdições e os advogados por meio da informática judiciária tem um papel cada vez mais decisivo. Ela deve ser realizada e aprovada conforme o modelo apresentado pela academia. O enfoque será, sobretudo, o acompanhamento do desenvolvimento da *open source* (fonte aberta) no âmbito da Justiça. Desse ponto de vista, o acompanhamento de programas como o *open office* (escritório aberto) é parte da missão da Associação Alemã de Informática Judiciária.

A Academia de Informática do Direito oferecerá um programa de seminários relativos às ferramentas de informática destinadas às tarefas jurídicas evocadas aqui. O objetivo principal desses seminários de caráter prático é a utilização dessas ferramentas informatizadas sem, no entanto, perder de vista sua base científica subjacente.

Cursos de formação para juízes estrangeiros também estão previstos. E as questões relativas à presença de instituições judiciárias na Internet fazem igualmente parte das preocupações da Associação Alemã de Informática Judiciária. Serão organizados seminários a respeito do tema.

A Associação Alemã de Informática Judiciária trabalhará em parceria estreita com a academia alemã de Trèves, encarregada da formação continuada de juízes (*Richterakademie*).

# Georreferenciamento

## urge a prorrogação de prazos!

*João Pedro Lamana Paiva*

É visível a preocupação dos governos, em âmbito mundial, com a identificação precisa dos imóveis de seus territórios e o incremento dos cadastros. Qual a razão para toda essa atenção e cuidados? Basicamente, o rigoroso controle dos territórios tem os objetivos de fiscalizar, arrecadar impostos e, principalmente, atribuir segurança jurídica plena aos atos negociais realizados.

As instituições financeiras internacionais – principalmente o Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID – incentivam a implementação desse controle, para que possam investir com segurança no país em questão.

O interesse de um país em instalar apurados, inteligentes e eficazes sistemas de registro e de cadastro, tem origem nos levantamentos feitos por órgãos internacionais, até mesmo as Nações Unidas, que constataram enormes irregularidades nessa área, principalmente nos países em desenvolvimento.

Como vivemos um processo de constantes transformações, também no âmbito legislativo temos um novo desafio para implementar, no Brasil, o georreferenciamento previsto

na lei 10.267/01, regulamentada pelo decreto 4.449/02, que representa uma verdadeira revolução na determinação e identificação dos imóveis rurais.

Em síntese, o georreferenciamento visa à incorporação da base gráfica do cadastro ao registro, verdadeira interconexão entre esses sistemas. A finalidade é alcançar um perfeito cadastro do imóvel rural, por meio da medição *in loco*, por profissional devidamente qualificado, utilizando as coordenadas estabelecidas pelo sistema geodésico brasileiro, para obter sua precisa localização e caracterização, como área superficial, medidas lineares e respectivas confrontações. Também tem por escopo possibilitar uma exata coincidência dos elementos físicos do imóvel com os assentos registrais, refletindo o imóvel no fôlio real com exatidão, alcançando a segurança jurídica almejada e evitando a sobreposição de áreas – grilagem.

Cabe salientar que o cadastro de imóveis rurais no Brasil é de responsabilidade do Instituto de Colonização e Reforma Agrária, Incra, ao passo que os registros são realizados nos cartórios de registro de imóveis de cada comarca.

Considera-se, portanto, a idéia muito boa. Ocorre, porém, que a aludida legislação previu prazos exíguos para que os proprietários de imóveis rurais adaptem seus registros ao novo sistema. Dessa forma, tem a presente missiva a intenção de despertar a sociedade para o problema que está sendo gerado em virtude da aplicação da lei 10.267/01 e de seu decreto regulamentador, uma vez que o emperramento da economia agrícola parece ser inevitável se não alcançado o entendimento esperado quanto à aplicação da norma, especialmente quanto aos prazos estabelecidos, que devem ser, a nosso juízo, dilatados.

### **Desmembramento, parcelamento e remembramento: a partir de 1º/11/2005, regras aplicam-se a todos os imóveis rurais**

Os prazos para exigibilidade do georreferenciamento foram previstos no artigo 10 do decreto 4.449/02, conforme segue.

“Art. 10. A identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei no 6.015, de 1973, será exigida, em qualquer situação de transferência, na forma do art. 9º, somente após transcorridos os seguintes prazos, contados a partir da publicação deste Decreto:

I- noventa dias, para os imóveis com área de cinco mil hectares, ou superior;

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

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

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

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

§ 2º. Após os prazos assinalados nos incisos I a IV, fica defeso ao oficial do registro de imóveis a prática de quaisquer atos registrais envolvendo as áreas rurais de que tratam aqueles incisos, até que seja feita a identificação do imóvel na forma prevista neste Decreto.”

O enquadramento nessa legislação é exigível, também, nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais (portaria Incra 1.032/2002). Hoje, em princípio, tais regras aplicam-se aos imóveis com área superior a 500 hectares e, a partir de 1º de novembro de 2005, a todos os imóveis rurais.

Discute-se no meio registral<sup>1</sup> quanto à exigência do georreferenciamento para os casos de oneração – hipoteca, alienação fiduciária, penhora, etc. –, retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental. A interpretação literal da lei permitirá ao oficial do registro imobiliário exigir, a partir de 1º de novembro de 2005, a apresentação do memorial georreferenciado quando o produtor rural pretender hipotecar seu imóvel para garantir o empréstimo concedido pelo banco. Se tal argumento prosperar, preparem-se os brasileiros para uma séria crise econômica, pois sem garantias o banco não empresta e, sem financiamento, o produtor não produz e, conseqüentemente, todos perdem.

Cabe enfatizar, por relevante para o deslinde da questão, que apesar dos prazos previstos no artigo 10 do decreto 4.449, publicado em 31 de outubro de 2002, o Incra não está devidamente estruturado para emitir as certificações do georreferenciamento. Até janeiro de 2005, apenas uma certificação tinha sido expedida no estado do Rio Grande do Sul, na cidade de São Francisco de Paula.

A portaria Incra 1.101/03, que fixou a precisão posicional e os critérios a serem observados por esse órgão para aplicação da lei, bem como o procedimento para a emissão da certificação, só foi publicada pelo *Diário Oficial da União* em 20 de novembro de 2003. Entende-se, portanto, que os prazos da lei 10.267/01 e do decreto 4.449/02 devem ser combinados com o estabelecido nessa portaria. Isso implica definir que os prazos concedidos pelo decreto, até 20/11/2003, ficaram interrompidos, pois nenhum proprietário teve a possibilidade de regularizar sua propriedade em face da nova lei, em virtude da ausência de regulamentação por parte do Incra e pela falta de estruturação das superintendências regionais – certificadoras do georreferenciamento –, que passaram a ser expedidas apenas após 20 de novembro de 2003.

### **Falta de normatização do Incra impediu que o proprietário de imóvel rural fizesse o georreferenciamento**

A falta de normatização e de estruturação do Incra, até novembro de 2003, impediu que o proprietário de imóvel rural fizesse o georreferenciamento e, conseqüentemente, não pode servir de obstáculo para que ele possa alienar e/ou onerar seu patrimônio. Portanto, os prazos previstos no decreto devem ser contados da publicação da portaria. Caso contrário, graves problemas econômicos serão suportados pelo setor agrícola, por falha da administração pública, afora a gravíssima estiagem enfrentada.

A desestruturação do Incra e a incerteza quanto ao início da contagem dos prazos estão a impedir que a função social da propriedade seja alcançada. Como se vê, o artigo nono, *caput*, do decreto 4.449/02, incumbiu o Incra de estabelecer “a precisão posicional a ser estabelecida em ato normativo, inclusive com manual técnico”, a qual somente veio com a referida portaria.

Fazemos tais ponderações para elucidar que será imprescindível o esforço de todos com o objetivo de que a devida importância seja dada ao assunto, sob pena de os proprietários de imóveis rurais enfrentarem maiores entraves do que os já suportados.

Apesar de o georreferenciamento ser obrigatório para todos os imóveis apenas depois dos prazos fixados, recomenda-se que os interessados procurem adequar-se à referida

legislação, por questão de cautela bem como porque o georreferenciamento poderá valorizar a propriedade no momento da venda, uma vez que o adquirente poderá contar com total segurança quanto ao imóvel que estará comprando.

### **Pela prorrogação dos prazos estabelecidos e pela fixação de uma data definitiva!**

O que se pode dizer dos registradores e notários é que esses relevantes profissionais do Direito já estão esclarecidos sobre o problema, embora estejam vinculados ao texto normativo para a fiel execução de suas atividades. Espera-se, contudo, que o Incra, ou o órgão corregedor das atividades registral e notarial, expeça norma administrativa esclarecendo-os sobre qual o termo inicial para a contagem dos prazos.

Essa é a idéia que se pode verificar, também, no posicionamento do juiz de Direito de Araraquara, SP, doutor João Battaus Neto, em julgamento do feito 1.332/98, em 25 de novembro de 2004 (*BIR* 319/159). Por suscitação de dúvida do registrador daquela mesma comarca, o magistrado decidiu que o marco inicial para começar a contagem dos prazos previstos no decreto é a partir de 17 de novembro de 2003, data da publicação do ato normativo que fixou a precisão posicional a ser adotada e permitiu efetivamente a implementação da lei. Observa-se, porém, que a publicação ocorreu somente no dia 20 de novembro de 2003, tendo havido equívoco na informação.

É do interesse de todos a efetiva interpretação dessas legislações, a fim de que não se repitam os erros advindos do Estatuto da Terra, os quais geraram mais problemas do que soluções, principalmente ao estado do Rio Grande do Sul, um dos maiores celeiros do nosso Brasil, que detém uma excelente produção agrícola, hoje um dos responsáveis pelo crescimento das exportações nacionais e pelo controle da balança comercial. Espera-se que o georreferenciamento não seja outra lei criadora de conflitos, mas de soluções para o homem do campo e, por isso, propugna-se pela prorrogação dos prazos estabelecidos e pela fixação de uma data definitiva, por exemplo, em 2008, para que todos os imóveis estejam georreferenciados, independentemente da área.

Sapucaia do Sul, fevereiro de 2005.

---

\*João Pedro Lamana Paiva é registrador imobiliário no Rio Grande do Sul e vice-presidente do Irib.

## Nota do editor

1 A questão levantada pelo ilustre registrador e vice-presidente do Irib pelo estado do Rio Grande do Sul – acerca da exigência do georreferenciamento de imóveis nos casos de oneração (hipoteca, alienação fiduciária, penhora etc.), retificação de área, reserva legal e particular do patrimônio natural e outras limitações e restrições de caráter ambiental – foi muito debatida, a respeito da qual, pode-se dizer, formou-se um consenso entre os registradores e no âmbito do Instituto, de que a interpretação do citado parágrafo segundo do artigo 10 do decreto 4.449/2002 deva ser cuidadosa e, sobretudo, sistemática.

A uma, porque o regulamento não pode ultrapassar a lei – mormente na criação de grave embaraço à livre circulação de bens e riquezas. Como se verá, a lei estabelece um *numerus clausus*. A outra, porque o artigo 10 do decreto 4.449/2002 se articula em incisos cuja leitura deve ser iluminada pelo *caput*.

A própria Carta de Araraquara (*BIR* 317/70), tão citada e discutida nos fóruns especializados, fere diretamente a questão. Vejamos a justificativa do item 3.

“A Lei nº 10.267/2001 exigiu o georreferenciamento apenas nos casos de transferência, desmembramento, remembramento e parcelamento dos imóveis rurais, além das hipóteses dos casos judiciais. Entretanto, uma leitura apressada do §2º do artigo 10 do Decreto nº 4.449/02 poderia levar à equivocada conclusão de que se está proibindo a prática de todo e qualquer ato registral nas matrículas dos imóveis não georreferenciados, cujo prazo se tenha exaurido. Em decorrência dessa interpretação, ficaria impedido o oficial de registrar, por exemplo, uma hipoteca censual, prejudicando o acesso do proprietário ao crédito rural sem qualquer fundamento legal. A melhor exegese que se poderia exercitar, em face do supracitado § 2º, seria, recuperando o sentido do *caput* do artigo 10 que aponta para os §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei de Registros Públicos; relacionar, igualmente, as hipóteses judiciais. Para se obviar uma interpretação que possa levar a equívocos, sugere-se alteração do dito § 2º.”

Antes de se consagrar esse entendimento na Carta de Araraquara, nas discussões que antecederam sua lavratura e subscrição, houve intenso debate sobre o alcance daquele

dispositivo. Tanto àquela altura, quanto agora, formou-se um consenso entre os registradores de que é necessária uma exegese sistemática desse malsinado parágrafo, uma vez que ele está assentado sob a égide do artigo 10, *caput*: “identificação da área do imóvel rural, prevista nos §§ 3º e 4º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973 (...)”.

Os incisos estão no escopo do artigo 10. Somente as hipóteses previstas nos parágrafos terceiro e quarto do artigo 176 da lei 6.015, de 1973, em relação a elas, e somente elas, é que fica vedada a prática de quaisquer atos registrais.

Vale lembrar os parágrafos.

“§ 3º. Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação (...)”.

“§ 4º. A identificação de que trata o § 3º tornar-se-á obrigatória para efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, nos prazos fixados por ato do Poder Executivo.”

Então: desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência de imóveis rurais. Única e exclusivamente nessas hipóteses é que se exigirá, conforme a lei, o georreferenciamento.

Mas alguém poderia perguntar: esqueceram o artigo 225, parágrafo terceiro?

Não. Vejamos o referido parágrafo terceiro: “Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais”.

Parece ser que o comando legal dirige-se ao juízo, e não ao registro. São verdadeiros requisitos da ação.

Outra interpretação seria extrapolar de maneira grave e perigosa os limites regulamentares e inviabilizar, na prática, os benefícios que o registro pode agregar aos negócios.

---

Sérgio Jacomino, presidente do Irib.

# Thesaurus



# Jurisprudência selecionada: Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo

**Retificação de área consensual.  
Remanescente - apuração. Ação  
reivindicatória. Prova - deficiência.  
Perícia. Íntegra.**

Decisão 1ª VRPSP

Data: 12/1/2005

Fonte: 000.99.932684-8

Localidade: São Paulo (9ª SRI)

Relator: Venicio Antonio de Paula Salles

Legislação: Art. 213 da Lei nº 6.015/73 e Lei 1.060/50.

Retificação de área consensual. Remanescente - apuração. Ação reivindicatória. Prova - deficiência. Perícia.

Ementa:

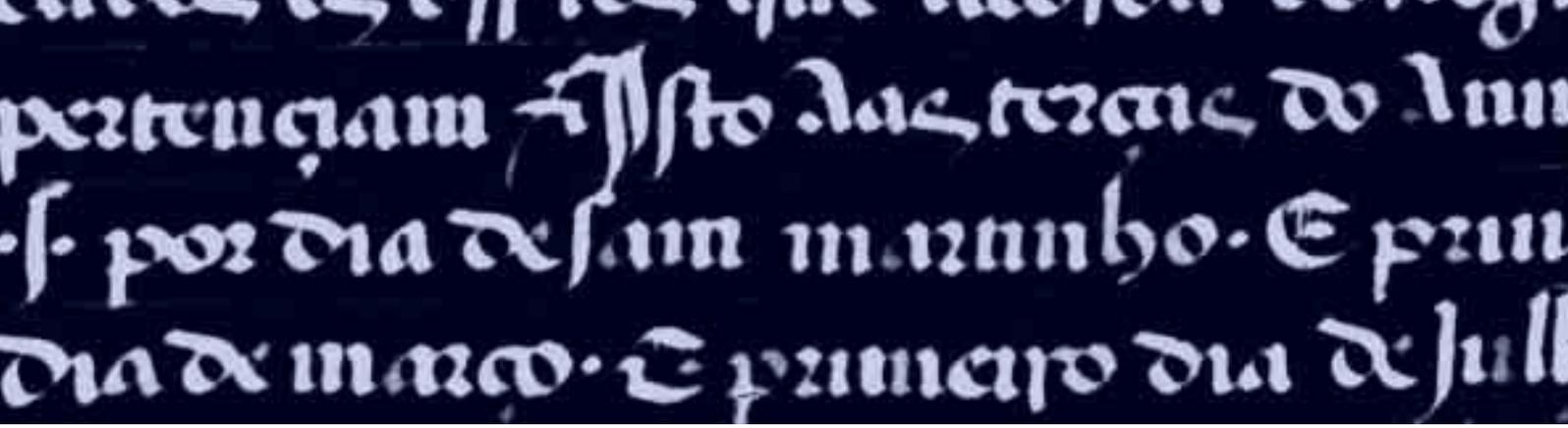
Ementa não oficial: 1. A Ação de Retificação de Registro presta-se somente para ajustar o dado tabular à realidade do imóvel. 2. Não existe qualquer indício de "invasão" ou deslocamento da base do imóvel, conforme apurado em dados periciais. Pedido procedente.

Íntegra:

Processo 000.99.932684-8

Vistos, etc...

Cuida-se de procedimento de jurisdição voluntária de *retificação de área*, fundamentado no art. 213, da Lei de Registros Públicos, cumulada com apuração de remanescente. A demanda foi intentada por Maria Palmira Severino de Carvalho e Carlos Alberto de Carvalho. Destacaram que nos termos do R.06/46.711/9ªSRI, adquiriram o imóvel situado à Rua Marcos Gonçalves Correia, nº 16, de Raul Monteiro e sua mulher. Quando compraram o imóvel, este já se encontrava murado e com suas divisas respeitadas. Que em 1989 o confrontante da direita (de que se situa no imóvel), ajuizou ação reivindicatória contra os requerentes, a qual tramitou o Foro Regional de São Miguel. Os postulantes pleitearam a "retomada" de área pretensamente



invadida pelo muro. A ação foi julgada procedente, com a passagem de parte da área dos requerentes para os vizinhos, em que pese a carência das provas coletadas. Resignados, os requerentes refizeram as divisas e pretendem a retificação, para que a nova dimensão (reduzida) consta da informação tabular. Pedem pela produção de provas e ao final, pela procedência para efeito de ser redescrita a área tabular.

Foi determinada a realização de perícia para a apuração do total da ocupação. Os requerentes pugnaram pelo reconhecimento dos benefícios da assistência judiciária (Lei 1.060/50), o que foi deferido.

O laudo foi juntado a fls. 129/170. Os interessados foram cientificados.

Restou cumprido o ciclo citatório, tendo a Municipalidade manifestado seu desinteresse.

O Ministério Público opinou pela complementação da perícia.

É o relatório.

Decido:

Cuida-se de pedido de retificação de área, intentada antes da inovadora Lei 10.931/2004, que certamente teria facilitado, em muito, a tramitação do presente feito, permitindo a correção da imperfeição tabular, diretamente frente ao respectivo Registro Imobiliário.

Os requerentes adquiriram, em outubro de 1987, o terreno situado na Rua Marcos Gonçalves Correia, antiga Rua 01, lote 24, da quadra nove, Vila Bela, no distrito de Itaquera. Conforme descrição tabular, o imóvel possuía 11,50 metros

de frente, por 22,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área total de 253,00 metros quadrados. Consta ainda da descrição, que o imóvel se encontrava a uma distância de nove metros de distância da esquina da Rua 04 (quatro).

Inicialmente é de se observar que os requerentes experimentaram um sério revés, conquanto foi condenada na Ação reivindicatória que tramitou pelo Foro de São Miguel. O resultado prático da demanda consistiu na perda de toda a face lateral do imóvel, com a imposição de demolição do muro divisorio. O “laudo” que escudou a decisão reivindicatória, como comprovado nestes autos, se revelou absolutamente deficiente de informações e detalhes, não fornecendo padrão de segurança para a exata compreensão da situação. Entretanto, a “decisão judicial”, certa ou errada, pouco importa, produziu seus efeitos e os requerentes tiveram que se curvar a seu império.

Assim, experimentando um desfalque de parte da área do imóvel, com redução de sua metragem, passando a ostentar dimensão inferior àquela descrita no fôlio real, os requerentes, visando ajustar e reduzir o montante do IPTU, aforaram a presente *retificação*, que mais se afeiçoaria à via administrativa unilateral, por não envolver, em princípio, qualquer ofensa ou vulneração aos imóveis conflitantes e confrontantes, mormente em relação ao seu vizinho do lado direito (considerando o ponto de referência de quem se situa dentro do imóvel), pois com relação a este, irreversíveis são os efeitos da “coisa julgada”.

---

“Cuida-se de pedido de retificação de área, intentada antes da inovadora Lei 10.931/2004, que certamente teria facilitado, em muito, a tramitação do presente feito...”

---



Portanto, ao menos juridicamente, a divisa da esquerda é certa (de quem da Rua olha o imóvel), e deve orientar toda a redefinição do imóvel. Este é o padrão, na medida que envolve um ponto ou uma divisa que não mais comporta discussão.

O *laudo* pericial do saudoso engenheiro Marcos Grava Zinni, não apresentou conclusão precisa ao tentar situar o imóvel *sub examine*, a partir de seu ponto de amarração (9,00 metros da Rua 04), ou seja, partindo da informação de que o imóvel se encontrava a uma distância de nove metros da esquina da rua fronteira com a rua lateral mais próxima o perito formulou uma série de exercícios e demonstrações, e em todos estes exercícios possíveis o experto judicial fez demonstrar apenas a pouca utilidade de tal referência, pois a constituição ou formação da quadra inteira não mais correspondia ao “projeto”, com o avanço da via pública (Rua 04), sobre parte dos lotes de esquina, tornando absolutamente inviável tal ponto de partida. Todos os esforços neste sentido se mostraram infrutíferos e deficientes, que, aliás, já era de se esperar, pois até mesmo no incompleto *laudo* produzido na ação reivindicatória o perito que o produziu afirmou que a quadra não conseguia abrigar todos os imóveis que o desenho tabular concebia para o local, ou seja, declarou tecnicamente que não havia “disponibilidade” de área para todos os imóveis registrados na quadra (o que acentua a precariedade da decisão proferida na ação reivindicatória).

A certeza que se extrai do levantamento técnico é que o imóvel ou suas bases não pode ser erguido ou montado a partir do ponto de “amarração”, que se mostra imprestável face ao desfalque da quadra de referência.

Portanto, para a reconstrução da nova descrição do imóvel, necessário a adoção de ponto firme e consistente, que no caso, é a divisa da esquerda, fixada em decisão transita em julgado, portanto, irreformável.

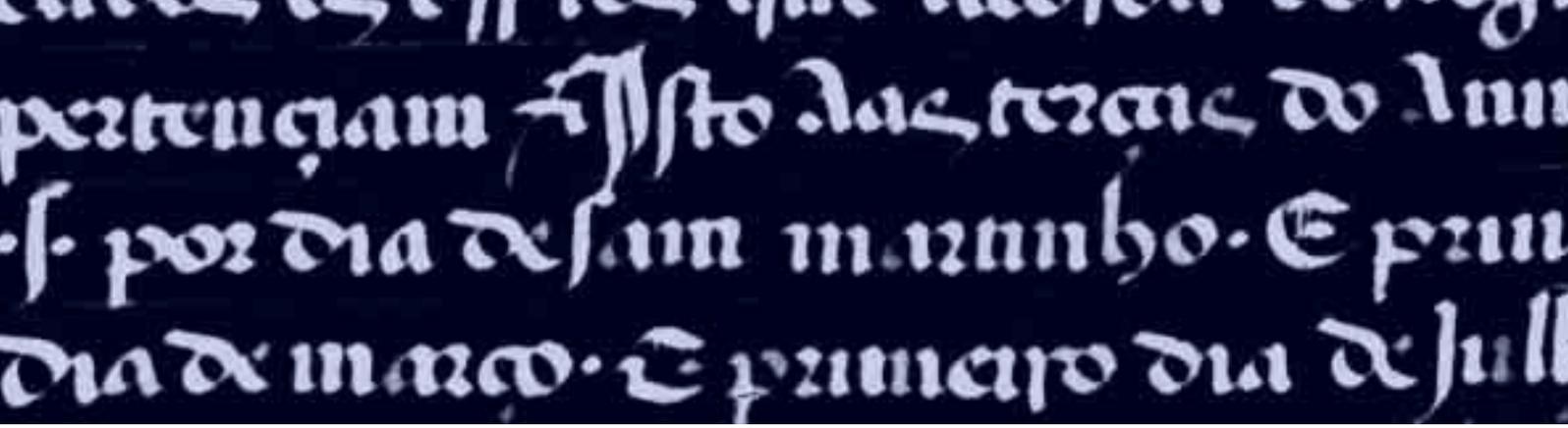
É certo que os demais confrontantes não participaram daquela lide (bem como é certo que a decisão se apoiou em prova deficiente, mas vale pelo imperativo da coisa julgada), no entanto, estes foram chamados e cientificados no presente processo e “anuíram”, ao menos tacitamente, com a manutenção das divisas existentes atualmente. Conquanto não exista uma precisão maior, é certo que os confrontantes citados não concordam ou discordam dos termos do *laudo*, do conteúdo da inicial, ou de alguma obser-

vação constante dos autos. Os chamados aceitam a manutenção da situação tal como ela se encontra no mundo físico e fático. Aceitam manter as divisas onde elas se situam.

Portanto, não resta dúvida de que a divisa fixada judicialmente deve ser respeitada e acatada como ponto de apoio para o redesenho da informação tabular.

Assim, partindo-se deste “ponto de referência”, é de se estudar o *laudo judicial*, que mesmo não revelando resultados objetivos e direitos, apresentou longo estudo e apuração profunda da situação, expondo todos os elementos que per-

“Os requerentes aforaram a presente retificação, que mais se afeiçoaria à via administrativa unilateral, por não envolver vulneração aos imóveis conflitantes e confrontantes...”



mitem a reconstrução do imóvel, de forma correta e de forma aceita pelos titulares dos imóveis do entorno.

Consta às folhas 148, no corpo do Laudo, informação de que a perícia se valeu de planta da Emplasa (abr./1980), extraída de foto aérea, para melhor situar o imóvel e sua ocupação física (número “6” na planta de reprodução – fls. 149). A planta de sobreposição de fls. 150, bem demonstra a diferença do polígono que o imóvel revela na informação tabular, do polígono que o imóvel revela sem sua ocupação física. A sobreposição revela a angulação, base da diferença entre a “implantação” ou ocupação física e a planta retificada do loteamento (bem como indica, o que foi desconsiderado na ação reivindicatória, a existência do córrego sob o imóvel da direita, que pode ter deslocado a sua alocação no solo, bem como indica que não houve avanço da requerente sobre dito imóvel e que sua área possui absoluta simetria, em termos de perimetria e de área, com a informação tabular).

O *laudo pericial* através desta sobreposição revela a inexistência de simetria entre a posição da *planta* de retificação do *loteamento* (planta AU-05/2324/81), e a ocupação física do imóvel.

A Planta esquadrinha “lotes”, todos com formato regular, compondo figuras poligonais retangulares formadas por ângulos retos, ao passo que a “implantação” dos lotes na quadra, evidencia certa angulação em relação à Rua Gonçalves Correa e vias adjacentes.

O perito chega a afirmar a quase coincidência entre a planta e a ocupação:

---

“Nos loteamentos populares, a distância entre a área projetada em lotes e a implantação destes encerra uma preocupante distância, que potencializa infundáveis questões registrárias.”

---

“Constata-se que a ocupação física dos requerentes quase recai exatamente no local do lote 24, existindo coincidência mais interessante com relação ao lote 4”.

A mesma situação foi apresentada na planta ampliada de fls. 152, que revela desajustes de toda a quadra, tanto que o perito concordou com o vistor que atuou junto a *ação reivindicatória*, de que a quadra não abrigava todos os imóveis que foram descritos na quadra por suas metragens tabulares (em regra tal verificação não é feita pela área quadrada, mas apenas pelas testadas).

Portanto, certo é que houve certa distância – quase coincidência como afirma o Perito –, entre a *planta* retificada do loteamento e a implantação física.

Neste ponto é de se observar que tais alterações não comuns, pois os parceladores projetam seus “loteamentos” pensando em criar atrativos para a venda, compondo projetos com grande harmonia e regularidade. Contam com a inércia da Prefeitura que promove, em regra, apenas uma apuração formal, não comparecendo no local para conferir a situação de implantação. Assim, principalmente nos bairros mais afastados, nos loteamentos populares, a distância entre a área projetada em lotes e a implantação destes encerra uma preocupante distância, que potencializa infundáveis questões registrárias.

Assim, a realidade apresentada no Laudo, compõe a rotina de nossos parcelamentos periféricos, com os lotes



projetados com formato de retângulos, todos dotados de ângulos de 90º (noventa graus), sendo que na prática, principalmente em face da topografia acidentada, os lotes não coincidem com a planta descritiva. O fato de ter havido regularização posterior, não confere maior credibilidade física aos imóveis, pois planta AU-05/2324/81 da Prefeitura não envolve levantamento topográfico, sendo mera transposição de dados, extraídos do fôlio real ou da própria planta do empreendedor. Portanto, a ausência de simetria entre a *planta* do loteamento e a implantação física não representa uma anomalia extraordinária.

No caso tal situação se encontra sensivelmente minorada pela constatação de que o “projetado” e o “implantado” quase coincidem, o que afasta a idéia de *invasão*.

Aliás, a este respeito é de se frisar que a *ação de retificação de registro* não se presta para superar questões relativas a “invasões”, mas sim para fazer o devido ajuste entre o dado tabular e a realidade do imóvel (art. 213, da Lei de Registros Públicos), realidade que não pode ser outra que não a área “implantada”.

Retornando ao levantamento pericial, é de se constatar que este é apto a comprovar que o imóvel da requerente foi implantado no local onde se encontra, não existindo qualquer vestígio ou suspeita de “invasão” ou deslocamento da base, afeiçoado a questão sub exame à via procedimental eleita, que, como dito, tem a missão justamente de retraduzir o dado tabular, ajustando-o à realidade, que é a sua alocação física original no solo.

Aliás, apenas a ação de *retificação* tem este sentido de tornar o dado tabular instável e passível de correção, pois para todas as demais ações judiciais que envolvam a propriedade imobiliária, como a demarcatória, reivindicatória, divisória, etc., o dado tabular não pode ser questionado, compondo o único padrão para a solução do litígio.

Assim, aceita a divisa judicial estabelecida na ação transitada em julgado como ponto de amarração, e considerando que a “implantação original” corresponde à ocupação física atual, é de se adotar o levantamento feito no *laudo*, com a descrição do imóvel tal qual se encontra no local presentemente.

O competente perito apresenta todos os levantamentos possíveis, brindando o processo com as alternativas possíveis para viabilizar a conclusão jurídica, trazendo memorial detalhado de todas as opções (fls. 162/164).

O perito levantou a área “intramuros” do imóvel retificando, considerando a sua realidade tabular, apurando uma área de 253,41 m<sup>2</sup>. Em tal levantamento considerou apenas a informação constante do fôlio e do projeto retificado, revelando que em seu entender a ação reivindicatória alijou os requerentes de parte da área que teriam direito, fosse mantida a situação tabular.

Procedeu, ainda, ao levantamento da área física ocupada atualmente pelos requerentes, que com o desfalque da ação reivindicatória, passou dos 253,41 m<sup>2</sup> originais, para 217,33 m<sup>2</sup>, de ocupação, e nesta parte, considerando a “divisa certa” da esquerda e todas as demais divisas que os confrontantes citados e cientificados, anuíram tacitamente.

Finalizando, é de se acolher a retificação considerando a ocupação física presente do imóvel, redesenhando o dado tabular com base no memorial “4” de fls. 163 dos autos.

Ante o exposto, julgo procedente o pedido de *retificação judicial consensual*. Expeça-se mandado para averbação do memorial de fls. 163, item “4”, junto à matrícula 46.711/8ºSRI.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

Data supra.

Venicio Antonio de Paula Salles Juiz de Direito

**www.escriba.com.br**

# REGISTER<sup>®</sup>

Segurança e Agilidade para seu registro de imóveis

Conheça o REGISTER, um sistema exclusivo para Escritórios de Registro de Imóveis, que, além de estar preparado para evoluir com tecnologias futuras, oferece confiabilidade, segurança, performance e integridade relacional em todo o gerenciamento dos trabalhos inerentes ao Registro de Imóveis.

A Escriba Informática apresenta excelência no desenvolvimento de sistemas, oferecendo soluções voltadas às necessidades exclusivas das áreas Registral e Notarial, sempre focando a qualidade com a utilização de técnicas modernas e de profissionais qualificados.

## ALGUMAS DAS VANTAGENS DO SISTEMA:

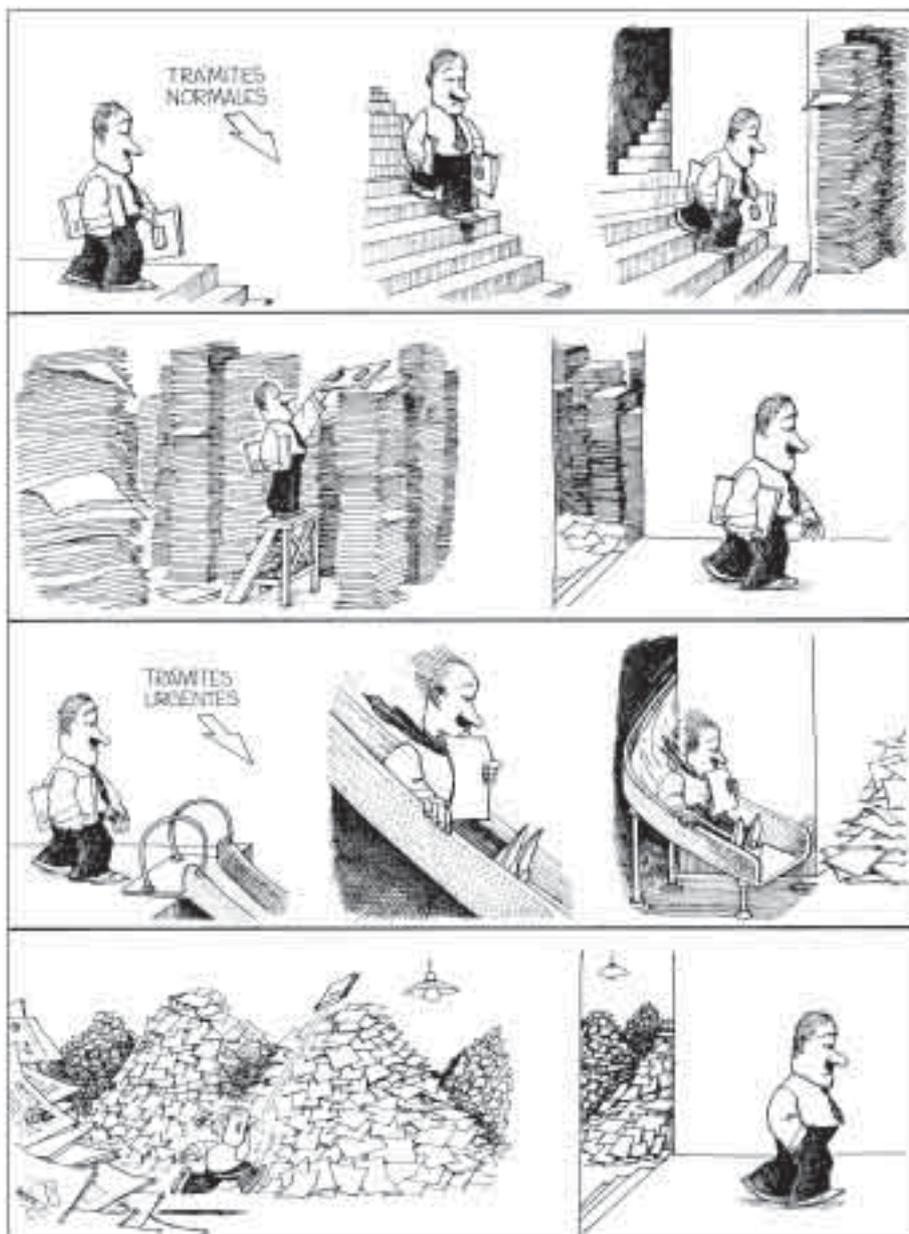
- Suporte todo o país via internet
- Gerenciamento completo de todo processo que envolva registros, averbações e certidões
- Controle dos usuários do sistema com níveis de acesso e relatórios de atos praticados
- Controle da fração ideal do imóvel prevenindo a venda de áreas inexistentes
- Lançamento da indisponibilidade de bens
- Controle do cadastro de procurações, INSS e sinal público
- Gerenciamento de desmembramentos e unificações dos imóveis
- Emissão de certidões digitalizadas através de editor próprio
- Backup on-line do banco de dados (consulte [www.escribackup.com.br](http://www.escribackup.com.br))

E MUITO MAIS...

 **ESCRIBA<sup>®</sup>**  
INFORMATIZAÇÃO NOTARIAL E REGISTRAL



**MUDE**  
E VEJA A DIFERENÇA



### Trâmites urgentes,

charge do argentino Quino, publicado no livro *Gente en su sitio*, Ediciones La Flor, que retrata atividades profissionais vistas pelas lentes do consagrado cartunista.

Quino flagra o absurdo aninhado em situações rotineiras.

*Gente en su sitio* traz o médico, o policial e o burocrata – o funcionário alucinado por um mar de papéis, carimbos e filas.

O olhar crítico de Quino é o contraponto perfeito para o essencial aprimoramento técnico do sistema registral, hoje tema central da modernização dos registros que freqüenta as páginas desta revista.