



2006

Porto Alegre

16 a 21 de setembro

POA

EDIÇÃO ESPECIAL

XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil
I Simpósio Luso-brasileiro de Direito registral



ISSN 1677-437X

Boletim do irib em revista

DIRETORIA EXECUTIVA: Helvécio Duia Castello – Presidente/ES João Pedro Lamana Paiva/RS – Vice-Presidente / João Baptista Galhardo/SP – Secretário Geral / Sérgio Busso/SP – 1º Secretário / Ari Álvares Pires Neto/MG – Tesoureiro Geral / Vanda Maria Penna Oliveira Antunes da Cruz/SP – 1ª Tesoureira / Ricardo Basto da Costa Coelho/PR – Diretor Social e de Eventos / Flauzilino Araújo dos Santos/SP – Diretor de Publicidade e Divulgação / Patrícia André de Camargo Ferraz/SP – Diretora de Assuntos Legislativos, Regularização Fundiária e Urbanismo / Sérgio Jacomino/SP – Diretor de Assuntos Internacionais / Jordan Fabrício Martins/SC – Diretor de Assistência aos Associados – Marcelo Augusto Santana de Mello/SP – Diretor do Meio Ambiente / Eduardo Agostinho Arruda Augusto/SP – Diretor de Assuntos Agrários / Fábio Martins Diretor de Marsiglio/SP – Diretor Adjunto de Assuntos Agrários / Márcio Martinelli/SP – Diretor Executivo / Francisco José Rezende dos Santos/MG – Coordenador Acadêmico da ENRI / Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza/RJ – Coordenador Internacional da ENRI

CONSELHO DELIBERATIVO: Sérgio Toledo de Albuquerque – AL / Stanley Queiroz Fortes – AM / Ana Tereza Araújo Mello Fiúza – CE / Luiz Gustavo Leão Ribeiro – DF / Etelvina Abreu do Valle Ribeiro – ES / Clenon de Barros Loyola Filho – GO / José Wilson Pires Sampaio – MA / Nizete Asvolinsque – MT / Miguel Seba Neto – MS / Francisco José Rezende dos Santos – MG / Cleomar Carneiro de Moura – PA / Fernando Meira Trigueiro – PB / José Augusto Alves Pinto – PR / Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa – PI / Miriam de Holanda Vasconcellos – PE / Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza – RJ / João Pedro Lamana Paiva – RS / Gleci Palma Ribeiro Melo – SC / George Takeda – SP

CONSELHO FISCAL: Alex Canziani Silveira – PR / Inah Álvares da Silva Campos – MG / Pedro Jorge Guimarães Almeida – AL / Rosa Maria Veloso de Castro – MG / Rubens Pimentel Filho – ES

CONSELHO DE ÉTICA: Ademar Fioranelli – SP / Ercília Maria Moraes Soares – TO / Paulo de Siqueira Campos – PE

CONSELHO EDITORIAL: Alvaro Melo Filho, Diego Selhane Perez, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Elvino Silva Filho, Flauzilino Araújo dos Santos, Francisco José Rezende dos Santos, Frederico Henrique Viegas de Lima, George Takeda, João Baptista Galhardo, João Baptista Mello e Souza Neto, João Pedro Lamana Paiva, Marcelo Salaroli de Oliveira, Alexandre Laizo Clápis e Ricardo Henry Marques Dip – Diretor Responsável e Coordenador Editorial: Sérgio Jacomino (sergiojacomino@gmail.com)

CONSELHO CIENTÍFICO: Alexandre Assolini Mota, Alexandre de Moraes, André Lima, Andréa Flávia Tenório Carneiro, Armando Castelar Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsin, Bruno Mattos e Silva, Carlos Ari Sundfeld, Carlos Eduardo Duarte Fleury, Celso Fernandes Capilongo, Daniel Roberto Fink, Edésio Fernandes, Élcio Trujillo, Evangelina de Almeida Pinho, Hélio Borgh, J. Nascimento Franco, José Carlos de Freitas, José Guilherme Braga Teixeira, Jürgen Philips, Kioitsi Chicuta, Luiz Mario Galbetti, Marcelo Terra, Melhim Namem Chalhub, Néelson Nery Jr., Pedro Antonio Dourado de Rezende e Walter Ceneviva.

CONSELHO JURÍDICO PERMANENTE: Gilberto Valente da Silva (*in memoriam*), Hélio Lobo Jr., Des. José de Mello Junqueira, Des. Narciso Orlandi Neto, Ademar Fioranelli e Ulysses da Silva.

CONSELHO INTERNACIONAL: Elias Mohor Albornoz (Chile), Fernando Pedro Méndez Gonzáles (Espanha), Helmut Rüssmann (Alemanha), Maximilian Herberger (Alemanha), Mônica Vanderleia Alves de Sousa Jardim (Portugal), Paulo Ferreira da Cunha (Portugal), Rafael Arnaiz Eguren (Espanha), Raimondo Zagami (Italia) e Raúl Castellano Martínez-Baez (México).

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 **Homepage:** www.irib.org.br

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

Presidente

Sérgio Jacomino

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos

oficial@primeirosp.com.br

Editores

Sérgio Jacomino

sergiojacomino@uol.com.br

Fátima Rodrigo

fatimarodrigo@click21.com.br

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Assessoria de imprensa

Patrícia Simão

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Edição de Arte

Jorge Zaiba

Diagramação

Barbara Zaiba

Impressão e Acabamento

Gráfica e fotolito Ideal

Especial – Abertura

- 2 Posse solene do novo presidente: um sonho de transformação que se renova

Especial – Entrevista

- 8 Conheça a Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados
- 10 Direito comparado pode ajudar o Direito brasileiro a desenvolver medidas mais eficazes
- 12 I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral: “O protocolo entre o Cenor e o IRIB tem se revelado extremamente frutuoso”
- 14 “As transações imobiliárias são complexas e o registro foi previsto justamente por isso”
- 16 “Vocês estão preparados para o boom de crescimento do setor imobiliário que o Brasil provavelmente vai observar nos próximos anos?”
- 17 Registro das constrições judiciais: alerta sobre os efeitos da indisponibilidade de bens

Especial – Convênio

- 18 IRIB renova convênio com o Centro de Estudos Notariais e Registas da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra – Cenor
- 19 Termo aditivo ao Convênio de Cooperação Científica e Técnica entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Centro de Estudos Notariais e Registas da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal
- 20 IRIB celebra convênio com a Direção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal

Especial – Jantar

- 22 Jantar de confraternização e entrega da medalha Júlio Chagas

Especial – Cartas

- 26 Autoridades e associados enviam mensagens de congratulações ao presidente Helvécio Castello

Especial – Avaliação

- 29 Encerrando com chave de ouro

Especial – I Simpósio

- 30 Penhora: aspectos substantivos, processuais e registrais
Mônica Jardim
- 45 Arresto
Mônica Jardim
- 58 O arresto e a penhora de quotas sociais
Madalena Teixeira
- 62 Sequestro
Ovidio Baptista da Silva

- 66 Sequestro

Margarida Costa Andrade

- 76 Indisponibilidades

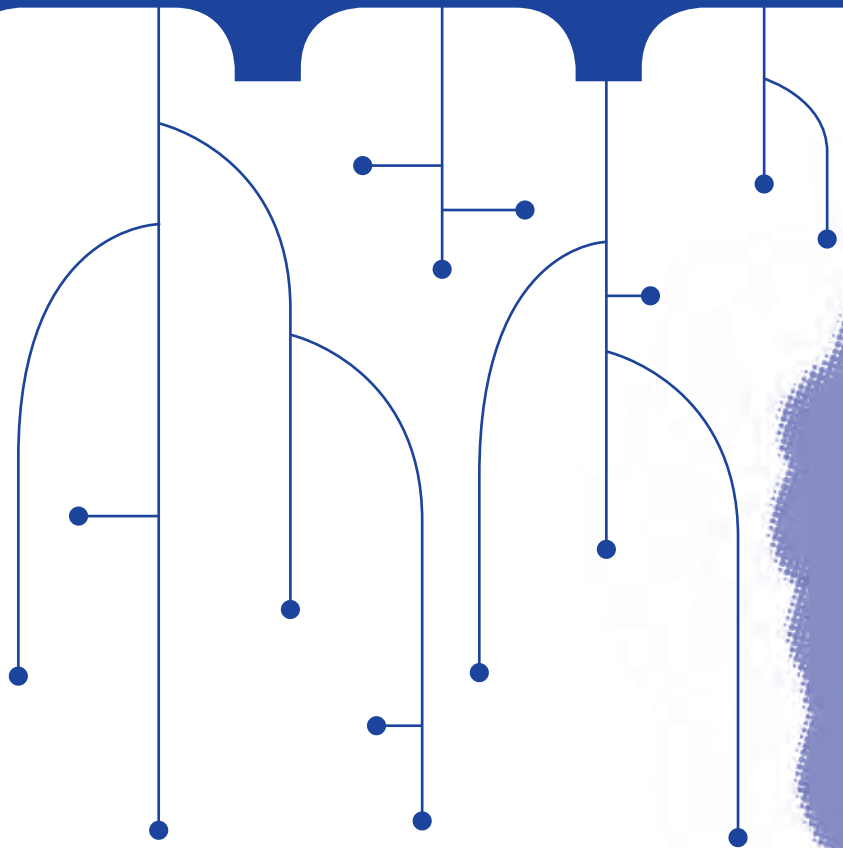
Madalena Teixeira

- 84 A indisponibilidade de bens privados como ato de constrição judicial e seu acesso ao registro imobiliário

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza

Especial – Palestras

- 96 A história e o registro de imóveis
Marcelo Salaroli
- 102 A economia digital e as oportunidades para a atividade registral
Sandra Pinto
- 113 Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados
Manuel Matos
- 118 Mudar ou Morrer
Luiz Marins
- 124 Registros Públicos
Décio Antônio Erpen
- 127 Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento
Eduardo Augusto
- 128 Retificação administrativa registral
João Carlos Kloster
- 144 Imagem por satélite e georreferenciamento a serviço da integração do cadastro e do registro
Alexandre Piffano de Resende
David Ribeiro Pimenta
- 145 Geoprocessamento integra banco de dados e mapas digitais
Alexandre Piffano de Resende
- 147 Imagens e geoprocessamento a serviço do cadastro e do registro de imóveis
David Ribeiro Pimenta
- 149 O direito de crescer na doação: algumas observações sobre o parágrafo único do artigo 551 do Código Civil
Francisco José Rezende dos Santos
- 157 Impacto das mudanças econômicas no cenário imobiliário
Gustavo Loyola
- 161 Impacto das mudanças econômicas no cenário imobiliário
Otávio Damaso
- 164 Perspectivas para o mercado imobiliário brasileiro
Ricardo Yazbek
- 168 Tendências do crédito imobiliário brasileiro
Luiz Antônio Rodrigues
- 174 Estamos preparados para essas mudanças?
Patrícia Ferraz
- 182 Abandono de bem imóvel e a derrelição presumida
Armando Antônio Lotti
- 186 Securitização de recebíveis imobiliários
Alexandre Assolini Mota
- 190 Securitização de recebíveis imobiliários
Romeu Pasquantonio

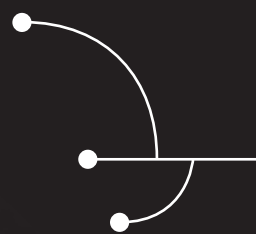


**XXXIII Encontro dos Oficiais
de Registro de Imóveis do Brasil**
I Simpósio Luso-brasileiro
de Direito registral

POA

Porto Alegre **2006**

16 a 21 de setembro



Posse solene do novo presidente: um sonho de transformação que se renova

Na cerimônia de abertura oficial do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no dia 16 de setembro último, às 20h, no auditório do Hotel Sheraton Porto Alegre, a presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, passou, solenemente, das mãos de Sérgio Jacomino para as de Helvécio Duia Castello.

O mesmo sentimento de confraternização e união dos fundadores do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, cujo ideal era “contribuir para a ampliação de conhecimentos profissionais, elevação da cultura jurídica em geral e a *modernização de métodos de trabalho*” (*Boletim do Irib* 1, set. 1976), tomou parte na festividade de abertura do XXXIII Encontro, no discurso de despedida do ex-presidente Sérgio Jacomino e no discurso de posse do presidente Helvécio Castello.

Depois da interpretação do Hino Nacional pela cantora Fátima Gimenez, foram chamados para a composição da mesa os doutores Helvécio Duia Castello, presidente do





Irib; Armênio Oliveira dos Santos, secretário de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Rio Grande do Sul, representando o governador Germano Rigotto; Vasco Della Giustina, desembargador vice-presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul; Armando Antônio Lotti, sub-corregedor-geral do Ministério Público, representando o procurador-geral de Justiça do Rio Grande do Sul; Jorge Luís Dall'Agnol, desembargador corregedor-geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul; Sérgio Jacomino, presidente do Irib no período 2002/2006; João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib e coordenador do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil; João Figueiredo Ferreira, vice-presidente da União Internacional do Notariado Latino-americano para a América do Sul; José Flávio Bueno Fischer, presidente do Colégio Notarial do Brasil; Marino de Castro Oteiro, representando o presidente da Ordem dos Advogados do Brasil, seção do Rio Grande do Sul.

Também participaram da solenidade de abertura os doutores Antônio Carlos Antunes do Nascimento e Silva, juiz titular da Vara de Registros Públicos, representando o diretor do Foro de Porto Alegre; Paulo Heinrich, presidente do Colégio Registral do Rio Grande do Sul; Sérgio Afonso Manica, presidente do Colégio Notarial do Brasil, seção do Rio Grande do Sul; Carlos Fernando Westphalen Santos, ex-presidente do Irib; Ítalo Conti Júnior, ex-presidente do Irib; Lincoln Bueno Alves, ex-presidente do Irib; Carlos Alberto Aita, presidente do Sindicato das Indústrias de Construção do Estado do Rio Grande do Sul, Sinduscon-RS; Carlos Fernando Reis, presidente do Sindicato dos Registradores Públicos do Estado do Rio Grande do Sul; Jacy Franco Moreira Ribas, presidente do Sindicato Notarial do Estado do Rio Grande do Sul; Flor Edison da Silva Filho, presidente da Associação Gaúcha dos Advogados de Direito Imobiliário Empresarial. Agade; Moacir Schukster, presidente do Sindicato da Habitação do Estado do Rio Grande do Sul, Secovi-RS.

O Irib agradeceu publicamente aos apoiadores da realização do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis

do Brasil no Rio Grande do Sul: Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul; Colégio Registral do Rio Grande do Sul; Colégio Notarial do Brasil, seção do Rio Grande do Sul; Corregedoria Geral da Justiça do Rio Grande do Sul; Escola Superior da Magistratura; Fundação Escola Superior do Ministério Público; Associação dos Juizes do Estado do Rio Grande do Sul; Câmara-e. net; Sindicato das Indústrias de Construção do Estado do Rio Grande do Sul, Sinduscon; Sindicato da Habitação do Estado do Rio Grande do Sul, Secovi-RS.

Leia, a seguir, os pronunciamentos do coordenador do evento, João Pedro Lamana Paiva, do ex-presidente do Irib Sérgio Jacomino e do presidente Helvécio Castello.



“No Brasil, cerca de **50%** dos imóveis estão na clandestinidade, o que não contribui para o desenvolvimento do país”

Excelentíssimas autoridades já nominadas pelo protocolo, caros colegas, minhas senhoras e meus senhores.

Depois de 29 anos, Porto Alegre, a capital dos gaúchos, volta a ser sede de mais um Encontro do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, agora com uma diferença, serão três eventos num só.

1. XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que reúne registradores brasileiros e estrangeiros, profissionais e estudiosos do Direito imobiliário, para um grande intercâmbio internacional de conhecimentos.

2. I Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, cujo objetivo é o aprimoramento dos conhecimentos sobre os sistemas registrais brasileiro e português, em especial as construções judi-

ciais: penhora, arresto, seqüestro e indisponibilidade de bens.

3. Exposição *RI – 160 anos bem registrados*, para comemorar a criação do registro de imóveis no Brasil, com o advento da Lei Orçamentária 317, de 21 de outubro de 1843, regulamentada pelo decreto 482 de 14 de novembro de 1846.

O que queremos transmitir com esses eventos é a importância do registro imobiliário para a sociedade.

No âmbito socioeconômico, a relevância do registro está na regularização fundiária. No Brasil, cerca de 50% dos imóveis estão na clandestinidade, o que não contribui para o desenvolvimento do país, uma vez que imóvel *imatriculado* não outorga dignidade ao ser humano, não permite o registro de sua propriedade, não lhe traz segurança, além de não gerar riquezas e desenvolvimento econômico para o país, proporcionado por rápido acesso rápido ao crédito e geração de impostos.

Mecanismos legais para isso já temos. Basta o trabalho conjunto dos entes públicos, mediante a integração dos poderes Legislativo, Executivo e Judiciário, Ministério Público, registradores, notários e todos os demais interessados. De

nada adianta o governo lançar medidas de incentivo para o crédito imobiliário se não existe mercadoria disponível, ou seja, imóveis matriculados.

Desejo a todos que aproveitem ao máximo este grande evento, especialmente idealizado para os registradores imobiliários e para os demais profissionais do Direito. De 16 a 21 de setembro, Porto Alegre será a capital nacional do registro da propriedade imobiliária.

Agradeço a todas as entidades apoiadoras, que contribuíram sobremaneira para este encontro, bem como ao empenhoso colega, doutor Oly Érico da Costa Fachin, um exemplo para os registradores prediais brasileiros.

Sejam bem-vindos, queridos amigos.

Sejam felizes e saibam que o Rio Grande do Sul os recebe de braços abertos.

Para encerrar, deixo a citação de Sidonie Colette: “só fazemos bem aquilo de que gostamos. (...) De que serve a aplicação onde é preciso a inspiração”.

João Pedro Lamana Paiva



“Eu tive um sonho de mudanças. Um sonho de renovação”

Eu tive um sonho...

Um dia, há muito, tive um sonho. Um lindo sonho de realizações, um lindo sonho de transformações.

Sonhei que o registro despertava de um sono profundo, tranqüilo e duradouro. Vi que despontava em tímidos movimentos o impulso de renovação. Logo se faria mais firme, mais rápido e intenso, seguro e certo. Um registro que,

atingindo afinal o termo de um longo ciclo, agitava-se agora em ondas de transformação.

Eu tive um sonho de mudanças. Um sonho de renovação.

Estava em minhas mãos tocar este velho companheiro, impulsioná-lo tão suavemente quanto pudesse para ajudá-lo a realizar seu grande destino.

Mas quem sou eu, meus queridos companheiros?

Como o poeta, poderia dizer:

“Não sou nada.

Nunca serei nada.

Não posso querer ser nada.

À parte isso, tenho em mim todos os sonhos do mundo.”

Eu tive o sonho de mudar o registro de imóveis no Brasil.



“O IRIB é a casa do registrador brasileiro”

Prezadas senhoras, prezados senhores,
Boa noite!

Bem-vindos ao XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Uma vez que a programação dos três eventos simultâneos já contempla, em sua vasta e bem elaborada agenda, temas de caráter técnico, razão de nossa presença aqui, pretendo falar um pouco sobre o passado recente e os desafios que decidimos enfrentar, ao lado dos meus colegas dirigentes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, ao assumir a presidência da instituição.

Porém, não poderia deixar de, antes, saudar os participantes que aqui residem, assim como a todos os demais presentes,

Um humilde sapateiro sonhava e simplesmente se olvidava de suas sandálias.

Meus amigos, eu tive um sonho. E nele acreditei profundamente.

É chegada a hora de lhes entregar, nas mãos de meu sucessor doutor Helvécio Duia Castello, realizando o mais profundo e verdadeiro sentido da tradição, o que pude fazer ao longo desses anos todos, confiado que além do Bojador, muito além de toda a dor, pode estar enfim... um novo começo. Talvez um novo sonho. Uma nova esperança que se renova, um novo registro.

Desejo-lhe toda a sorte nesta travessia, meu caro amigo, de poder também realizar um novo e lindo sonho de registro!

Sérgio Jacomino

dizendo-lhes do nosso prazer ao rever Porto Alegre, cidade-capital de um dos estados brasileiros mais desenvolvidos e conhecidos, não só por sua privilegiada geografia, por seus atributos socioeconômicos e culturais, mas, principalmente, pela generosa hospitalidade, característica do seu povo, reconhecida por todos que visitam o Rio Grande, como turistas ou a trabalho.

Aos gaúchos, portanto, nosso abraço fraterno e nossa gratidão pela acolhida que tanto nos honra.

Ao iniciar este discurso, perante tão seleta e internacional audiência, quero ressaltar que o faço a exatos 61 dias da comemoração dos 160 anos de existência do Registro de Imóveis no Brasil, fato ilustrado neste encontro com uma oportuna e histórica exposição. Como marco histórico, reportamo-nos ao início de uma prática pioneira, que guardamos com o devido zelo e a mais plena consciência de sua histórica importância.

Para todos nós, que compreendemos a indispensável importância da nossa instituição para a nação e o Estado brasileiros, em áreas as mais diversas, entre as quais ressalto a geração de emprego e renda, fruto de um permanente e árduo trabalho para viabilizar a regularização jurídica dos imóveis brasileiros.

Autor que dispensa apresentações, o jurista peruano Hernando de Soto afirma, com a sabedoria, a objetividade e a simplicidade típicas dos grandes estudiosos, que “(...) os imóveis somente são geradores de riqueza para o país se estiverem regularizados. Na clandestinidade jurídica eles não contribuem para promover o progresso e a geração de emprego e renda (...)”.

Portanto, para nós, conscientes que somos da importância histórica que o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil representa para o país, cabe refletir e agir sobre esse fato, com dedicação e elevado espírito público, para que o Instituto, que sempre foi, torne-se, cada vez mais, conhecido e reconhecido como a verdadeira *casa do registrador brasileiro*.

Para nós, que temos plena consciência dos enormes esforços empreendidos pelos seus ilustres fundadores, em 1974, é de máxima urgência que, diante do avanço tecnoló-

gico e das várias necessidades por ele geradas, especialmente na última década, envidemos todos os esforços e nosso máximo empenho para adequarmos-nos a essa evolução.

É impossível falar do nosso Instituto sem deixar transparecer o sadio orgulho que cultivamos por tudo aquilo que foi feito pelos dignos e dedicados registradores que nos precederam. Todos os membros do novo quadro diretor têm conhecimento dos muitos e variados obstáculos que foi preciso enfrentar.

Sabemos que todos foram, literalmente, audaciosos desbravadores.

Sabemos que, sem sua dedicação e perseverança, hoje não estaríamos aqui.

Da mesma forma, é impossível, hoje, falar do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil sem listar tantas e tão urgentes necessidades, para adequarmos-nos aos novos tempos e às suas conseqüentes exigências.

A sede do nosso Instituto funciona, atualmente, em três pequenas salas – uma própria e duas alugadas – que, juntas, não somam 80 metros quadrados. Tal fato impede-nos de proporcionar aos colegas, usuários, convidados e visitantes, um atendimento minimamente confortável; uma recepção que possamos, sequer, qualificar como digna da grandeza do Irib.

Precisamos de uma nova sede. No mesmo local, já identificamos uma oportunidade para adquirir salas que satisfaçam as necessidades de todos. Refiro-me ao Conjunto Nacional, localizado na Avenida Paulista, dois ícones de São Paulo, uma das cinco maiores metrópoles do mundo.

Nossa primeira intenção é modernizar o Instituto. Equipá-lo, mobiliá-lo e municiá-lo, assim como aos registradores, com ferramentas fiscais e legais condizentes com a qualidade, e agilidade, da atual demanda. E que permitam deixar fluir, de forma natural, simultânea, e eficaz, a evolução, tanto tecnológica quanto jurídica, que nos permitirá contribuir, efetivamente, para o desenvolvimento e progresso do país.

É necessário, e urgente, que trabalhem com a maior agilidade possível para a regularização jurídica dos imóveis brasileiros. Não menos importante, é a nossa interação com os poderes constituídos. Estreitar nossas relações com o Judiciário, o Legislativo, e o Executivo é uma de nossas prioridades.

A inclusão digital, por exemplo, é uma realidade em vários setores das áreas públicas e privadas do país. É da maior importância que o sistema registral brasileiro acompanhe essa evolução.

Merece destaque o fato de que o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil passou a dialogar com os poderes constituídos e com as instituições representativas dos principais setores econômicos do país, colaborando, de forma construtiva e decisiva, para a modernização da legislação e a remoção dos entraves jurídicos que impedem a efetiva circulação da riqueza representada pelos ativos imobiliários.

Quanto mais rápida e juridicamente seguras forem as transações imobiliárias em nosso país, menor será seu custo e maior a geração de riqueza para o Brasil.

Nosso Instituto tem participado ativamente da formatação de soluções de padronização normativa em todo o país, para evitar que casos idênticos venham a ser tratados de forma diferente em cada estado ou comarca. Uma correta padronização procedimental irá gerar a simplificação documental que, por sua vez, produzirá a redução dos custos financeiros que envolvem os processos de financiamentos imobiliários.

Um passo importante já foi dado com a parceria firmada entre nosso Instituto e a Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, que abre caminho para a extensão do sistema de registro eletrônico para todo o Brasil.

Respaldado pela MP 2.200-2/01, o sistema de ofício eletrônico foi desenvolvido para atender à demanda de informações registrais feitas por diversos órgãos do poder público. Para se ter uma idéia, somente em São Paulo, são feitas, diariamente, milhares de solicitações de certidões. A base de dados do sistema Arisp/Irib contém os CPFs e CNPJs de proprietários, ex-proprietários e titulares de direitos de imóveis registrados a partir de 1976.

Por meio do ofício eletrônico, mediante o uso de certificação digital ICP-Brasil, o juiz trabalhista, por exemplo, poderá solicitar as certidões referentes ao devedor-executado e obtê-las num prazo máximo de cinco dias.

Em entrevista à imprensa, o presidente da Associação dos



Registradores Imobiliários de São Paulo, Flauzilino Araújo dos Santos, discorreu com otimismo sobre o convênio firmado com nosso Instituto.

“Trata-se da criação de um centro de serviços eletrônicos compartilhados, que tem por objetivo oferecer, às entidades públicas e privadas, informações eficientes, rápidas e seguras sobre os processos registrares.”

Ao referir-se, mais detalhadamente, ao projeto em desenvolvimento, resultante do convênio firmado com o TRT-SP, explicou.

“O ofício eletrônico vai simplificar e agilizar os processos de execução do Tribunal Regional do Trabalho, TRT, uma vez que o sistema oferece verificação instantânea da informação, além de proporcionar economia no consumo de papel e redução de gastos com envelopes e remessas.”

“O juiz trabalhista saberá, em tempo real, se determinado devedor possui ou não bens registrados em um dos dezoito cartórios de registro de imóveis da capital. Em caso positivo, a certidão eletrônica será remetida ao tribunal no prazo máximo legal de cinco dias.”

Por sua vez, os juizes do TRT da segunda região receberão o devido treinamento para operar o sistema e serão cadastrados para utilizá-lo como suporte nas execuções trabalhistas.

Com a integração eletrônica e a simplificação e padronização procedimental, o “risco bancário” diminuirá sensivelmente, fomentando o aumento na demanda e nos financiamentos, criando-se, assim, um autêntico e promissor *círculo virtuoso*!

Nós, dirigentes do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, eleitos para o triênio a encerrar-se em 2009, temos plena consciência de que abraçamos uma tarefa de grandes dimensões, cujo sucesso depende do esforço, dedicação e permanente empenho de cada um de nós.

A causa é nobre e a tarefa não menos: contribuir para o desenvolvimento da economia do país graças ao incremento da atividade imobiliária!

Que Deus continue a nos ajudar. Que cada registrador caminhe conosco, disposto a construir um futuro digno, justo e próspero, sem abandonar a esperança e a certeza de que um outro Brasil é possível!

Sem jamais esquecer que o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil *é a casa do registrador brasileiro*.

Grato pela atenção.

Boa noite!

Helvécio D. Castello

Ao encerrar seu discurso, o presidente Helvécio Castello pediu licença para dar um último recado

“O Sérgio sonhou com o registro. Esse sonho de realização que ele teve está se tornando realidade.

E para felicidade de todos nós, para minha felicidade pessoal, nosso ex-presidente Sérgio Jacomino continuará no Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, para fazer aquilo que ele sempre soube fazer com maestria, a coordenação editorial, científica, literária e, principalmente, as relações internacionais do Irib com o Cinder, com o Comitê Latino-americano, com tantas quantas sejam as necessidades internacionais e se voltem para o aperfeiçoamento do sistema registral, com o incremento da segurança jurídica, rapidez, agilidade e simplificação, que é a mola propulsora do desenvolvimento. É preciso que façamos com que os ativos imobiliários passem a produzir riqueza, passem a gerar emprego e renda. Muito obrigado!”

Hino do Rio Grande do Sul encerra a cerimônia

A platéia foi convidada a ouvir o Hino Rio-grandense com a cantora Fátima Gimenez, que foi acompanhada com entusiasmo patriótico pelos gaúchos, o que encantou e emocionou os congressistas.

A seguir, foi oferecido um coquetel de recepção para a confraternização de todos os colegas e demais participantes do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Conheça a Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados

O presidente da Câmara-e.net e consultor do Irib, Manuel Matos, proferiu palestra sobre o funcionamento da Central Irib de Serviços Digitais Compartilhados (palestras.108). Participou da mesa, como debatedor, o diretor executivo do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, **Márcio Martinelli**, que falou ao *Boletim do IRIB em revista* para explicar o andamento do projeto.





BIR – No que consiste o projeto Central Irib de Serviços Digitais Compartilhados?

Márcio Martinelli – Esse projeto começa agora, é grande e complexo. Estamos nos valendo da experiência de um grande profissional na área, Manuel Matos, presidente da Câmara-e.net. No que se refere à estruturação do projeto, o Irib deu o primeiro passo em parceria com a Associação dos Registradores de Imóveis de São Paulo, Arisp, ao lançar o ofício eletrônico, que integra os bancos de dados dos registros de imóveis da cidade de São Paulo numa mesma base de circulação da informação. A partir de agora começamos a analisar a possibilidade de estender o projeto para o restante do Brasil. Estamos estudando os recursos requeridos para montar essa central de dados compartilhados, uma vez que o investimento já está feito, ou seja, a maioria dos registros de imóveis do Brasil estão informatizados e conectados à Internet.

BIR – Isso é tudo que os cartórios vão precisar para se integrar ao projeto de compartilhamento de dados?

Márcio Martinelli – Sim. Eu diria que a maior parte do investimento se refere a isso. O que precisamos agora é investir no treinamento profissional para operacionalizar o programa. Os registradores e seus prepostos devem estar abertos para aprender sobre tecnologia da informação e certificação digital. Na verdade, esse passa a ser o grande investimento do titular de registro de imóveis.

BIR – Quais os órgãos que terão acesso a esses dados?

Márcio Martinelli – Esses dados deverão ser disponibilizados para todos os elos da cadeia, incluindo o poder Judiciário, mas o fundamental é que o usuário dos serviços registrais tenha acesso à informação com mais facilidade do que ocorre atualmente. O grande foco é o consumidor final dos serviços de registro de imóveis, que poderá pedir certidões pela Internet, etc.

BIR – Qual a estimativa de tempo do Irib para que esse projeto seja estendido a outros estados brasileiros?

Márcio Martinelli – Temos uma grande missão, mas como o primeiro passo foi dado rapidamente, acredito que até meados de 2007 tenhamos percorrido grande parte dessa trajetória. Estamos muito otimistas. Hoje percebemos forte receptividade entre os profissionais do direito registral, eles estão absolutamente abertos a essa iniciativa.

BIR – O projeto iniciado em São Paulo é um piloto que servirá de modelo para que outros estados possam aderir ao compartilhamento de dados?

Márcio Martinelli – Sim, o projeto foi iniciado em São Paulo por ser mais fácil para a parceria Irib/Arisp. O volume de dados no estado de São Paulo também é muito grande, por isso começamos naturalmente por São Paulo.

BIR – Caso haja interesse de algum cartório do Rio Grande do Sul, ele já pode fazer parte do projeto de compartilhamento de dados?

Márcio Martinelli – Acho que isso será possível em breve. O planejamento inicial do projeto traz uma série de interlocuções que ainda precisam ser feitas. No início de setembro de 2006 foi feita uma apresentação do projeto para a Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e a base de dados será ajustada de acordo com as observações feitas na ocasião. Fechado esse ciclo, poderemos estender o projeto para outros interessados. Fisicamente, não temos nenhuma restrição, ou seja, a localização física do ponto a ser integrado ao sistema não interessa, uma vez que o sistema utiliza a Internet.

BIR – Em termos de infra-estrutura, o Irib dará conta da demanda de todo o Brasil?

Márcio Martinelli – O Irib não precisa de infra-estrutura para atender à demanda, mas de parceiros especialistas em tecnologia da informação. A parceria Irib/Arisp está justamente cuidando desse convênio, para ter uma central que possibilite o compartilhamento de dados. Com isso o Irib terá condições de atender a qualquer demanda.

Direito comparado pode ajudar o Direito brasileiro a desenvolver medidas mais eficazes

A juíza **Tânia Mara Ahualli,**

que esteve na primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo por seis anos, acompanhou de perto o I Simpósio Luso-Brasileiro de Direito Registral e falou ao *Boletim do IRIB em revista* sobre a importância da iniciativa de um estudo de Direito Comparado entre os sistemas registrais português e brasileiro.





BIR – Qual a avaliação que a senhora faz do I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral?

Tânia Ahualli – A proposta do simpósio é realizar um estudo comparado do Direito português e do Direito brasileiro. Estamos fazendo um estudo comparativo da atividade registral portuguesa e da atividade registral brasileira. As exposições dos professores portugueses são brilhantes, bem como as palestras dos brasileiros. Todos tratam dos mesmos temas, como as constringências judiciais e o próprio Direito registral imobiliário em si, ou seja, como ele vem evoluindo, quais são as dúvidas mais importantes, como o Direito comparado pode ajudar o Direito brasileiro a desenvolver medidas mais eficazes para resolver algumas questões registrais. Essa convivência é muito importante como forma de evolução do nosso Direito, ou seja, estamos transpondo para o Brasil experiências e soluções que foram encontradas para problemas que os portugueses já enfrentaram.

Já discutimos e analisamos vários pontos e ganhamos muito com a experiência de Portugal, embora o sistema registral português seja diferente do sistema registral brasileiro. Mas, no que se refere às questões ligadas ao direito material, as soluções são semelhantes. No Brasil, o registro é constitutivo do direito real, ao passo que em Portugal o registro só permite a publicidade. No entanto, como os efeitos se dão com a publicidade, na prática, o efeito acaba sendo o mesmo. Somente algumas conseqüências jurídicas serão diferentes. O registro significa exatamente segurança jurídica do mercado imobiliário, segurança jurídica da própria constituição da sociedade. Ao se prestigiar o registro, se prestigia essa segurança.

BIR – Qual dos sistemas é mais perfeito no que se refere à segurança jurídica?

Tânia Ahualli – Em relação ao sistema português, acho que nosso sistema registral resguarda um pouco mais o adquirente, o que é muito importante, uma vez que o Brasil é muito maior e enfrenta inúmeras adversidades. Justifica-se, por isso, a existência de um sistema mais rígido, que resguarda

de melhor a sociedade. O sistema português, em razão de o registro proporcionar apenas a publicidade, talvez seja um pouco mais frágil, muito embora tenha desenvolvido sistemas de segurança subsidiária.

BIR – O II Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral será realizado no próximo ano em Coimbra, Portugal. Qual poderia ser a contribuição do sistema registral brasileiro para o Direito português?

Tânia Ahualli – Ambos os sistemas lidam com a publicidade registral. No sistema brasileiro, esse é um requisito essencial para a constituição do registro. No Direito português é feito em momento posterior, quando o ato já está registrado e surtindo efeitos em relação a terceiros. Portanto, não é da constituição do ato, mas está ligado à eficácia plena do direito real. Sem o requisito da publicidade, valeria apenas para as partes. Nosso sistema é bastante complexo porque traz a vida toda do imóvel. Essas informações permitem ao adquirente saber exatamente a situação do imóvel, uma vez que estão relacionadas de maneira muito clara. Ao ler uma matrícula, é possível perceber tudo o que aconteceu com aquele imóvel ao longo dos tempos. Em Portugal, a impressão que tenho é que o entendimento dessas informações é difícil para o intérprete. O nosso registro apresenta todos os atos constitutivos, se houve sucessão *causa mortis* ou uma sucessão por negócio jurídico, se foi constituída uma hipoteca e depois foi retirada, enfim, todas essas informações ficam registradas na matrícula do imóvel, o que possibilita a qualquer pessoa olhar e perceber se é seguro comprar o imóvel ou não.

BIR – No Brasil discute-se o princípio da concentração, no registro, das constringências existentes sobre o imóvel. Essa discussão existe também no sistema registral português?

Tânia Ahualli – Acredito que ainda não, uma vez que essa é uma discussão atual. No Brasil, isso deve ser feito com cautela, para não se dificultar o entendimento do intérprete.

I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral:

“O protocolo entre o Cenor e o IRIB tem se revelado extremamente frutuoso”

No encerramento do I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, o *Boletim do IRIB em revista* conversou com as professoras portuguesas Madalena Teixeira, conservadora do registro predial de Loulé, Mônica Jardim e Margarida Andrade, docentes da Universidade de Coimbra. Elas comentaram a primeira experiência dessa realização conjunta do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e do Centro de Estudos Notariais e Registrais, Cenor, da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra. Confira a entrevista.

BIR – Qual a avaliação que as senhoras fazem do I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral?

Madalena Teixeira – Faço uma avaliação muito positiva na medida em que pude reencontrar colegas que tive a oportunidade de conhecer em Coimbra e com os quais tive momentos de alegria, de partilha de conhecimentos e penso até que de início de uma amizade. Portanto, foi uma oportunidade de reencontrar esses colegas e também de partilhar

com todos a minha experiência de registradora em Portugal. Foi também uma oportunidade para aprender um pouquinho o Direito brasileiro e para ouvir pessoas que se preocupam diariamente com a aplicação das leis, em melhorar seus conhecimentos, em debater, em encontrar uma solução conjunta. Isso é muito importante, uma vez que as diferentes posições sobre um determinado assunto não favorecem nossa atividade, antes prejudicam a essencialidade dela, que é a segurança do comércio jurídico.



MARGARIDA ANDRADE

PARA MIM, PARTICULARMENTE, FOI EXTREMAMENTE PROVEITOSO PORQUE ESTOU INICIANDO NESSAS QUESTÕES TÃO IMPORTANTES DO REGISTRO E DO NOTARIADO.

Além disso, o tema que me coube foi muito estimulante porque, além de ser um instituto jurídico que não existe em Portugal, obrigou-me a conhecer

o meu próprio Direito, como eu disse na conferência, o que foi muito importante e estimulante para mim. Obviamente, acho que é uma coisa para continuar. Minha avaliação é “nota dez”, como vocês dizem.

Mônica Jardim – A avaliação é excelente, “bom com distinção”. O protocolo entre o Cenor e o Irib tem se revelado extremamente frutuoso. Nós tínhamos grandes expectativas em relação ao simpósio porque agendamos previamente que ele seria realizado um ano no Brasil e outro em Portugal. A primeira realização era muito importante para sabermos se haveria ou não público e interesse no Direito comparado. E saímos daqui



todos muito satisfeitos tendo consciência de que “o sonho”, como disse o doutor Sérgio Jacomino, pode continuar. O público esteve muito estimulado desde o início, os participantes já chegaram com interesse em interagir com os palestrantes. Portanto, parece-me que no próximo ano vamos conseguir ter o mesmo sucesso em Portugal. Além disso, a organização foi perfeita, o que já é meio caminho andado para o sucesso de um seminário. Nós trouxemos os textos e apresentamos as palestras. O resto da organização, apesar de ser bilateral, acabou por ser feita somente aqui e tudo correu muito bem, portanto, todos nós estamos muito satisfeitos e o projeto terá continuidade.

BIR – Como as senhoras avaliam o sistema registral brasileiro?



MADALENA TEIXEIRA

AINDA NÃO TIVE OPORTUNIDADE DE APROFUNDAR OS ESTUDOS SOBRE O SISTEMA REGISTRAL BRASILEIRO. NO ENTANTO, DAQUILO QUE CONHEÇO, PENSO QUE É UM SISTEMA QUE PODE ATENDER EFICAZMENTE AOS INTERESSES DOS USUÁRIOS, na medida em que é um conjunto de princípios e regras aplicados por pessoas qualifica-

das, com os conhecimentos adequados ao exercício da função. E levando em conta o fim último do registro, que é a segurança do comércio jurídico, penso que estão reunidas as condições legais para que o sistema seja exercido com eficácia e sucesso. No entanto, há uma parte que não tem tanto a ver com o sistema registral em si, mas com a organização. Talvez tenha mais a ver com isso que é parte da tutela da atividade registral, que, penso, deveria ser mais bem ponderada no sentido de dar mais independência ao registrador em sua área de atuação, de modo que ele se posicionasse perante a sociedade como um garantidor da legalidade, um garantidor do acerto da solução registral. E que pudesse mesmo pugnar pela garantia da legalidade e pela boa aplicação das regras legais, permitindo-se que em sede judicial pudesse argüir seus fundamentos e suas razões para a decisão registral.



MÔNICA JARDIM

TEORICAMENTE É UM BOM SISTEMA PORQUE OFERECE SEGURANÇA, UMA VEZ QUE O REGISTRO É CONDIÇÃO PARA A AQUISIÇÃO DOS DIREITOS REAIS, o que é uma mais-valia para os países onde foi implantado, uma vez que permite mais segurança e mais

certeza para quem pretende adquirir um direito real, porque sabe que adquire de quem, em princípio, é dono. Também pode haver falhas, mas há mais certeza do que no nosso sistema de aquisição de direitos reais. No entanto, esse sistema só é viável aqui porque começou há muitos anos. Em Portugal, temos um sistema em que se transmitem os direitos reais à margem do registro, e o registro é mera condição de oponibilidade em face de terceiros. Mas do ponto de vista prático seria impensável torná-lo constitutivo porque isso implicaria, além de uma revolução de mentalidades, um acúmulo de trabalho das conservatórias, o que deixaria de fazer fluir o tráfico. De qualquer forma, temos uma norma que acaba por assegurar que as pessoas façam o registro. Quando a pessoa adquire um imóvel, não precisa registrar; mas quando quer alienar, tem de registrá-lo. Teoricamente, uma vez que não posso avaliar a prática, o sistema brasileiro está muito próximo dos melhores – que são os sistemas alemão e austríaco. Não há como negar que é um sistema muito bom.

Margarida Andrade – Não tenho nada a acrescentar, além do que a professora Mônica já disse. Além do valor técnico dessas pessoas com as quais convivemos aqui, acho interessante o estímulo que sentem no debate e em conhecer tudo aquilo que se passa em outros países, no que diz respeito ao registro. Acho que esse esforço de Direito comparado por parte do Irib é extremamente importante e digno de ser louvado. Todos os profissionais revelaram uma capacidade técnica extraordinária, o que só contribui para a qualidade do sistema registral, que é óbvia. E essa interação acaba por favorecer ambos os lados e ambos os países.

“As transações imobiliárias são complexas e o registro foi previsto justamente por isso”

Gustavo Loyola, ex-presidente do Banco Central do Brasil e sócio da empresa de consultoria econômica e política Tendências Consultoria Integrada (SP), proferiu palestra sobre o impacto das mudanças econômicas no cenário imobiliário (p. 156). Confira a entrevista que ele concedeu ao *Boletim do IRIB em revista* sobre o registro e a segurança jurídica nas transações imobiliárias.

BIR – Comente o pacto econômico.

Gustavo Loyola – O pacto econômico basicamente aumenta a segurança nas transações. Toda vez que se aumenta a segurança das transações econômicas, torna-se possível um maior número de transações imobiliárias. Isso é intuitivo. Se você vai a uma banca de frutas e descobre que o dono vende frutas boas, você estará disposto a comprá-las. Desse modo, temos transações simples e outras mais complexas, entre as quais se destaca o crédito. O dinheiro que se entrega no crédito só será recebido de volta ao longo do tempo. Principalmente nos casos de crédito com prazos longos, a segurança deve ser muito maior. As transações imobiliárias são complexas e o registro foi previsto justamente por isso. Ninguém compra um imóvel no escuro, são necessárias garantias.



BIR – Por isso o senhor defende o princípio da concentração?

Gustavo Loyola – Exatamente. O fato de existir um banco de dados bem como a prevalência daquele registro, o que não está no registro não afeta o terceiro adquirente. Hoje, isso é muito mais fácil de ser feito com o uso da informática. Estamos falando de coisas que podem ser automatizadas e visualizadas, ou seja, você pode estar aqui em Porto Alegre me vendendo um imóvel em Manaus. Esse princípio da concentração foi se tornando enfraquecido por conta de uma série de decisões judiciais. Você registra o imóvel, dá em hipoteca e, de repente, essa hipoteca pode não valer porque o proprietário vendeu o imóvel. O juiz pode considerar que o comprador é de boa-fé e a hipoteca passa a não valer. No caso de uma grande companhia brasileira que faliu, essa empresa dava garantias hipotecárias, porém, ao mesmo tempo, cometia irregularidades, vendia esses imóveis por meio de contratos de promessa de compra e venda. O juiz decidiu que os bancos que concederam os empréstimos não iriam receber o dinheiro de volta, dizendo que o que valia era a promessa de compra e venda. Ou seja, o contrato de compra e venda acabou prevalecendo



O princípio jurídico que tem repercussão

econômica é a idéia de que, se o registro for claro, em favor de um determinado proprietário, nenhum outro direito poderá ser reclamado no caso de uma transação.

sobre a hipoteca, o que gerou seu enfraquecimento.

BIR – O contrato de promessa de compra e venda não registrado.

Gustavo Loyola – Exatamente. Aliás, por conta disso, foi criada a alienação fiduciária de bens imóveis, para oferecer

mais segurança para o credor. O credor é o proprietário fiduciário. Em princípio, depois da quitação dá-se a consolidação da propriedade, se o Judiciário não mudar seu entendimento.

BIR – Ou seja, para a segurança jurídica na compra e venda de um imóvel, o registro é importante desde que contenha todas essas informações.

Sim. Basicamente o princípio jurídico que tem repercussão econômica é a idéia de que, se não houver nenhuma restrição no registro, se o registro for claro, em favor de um determinado proprietário, nenhum outro direito poderá ser reclamado no caso de uma transação. Por exemplo, se eu comprar um imóvel em que o fisco está movendo uma ação contra o proprietário e o imóvel está sendo penhorado, essa informação tem que constar do registro.



“Vocês estão preparados para o *boom* de crescimento do setor imobiliário que o Brasil provavelmente vai observar nos próximos anos?”



OTÁVIO RIBEIRO DAMASO,
secretário de Política
Econômica do Ministério
da Fazenda, participou do

painel sobre o impacto das mudanças econômicas no cenário imobiliário. Ao *Boletim do IRIB em revista* ele falou sobre a importância do registro imobiliário para o desenvolvimento econômico do país.

BIR – Como o senhor avalia a importância do registro imobiliário para o desenvolvimento econômico do país?

Otávio Damaso – O registro é extremamente importante, uma vez que proporciona segurança jurídica das transações imobiliárias. Se houver segurança nessas transações, é possível desenvolver o mercado imobiliário como um todo; o crédito imobiliário tem efeito multiplicador e significativo. Em qualquer lugar do mundo, todos os governos dão muita importância aos aspectos econômicos e sociais da construção civil e do crédito imobiliário. No que se refere ao aspecto econômico, no caso brasileiro, a construção civil responde por 2% do PIB, ou seja, não se pode ignorar esse setor.

BIR – O senhor poderia mencionar um aspecto positivo e um negativo do sistema? O que está bom e o que precisa ser melhorado no sistema registral imobiliário?

Otávio Damaso – Em face do que já foi apresentado em Porto Alegre, verifiquei, com muita clareza, que o Irib

está se esforçando enormemente para modernizar, informatizar e qualificar os profissionais de registro de imóveis. No âmbito do governo, é muito gratificante verificar que a própria entidade está trabalhando nesse movimento. Sem dúvida alguma, o crucial para o registro imobiliário é a qualidade da informação. Não existe um sistema de registro se a informação não for crível. O segundo aspecto refere-se à acessibilidade da informação em todas as suas finalidades. Refiro-me à matrícula única do banco de dados, que permite que alguém do Acre obtenha informação a respeito de um imóvel de Porto Alegre. Além disso, todas as outras preocupações em torno das minúcias das informações registradas são muito importantes.

BIR – O senhor poderia deixar uma palavra para os registradores imobiliários que acompanham com interesse os movimentos do Ministério da Fazenda e da sua secretaria?

O que posso deixar é uma pergunta que foi tema da palestra de hoje da doutora Patricia Ferraz: vocês estão preparados para o *boom* de crescimento do setor imobiliário que o Brasil provavelmente vai observar nos próximos anos?

Em 2006, o volume de crédito imobiliário direcionado cresceu muito e os bancos estão muito interessados; a renda do brasileiro está crescendo; e a estabilidade econômica está dando sinais de segurança para todos os agentes. A perspectiva é de que os próximos anos sejam de muito crescimento nesse setor. E, sem dúvida nenhuma, um parceiro desse crescimento é o registro imobiliário, que tem de estar preparado para isso. Portanto, fica essa pergunta. O setor econômico também precisa de um bom registro de imóveis para crescer com segurança.



Registro das constringências judiciais: alerta sobre os efeitos da indisponibilidade de bens



Em entrevista ao Boletim do IRIB em revista, o diretor de assuntos internacionais da Escola Nacional de Registradores Imobiliários,

ENR, EDUARDO PACHECO R. DE SOUZA, falou sobre o tema que desenvolveu no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, a indisponibilidade de bens (p. 84).

BIR – Comente sua apresentação.

Eduardo Pacheco – Na verdade constatei que o tema da indisponibilidade de bens é mais complexo do que imaginei a princípio, principalmente no que se refere aos efeitos da indisponibilidade. Acredito que tratar desse tema tenha sido muito proveitoso, justamente para alertar os registradores sobre esses efeitos. Em regra, para a prática dos atos notariais ou registrares, é preciso pesquisar seus efeitos. Esse acabou sendo o objetivo da palestra, tanto que reduzi minha apresentação para que tivéssemos mais tempo para os debates, uma vez que há muitos pontos controvertidos nessa matéria.

BIR – Em sua palestra o senhor sustentou que existe base legal na lei 6.015/73 para acomodar as ordens judiciais de indisponibilidades, ou aquelas que decorrem diretamente da lei. No entanto, alguns estados da Federação adotaram proce-

dimentos à margem da lei, criando livros especiais.

Eduardo Pacheco – Não encontrei fundamentos para que essas normas administrativas impedissem o ingresso no cartório. Como mencionei em minha palestra, há pelo menos quatro dispositivos na lei 6.015/73 que permitem essa averbação. Considerando que nosso sistema deve dar publicidade aos atos para que seja alcançada a segurança jurídica, afastar esses atos do registro geraria uma insegurança jurídica que não é finalidade do sistema. Da mesma forma, não há por que impedir que o juiz, no exercício do poder geral de cautela, não possa determinar a indisponibilidade dos bens. Não vejo qualquer fundamento para que essas normas administrativas impeçam a decisão judicial de indisponibilidade de ter acesso ao fôlio real.

BIR – O senhor sustentou outra questão interessante em relação aos efeitos da indisponibilidade, que se refere ao fato de que o notário não estaria impedido de praticar os atos que lhe correspondam, mesmo com a decretação de indisponibilidade.

Eduardo Pacheco - Esse ponto passa por um aspecto muito importante, qual seja a qualidade dos profissionais do Direito assegurada pela lei 8.935/94. O tabelião brasileiro ainda não tem reconhecida essa qualidade, principalmente pelo Judiciário. Eles ainda são vistos como meros serventuários subordinados ao poder Judiciário, quando, na verdade, exercem uma qualificação jurídica e têm capacidade para orientar as partes sobre os efeitos e atos que praticam. As corregedorias não podem querer retirar isso do tabelião porque é justamente essa sua função, ou seja, fazer uma análise pré-documental e aconselhar as partes, com imparcialidade, sobre os aspectos jurídicos do negócio.

IRIB renova *convênio* com o Centro de Estudos Notariais e Registais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra - **Cenor**

O bem sucedido convênio entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, e o Centro de Estudos Notariais e Registais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Cenor, acaba de ser prorrogado. A formalização do novo acordo ocorreu durante o XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no último dia 21 de setembro, no Sheraton Porto Alegre Hotel, RS.

O primeiro convênio foi celebrado no dia 21 de outubro de 2004, em Maceió, AL, durante o XXXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (*Boletim do Irib em revista, BIR 318, set./out. 2004*).

Em apenas dois anos, o acordo produziu muitos e relevantes resultados.

1. O diretor Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, representou o Irib no encerramento do curso de pós-graduação em Direito notarial e registral realizado pelo Cenor (*BIR 321, abr./jun. 2005*), no dia 4 de junho de 2005, na Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal. Proferiu palestra sobre o sistema extrajudicial dos serviços notariais e registrais brasileiros.

2. Participação dos catedráticos portugueses da Universidade de Coimbra e representantes do Cenor nos eventos de Maceió – XXXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – e Fortaleza – Cinder 2005 (*BIR 323, out./dez. 2005*).

3. Realização, em Coimbra, do terceiro e último módulo do Curso de Direitos Reais e Sistemas Registrais (*BIR 324, jan.-fev./2006*).

4. Realização do I Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, paralelamente ao XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no último dia 21 de setembro, em Porto Alegre, RS, com a participação das professoras portuguesas Mónica Jardim, Madalena Teixeira, Margarida Andrade e Sandra Martins Pinto (p. 12).

A prorrogação do convênio com o Centro de Estudos Notariais e Registais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra visa dar continuidade a essas importantes atividades acadêmicas. O próximo evento realizado conjuntamente pelo Irib e Cenor será o II Seminário Luso-brasileiro de Direito Registral, em Coimbra, no primeiro semestre de 2007.



Termo aditivo ao Convênio de Cooperação Científica e Técnica entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, Portugal

Aditivo de prorrogação do convênio de cooperação científica e técnica que entre si celebram o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, doravante designado Irib e o Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, doravante designado Cenor, representados, respectivamente, pelo doutor Helvécio Duia Castello, na qualidade de presidente do Irib e pelos doutores Manuel Henrique Mesquita e Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim, na qualidade de Diretores do Cenor.

Termos da prorrogação

As partes reconhecem mutuamente a personalidade com a qual se ostentam e estão de acordo em estabelecer o presente aditivo nos termos seguintes.

Art. 1º. O objeto do presente aditivo é a prorrogação do convênio celebrado entre as entidades, nos termos do art. 13 daquele instrumento, de teor seguinte: "Art. 13. O presente convênio vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado e/ou alterado mediante Termo Aditivo, desde que não altere o objeto".

Art. 2º. Assim, decidem prorrogar por 3 (três) anos o

convênio, a contar desta data, 21 de setembro de 2006;

Art. 3º. Todas as cláusulas do convênio são ratificadas, inclusive o disposto no art. 13, quanto à possibilidade de nova prorrogação e/ou alteração mediante Termo Aditivo, desde que não altere o objeto.

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

Porto Alegre, 21 de setembro de 2006.

Dr. Manuel Henrique Mesquita

Diretor do Cenor

Drª Mónica Vanderleia Alves de Sousa Jardim

Diretora do Cenor

Dr. Helvécio Duia Castello

Presidente do Irib

Testemunhas

Dr. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, vice-presidente do Irib pelo estado do Rio de Janeiro e diretor de assuntos internacionais do Irib

Dr. Francisco José Rezende dos Santos, presidente da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de Minas Gerais, Serjus, e diretor acadêmico do Irib

IRIB celebra convênio com a Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal

No dia 21 de setembro de 2006, durante o encontro nacional de registradores em Porto Alegre, RS, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal firmaram importante convênio de cooperação técnica e científica.

O convênio com a DGRN representa a interação com o Estado português e é resultado de longos entendimentos entre as instituições. A DGRN é o órgão com poder de liberar os conservadores para participarem dos nossos eventos.

Termo de Convênio de Cooperação Científica e Técnica entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal

Termo de Convênio de cooperação científica e técnica que entre si celebram o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, doravante designado IRIB, e a Direcção-Geral dos Registos e do Notariado de Portugal, doravante designada DGRN, representados, respectivamente, pelo doutor Helvécio Duia Castello, na qualidade de presidente do IRIB e pelo doutor António Luiz Pereira Figueiredo, na qualidade de director-geral dos Registos e do Notariado, com o objetivo de intensificar as relações científicas e técnicas entre ambas as instituições.

Declarações

I. Do IRIB

1. Com fundamento no artigo segundo, letras "a" e "e" de seu estatuto social, devidamente registrado ante o Terceiro Registro Civil de Pessoas Jurídicas da jurisdição da capital de São Paulo, estado de São Paulo, Brasil;

2. Que, para efeitos do presente convênio, assinala como domicílio e sede da entidade na avenida Paulista, nº 2.073, edifício Horsa 1, 12º andar, conjuntos 1.201/1.202, bairro Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01311-300, Brasil.

II. Da DGRN

1. Que é órgão integrante do Ministério da Justiça de Portugal, com função coordenativa de supervisão e gestão das atividades registrais e notariais.

2. Que, para os efeitos do presente convênio, assinala como domicílio a avenida Cinco de Outubro, 202, apartado 14015, 1064-803, Lisboa, Portugal.

Termos do Convênio

As partes reconhecem mutuamente a personalidade com a qual se ostentam e estão de acordo em estabelecer o presente convênio nos termos seguintes.

Art. 1º. O objeto do presente convênio consiste na interação dos partícipes para estudo, debate e publicação de textos e trabalhos produzidos por ambas as entidades, visando à troca de infor-



Francisco J. Rezende dos Santos; Eduardo Pacheco R. de Souza; António L. Pereira Figueiredo; Margarida Andrade; Madalena Teixeira, Mónica Jardim; Helvécio D. Castello, João P. Lamana Paiva e Ricardo Coelho

mações sobre suas respectivas atividades científicas e técnicas;

Art. 2º. O IRIB e a DGRN trocarão regularmente informações sobre as suas atividades científicas, e procurarão, sempre que possível e de mútuo interesse, colaborar nas respectivas iniciativas;

Art. 3º. A DGRN e o IRIB incluir-se-ão, assim, nas respectivas listas de *mailing* eletrônico e postal;

Art. 4º. O IRIB e a DGRN ficarão representados nas páginas respectivas da Internet;

Art. 5º. A DGRN e o IRIB trocarão *links* como “instituições associadas” nas respectivas publicações;

Art. 6º. O IRIB e a DGRN promoverão a publicação de artigos, notas de leitura, comentários e outros trabalhos de membros de ambas as instituições nas respectivas publicações;

Art. 7º. A DGRN e o IRIB receberão mutuamente, para missões de estudo, e de acordo com as respectivas disponibilidades, funcionários e pesquisadores;

Art. 8º. O IRIB compromete-se a remeter à DGRN pelo menos dois exemplares de suas publicações especializadas (revistas, boletins, cadernos, etc.) e a oferecer espaço para divulgação pela DGRN, nas mesmas publicações, de matérias jurídicas de interesse comum;

Art. 9º. A DGRN compromete-se a inserir matérias técnicas e científicas relativas ao objeto do presente convênio, em suas publicações, e a remeter ao IRIB, para publicação, após prévia concordância dos respectivos autores, textos e traba-

lhos que produza em áreas de interesse comum;

Art. 10. O IRIB e a DGRN, sempre que conveniente a ambos, promoverão cursos, palestras e eventos congêneres sobre matérias afins e de mútuo interesse;

Art. 11. Não será devida qualquer remuneração, entre os partícipes, pela colaboração prestada;

Art. 12. O presente convênio vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos, contado da data de assinatura deste instrumento, podendo ser prorrogado e/ou alterado mediante Termo Aditivo, desde que não altere o objeto;

Art. 13. O presente convênio poderá ser rescindido a qualquer tempo, mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias ao outro partícipe, independentemente de qualquer indenização, ressalvados os compromissos assumidos;

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam, na presença das testemunhas abaixo, o presente Convênio em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Porto Alegre, 21 de setembro de 2006.

Dr. António Luiz Pereira Figueiredo

Director-geral dos Registos e do Notariado

Dr. Helvécio Duia Castello

Presidente do IRIB

Testemunhas

Dr. Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, Vice-presidente do IRIB

Dr. João Pedro Lamana Paiva, Vice-presidente do IRIB

Jantar de confraternização e entrega da medalha Júlio Chagas

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, IRIB, prestou belíssima homenagem a alguns registradores ilustres e ao ex-presidente Sérgio Jacomino na noite de 20 de setembro, no elegante jantar de confraternização oferecido a todos os participantes do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, no luxuoso clube da Associação Leopoldina Juvenil.

Histórico da medalha instituída pelo IRIB para homenagear personalidades do RI

A medalha Júlio Chagas foi instituída em 1996, em homenagem ao fundador e primeiro presidente do Irib, Júlio de Oliveira Chagas Neto, para agraciar personalidades do Direito registral imobiliário.

Foi concedida pela primeira vez, durante o XXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Fortaleza, 1996), aos registradores Álvaro Mello (Fortaleza, CE) e Ana Paula Belmarço (Lisboa, Portugal).

No XXIV Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Belo Horizonte, 1997) a medalha foi entregue a Rafael Arnaiz Eguren, secretário-geral do Cinder.

Antônio Albergaria Pereira, notário aposentado, recebeu a honrosa distinção no XXVII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Vitória, 2000).

O desembargador Ricardo Dip, do Tribunal de Justiça de São Paulo foi homenageado com a medalha Júlio Chagas no XXXI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Maceió, 2004).

Emoção na entrega das medalhas Júlio Chagas

O diretor de eventos Ricardo Coelho, chamou para receberem a medalha Júlio Chagas os registradores espanhóis Nicolás Nogueroles Peiró e Fernando Méndez González, grandes colaboradores do Irib; o registrador gaúcho Oly Érico da Costa Fachin, sócio fundador do Irib cujo nome aparece já no *Boletim* número 3, fez parte de várias diretorias e foi parceiro ativo do Irib em todos os tempos; e o registrador paulista Ademar Fioranelli, nome reconhecido em todo o Brasil como estudioso



Francisco Rezende entrega a medalha Júlio Chagas a Sérgio Jacomino, que entrega flores para a esposa Tânia, sob os olhares do presidente Helvécio Castello e da esposa Bárbara.

do Direito registral imobiliário, de fundamental importância para a constituição de uma doutrina pátria do registro de imóveis, e emérito colaborador do Irib, que sempre publicou seus estudos, artigos e livros. As medalhas foram entregues pelos anfitriões da noite, o presidente do Irib Helvécio Castello; o vice-presidente João Pedro Lamana Paiva; o ex-presidente Sérgio Jacomino, e o diretor de eventos Ricardo Coelho.

Os homenageados agradeceram emocionados a honraria, lembrando o difícil início de suas carreiras, o estudo e a luta incessantes na área do Direito registral imobiliário.

Uma última medalha: a surpresa da noite

Depois do jantar, os dirigentes do Irib surpreenderam e emocionaram o ex-presidente Sérgio Jacomino com a apresentação de um vídeo em sua homenagem, realizado pelo diretor de assuntos agrários do Irib, Eduardo Augusto, com passagens de sua vida e imagens de seus quatro filhos, Íris (24 anos), Helena (4 anos), Pedro (2 anos) e Tiago (9 meses).

Depois da exibição, Sérgio Jacomino também foi agraciado com a medalha Júlio Chagas e recebeu a aclamação e o reconhecimento da platéia de registradores presentes. Em discurso emocionado, agradeceu a todos e, em especial, à esposa Tânia, pela total compreensão e carinho que permitiram a dedicação integral do ex-presidente à causa do Irib.

Quatro homenagens muito especiais

Também foram homenageadas as esposas dos anfitriões do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que de uma forma ou de outra colaboraram para o sucesso do evento: Bárbara, esposa do presidente Helvécio Castello; Yara, esposa do diretor Lamana Paiva; Silvia, esposa do diretor Ricardo Coelho; e Tânia, esposa de Sérgio Jacomino.

Ademar Fioranelli agradece a homenagem recebida do IRIB

Caríssimos amigos,

Agradeço ao Irib esta homenagem, nas pessoas de seus presidentes Sérgio Jacomino, meu dileto e querido amigo, que encerra sua profícua gestão, e Helvécio Duia Castello, não menos querido, que inicia agora seu mandato.

Não sei se a mereço. Confesso que me sinto constrangido.

O sábio rei David, escritor do livro de Provérbios, falando da importância do temor a Deus, que é o princípio da sabedoria, assim orientou os homens:

“Apega-te à instrução e não a largues; guarda-a, pois ela é a tua vida” (Prov. 4:13).

Se tiver de falar alguma coisa de mim mesmo – o que não é correto, pois não há valor no auto-elogio – diria que



Sérgio Jacomino e a esposa Tânia; Bárbara e o marido Helvécio Castello; Silvia e o marido Ricardo Coelho; Yara e o marido João Pedro Lamana Paiva

trouxe este princípio para minha vida profissional: *apegar-me à instrução e não largá-la*. Sim, a busca do conhecimento na área imobiliária começou há muitos anos, mais de meio século atrás, como auxiliar e, posteriormente, escrevente, na saudosa cidade de Araraquara – e o meu querido João Baptista Galhardo é prova viva disso, uma vez que iniciamos juntos nossa carreira.

Se há algum mérito na minha modesta carreira, este é verdadeiro: sou apaixonado pelo estudo, pelo conhecimento, pela evolução, pela interpretação do Direito imobiliário.

Assim, dentro das minhas limitações colaborei com o Irib, ressaltando que nessa colaboração nunca esteve embutido o desejo de promoção pessoal. Assim agi, de forma espontânea, despreziosa, desinteressada, atraído como tantos outros colegas pela vontade de participar da constante luta deste órgão pelo aprimoramento do registro imobiliário, ou seja, pela segurança jurídica da propriedade imobiliária e demais direitos a ela inerentes.

Impossível, assim, deixar de reconhecer que o Irib, dedicando-se de corpo e alma ao estudo do direito imobiliário brasileiro, sempre foi, e continuará a ser, o órgão talhado para executar a tarefa em apreço. E, nessa incessante busca de perfeição, é natural que todos aqueles que militam nesta área, dêem sua colaboração, uma vez que, por mais modesto que seja o registrador, por mais distante que seja sua comarca, ele sempre terá algo a oferecer.

Fazendo parte desse grupo de registradores, sendo apenas um deles, aí estaria a razão que me leva a duvidar do merecimento à homenagem que agora recebo e pela qual sou imensamente grato. Se é verdade que repassei ao nosso Instituto um pouco dos meus conhecimentos, também é certo que, ao longo do tempo, aprendi muito mais com ele na busca incessante de manter-me sempre atualizado.

Peço licença para falar um pouco do Irib e de seus comandantes, estes sim, mercedores de sincera e justa homenagem da parte de nós, registradores.

O que houve e continuará havendo, entre o Irib e seus colaboradores, é uma permanente troca de informações, as

quais enriqueceram nosso conhecimento. E assim acontece porque o Irib insiste e persiste na função de debater, analisar, divulgar, transmitir ensinamentos sistematizados da matéria registral e – por que não? – de lutar pelo aperfeiçoamento das leis que o regem.

E essa nobre função vem de longe. Fundado em 1974, passaram pela presidência do Irib ilustres e queridos companheiros, como Júlio de Oliveira Chagas Neto, seu fundador, Jether Sottano, Elvino Silva Filho, Adolfo de Oliveira, Carlos Fernando Westphalen Santos, Ítalo Conti Júnior, Dimas Souto Pedrosa e Lincoln Bueno Alves.

Todos eles trabalharam para cumprir a sagrada missão confiada ao Irib, mas não posso deixar de registrar que nas últimas gestões o Irib ultrapassou seus limites. E assim, chegamos a Sérgio Jacomino, o dinâmico presidente que encerra agora seu mandato.

Coadjuvado por prestimosa diretoria, Sérgio ampliou a herança deixada por seus antecessores. Cercou-se de gente competente; instituiu audiências públicas para discutir assuntos relevantes; criou uma série de publicações; fez convênios nacionais e internacionais; colaborou com o Judiciário em diversos estados; levou os ensinamentos do Irib aos mais remotos pontos do país e exterior, seja através de boletins e revistas especializadas, seja por meio da Internet, colocando à disposição de associados e demais interessados seu arquivo de jurisprudência, coletânea de artigos escritos, etc., um acervo jamais reunido em toda a história do Irib.

Por tudo, Sérgio merece nossa gratidão. Esperamos que não se afaste, que continue repassado ao Irib sua competência, seu dinamismo e suas brilhantes idéias.

Voltando agora do passado, atentando para o presente e prevendo o futuro, vejo o Irib como um mosaico: cada um, seja associado, colaborador, diretor ou presidente, coloca uma ou mais pedrinhas na idealizadora obra de arte, concorrendo para a formação da figura representativa do ideal perseguido, que, em última instância, não é outro senão o desenvolvimento da cultura jurídica do Brasil.

Assume agora a presidência o companheiro Helvécio,



que já ocupava a vice-presidência. Não temos dúvida de que dará continuidade a essa obra, assistido por sua diretoria eleita e contando com a colaboração de todos nós.

Por fim, ao colocar a medalha Júlio Chagas no peito, nesta carinhosa homenagem que ora me concedem os registradores brasileiros, não poderia deixar de lembrar todos aqueles que me incentivaram na busca do constante aprendizado e, citando nosso querido Gilberto Valente da Silva, que tão cedo nos deixou, homenageio a todos que assim agiram, mesmo a mais pequena das participações.

Sou grato a Deus, de quem recebi bênçãos maravilhosas. Pela família que tenho. Olho para trás e vejo que já se passou um bom tempo – e identifico o grande valor agregado à minha vida: a família. Tudo passou, tudo passa, mas a família sólida, firmada no temor a Deus é a rocha que nos abriga e onde nos sentimos seguros.

Compartilho com Sonia, querida e preciosa esposa, esta homenagem, por seu carinho e compreensão; pelo apoio

caloroso e inabalável na minha carreira. Mulher sábia que edificou nossa casa e com os filhos queridos Alexandre e Paula, que nos presentearam com duas lindas netas, Gabi e Camila; e Elaine e Adil, na espera de outra neta, completando o nosso lar e enchendo de alegria nossas vidas.

Neste momento, por tudo que está acontecendo de tão especial em minha vida, só posso dizer: obrigado a todos vocês!

A noite continuou com muita música e animação

Na semana do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, Porto Alegre comemorava mais um aniversário da Revolução Farroupilha (20/9/1835). Em homenagem aos gaúchos, o Irib levou ao jantar o show do grupo regional de Ernesto Fagundes, que encantou os congressistas e acompanhantes com músicas folclóricas da terra.

Finalmente, o DJ Helinho animou o restante da noite e levou todo mundo para a pista de dança.

Mensagem ao mestre Ademar Fioranelli

Prezado mestre Ademar,

Acabei de ler o BE em que consta sua missiva, a todos nós dirigida, em manifestação à merecida láurea que o Irib lhe outorgou no último dia 20 de setembro.

Fiquei muito emocionado com suas palavras, com sua humildade, com seu lúcido senso crítico e, acima de tudo, com seu profissionalismo.

Isso apenas reforça aquilo que todos nós sentimos pelo mestre Ademar, muito respeito e admiração.

Seguindo seu conselho e, principalmente, espelhando-nos em seu exemplo, vamos continuar batalhando no Irib pelo desenvolvimento do Direito registral imobiliário. E para isso, cada um de nós está tentando encaixar uma pedrinha nesse complicado mosaico, que já começa a apresentar os contornos de uma bela gravura, que logo poderá ser contemplada pela sociedade, que ainda não conhece o real valor do registrador brasileiro.

Muito obrigado por tudo que já fez e pelo muito que continua fazendo em prol do registro público do Brasil.

Com muita admiração e respeito,

Eduardo Augusto
Registrador imobiliário do Brasil
(com muito orgulho)

Autoridades e associados enviam mensagens de congratulações ao presidente Helvécio Castello

Presidente do STF envia votos de sucesso

MSG nº 1.926, em 14/9/2006

Senhor Sérgio Jacomino

Presidente do Instituto de Registro

Imobiliário do Brasil

Agradecendo a gentileza do convite para participar da abertura do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Porto Alegre, RS, Brasil, setembro/2006, informo V. Senhoria que, compromissos oficiais agendados anteriormente impedem minha presença. Congratulo-me com a iniciativa de sua realização e formulo votos de pleno sucesso.

Cordialmente,

Ministra Ellen Gracie Northfleet

Presidente do STF

Governo do Rio Grande do Sul participa da abertura solene

Ao Senhor

Helvécio Castello

Presidente do Irib

Of. Cer. nº 380/06

Porto Alegre, 15 de setembro de 2006.

Senhor Presidente:

Em nome do Senhor Governador do Estado do Rio Grande do Sul, doutor Germano Rigotto, tenho o prazer de cumprimentá-lo e de agradecer o convite para a abertura solene do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se às 20 horas do dia 16 de setembro do corrente, no Hotel Sheraton Porto Alegre.

Informo que o Governo será representa-

CARTEIRA

Pedia... que se dignasse honrar-me em oferecer minhas pessoais e homenagens a todos os participantes deste Encontro do Irib, em Porto Alegre, apresentando, de modo particular, minhas homenagens ao doutor HELVÉCIO D. CASTELLO, nobre e respeitável do respeitável Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Com meus agradecimentos, sigam-me, atentamente, augurando bom êxito nos presentes estudos que aí realizam tantos e tão eméritos juristas de nossa Pátria.



do pelo Secretário de Estado de Habitação e Desenvolvimento Urbano, Senhor Armênio de Oliveira dos Santos.

Atenciosamente,

Aristides Germani Filho

Chefe do Cerimonial

Congratulações a todos os participantes

São Paulo, 21 de setembro de 2006.

Doutor Sérgio Jacomino:

Respeitosas saudações.

Pedia-lhe que se dignasse honrar-me em oferecer minhas pessoais congratulações a todos os participantes deste Encontro do Irib, em Porto Alegre, apresentando, de modo particular, minhas homenagens ao doutor HELVÉCIO D. CASTELLO, nobre presidente do respeitável Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

Com meus agradecimentos, subscrevo-me, atenciosamente, augurando bom êxito nos presentes estudos que aí realizam tantos e tão eméritos juristas de nossa Pátria.

Desembargador Ricardo Dip

Do Tribunal de Justiça de São Paulo

Saludos

Estimado amigo Helvecio,

Reciba usted mis felicitaciones y saludos ante su elección como nuevo presidente del IRIB.

Me hubiera gustado mucho poder dár-selas con un abrazo, en ocasión del Congreso que están ustedes celebrando en Porto Alegre, pero hasta el viernes

pasado estuve tratando de desligarme de otras cosas pautadas para ésta semana; lamentablemente, no pudo ser, y me quedé sin viajar.

Les deseo el mayor de los éxitos en el Congreso y en su gestión al frente del IRIB, y me pongo a sus órdenes para todo aquello en que pueda serles útil.

Con afecto,

José Manuel Pallí

President

World-Wide Title

Nossa presença se faz em espírito na posse do presidente dos registradores

Caríssimo Presidente Helvécio Duia Castelo,

Felicitações na posse e pela realização do Congresso!

Presidente Helvécio,

Nossa presença se faz em espírito na tua posse e no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, que presidirás. Daqui de Baturité, no Ceará, te saudamos à moda árabe com os nossos sentimentos, nossas palavras e nossos pensamentos, emanando a todos que no Rio Grande do Sul estão as luzes da sabedoria, da força e da beleza.

Levas ao Jacomino o nosso abraço fraterno, àquele que soube como poucos orientar, ensinar, valorizar a classe, com ética, técnica e, principalmente dedicar atenção, a mesma que, por sinal, tu também o fizestes conosco, motivo a nos alegrar imensamente a posse do presidente que queremos para conti-

nuar e ser novidade de progresso no meio imobiliário do Brasil.

Um grande abraço.

Robson de Braga Castelo Branco

Notário e Registrador Imobiliário,

www.cartoriobaturite.com.br

Presidente do Colégio Notarial do Brasil

Seção do Ceará

Diretor de Registro de Imóveis

do Interior da Anoreg-CE

Parabéns por sua eleição

Brasília-DF, 14 de setembro de 2005.

Caro amigo Helvécio,

Parabéns por sua eleição.

Sua competência, inteligência e seriedade como registrador de imóveis, certamente, abrihntarão este importante cargo de presidente do Irib, sempre tão prestigiado pelo valor dos que o presidiram.

Como membro do Conselho Fiscal, colo-me à sua disposição e espero, igualmente, retribuir-lhe tão honrada escolha para este cargo.

Em função de compromissos de campanha continuarei torcendo à distância por você, pelo Irib, por todos os colegas registradores, e quero continuar a trabalhar pela valorização da nobre e tão importante função que exercemos.

Um abraço,

Alex Canziani

Deputado Federal – PTB-PR

Relevância científica e técnica

Passo Fundo, 13 de setembro de 2006.

No momento em que vimos cumprimen-

tá-los pela grandiosidade desse XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, promovido por vossa entidade, aproveitamos o ensejo para manifestarmos nossos mais profundos agradecimentos pela deferência a nós dirigida no convite para participação no evento, escusando-nos pela impossibilidade de estarmos presentes, eis já termos assumido compromisso anteriormente agendado em nossa região.

Salientamos, por fim, rogarmos pelo sucesso de tal empreendimento, dada sua grande relevância científica e técnica em nosso meio profissional, que com certeza reverterá igualmente em benefício da sociedade.

Atenciosamente,

Nelda Piovesa

Presidenta Arpen-RS

Biênio 2006/2007

Só posso desejar tudo de bom. Êxito!

Doutor Helvécio Castello, presidente do Irib

Ao prezado colega, desejo todo sucesso e muitas felicidades no Congresso de Porto Alegre, bem como na nova gestão que ora se inicia.

Só posso desejar tudo de bom. Êxito!

Com um grande abraço

Oswaldo Penna

Ex-Oficial do 16º RI de São Paulo, SP

Grandes realizações!

Doutor Helvécio Castello

Ao prezado amigo, desejamos toda a alegria e felicidade em sua posse como

presidente do Irib.

Grandes realizações e um cordial abraço.

Vanda Penna

Oficiala do 16º RI de São Paulo, SP

Votos de sucesso

Parabenizamos o insigne colega pela posse na presidência do Irib, augurando votos de sucesso.

Solange Serrat Pimentel

Wanessa Serrat Pimentel

Registro de Imóveis

Linhares, ES

Presidente da Arpen-SP congratula-se com Helvécio Castello

São Paulo, 24 de agosto de 2006.

Senhor Helvécio Duia Castello,

Em nome da Associação dos Registradores de Pessoas Naturais de São Paulo, Arpen/SP, congratulo-me com Vossa Senhoria pela eleição para a presidência do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

Antonio Guedes Netto

Presidente

Arpen/SP

Pocas veces los congresos son capaces de mantener el interés

Estimado Márcio,

Quiero agradecerlos todas las atenciones que nos habeis dispensado durante nuestra estancia en Brasil. También deseo felicitarvos por la organización del Congreso. Pocas veces los congre-

sos son capaces de mantener el interés de los participantes y, en el vuestro, la participación ha sido alta con unos temas de gran interés.

Un abrazo y felicidades.

Nicolás Noguezoles

A Escriba orgulha-se em fazer parte desse marco na história do Irib

Prezados,

Em nome da Escriba quero parabenizá-los e agradecer de coração pelo brilhante e inesquecível congresso realizado pelos senhores em Porto Alegre. Eu, particularmente, acreditava que o projeto Fênix tinha sido o marco dessa nova família Irib, mas para minha surpresa e imensa satisfação o grande marco foi o referido evento.

Não posso esquecer de ressaltar que o empenho, a preocupação com os detalhes, o cuidado e a dedicação dos senhores com os palestrantes, congressistas e expositores foi ímpar, em nenhum outro congresso da classe nesses últimos 13 anos vi nada parecido.

A Escriba orgulha-se em fazer parte desse marco na história do Irib, e mais ainda em saber que pode contar com profissionais do mais alto gabarito, pessoas comprometidas que realmente estão engrandecendo ainda mais o nome Irib. Martinelli, Flavia, Pereira, Silvana, Pedro e Petelinkar, vocês são únicos...

Parabéns...

Atenciosamente,

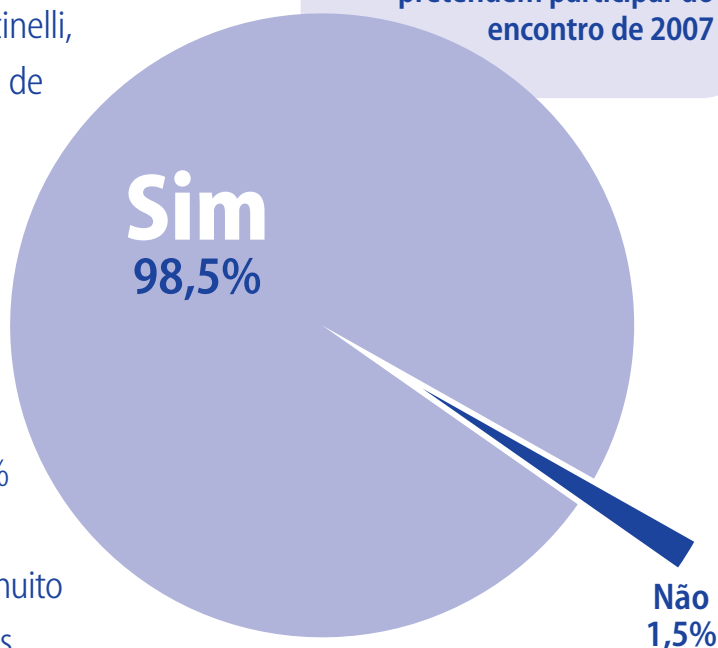
Joelson Sell



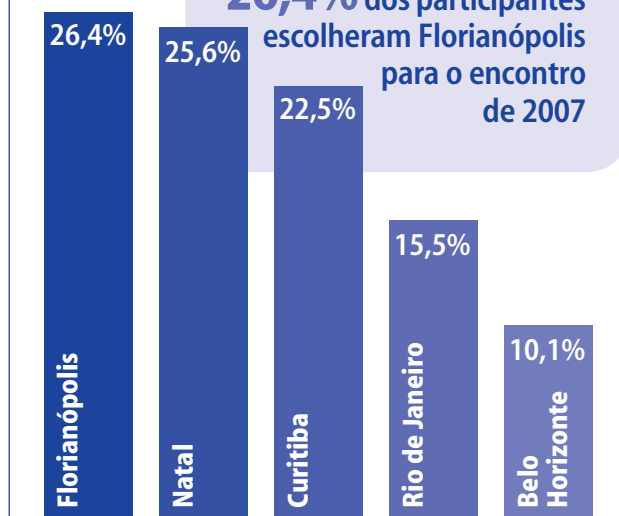
Encerrando com chave de ouro

No encerramento do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, o diretor executivo do IRIB, Márcio Martinelli, apresentou os resultados da pesquisa de opinião realizada durante o evento. Os participantes escolheram o local do encontro de 2007, a cidade de Florianópolis, em Santa Catarina. E 98,5% disseram que pretendem participar do próximo encontro. A avaliação dos congressistas foi 24,2% excelente, 29,7% muito bom e 28,1% bom, cujo resultado é uma avaliação muito positiva feita por 82% dos participantes.

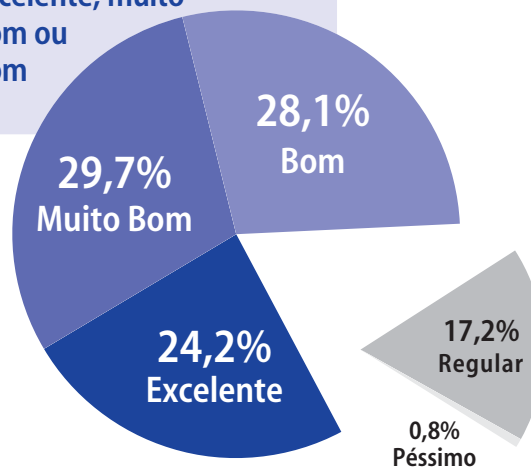
98,5% dos participantes pretendem participar do encontro de 2007



26,4% dos participantes escolheram Florianópolis para o encontro de 2007



82% dos participantes consideraram o evento excelente, muito bom ou bom



AVALIÇÃO

Penhora:

aspectos substantivos,
processuais e registrais

Palestra que abriu o I Simpósio Luso-brasileiro de Direito registral, no dia 17 de setembro de 2006, no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pela palestrante/autora.



Mónica Jardim*



1. Conceito de penhora: em sentido amplo e em sentido estrito

A penhora, em sentido amplo, pode ser definida como um conjunto de atos ordenados, complementares e funcionalmente ligados, com vista a produzir um efeito único: a vinculação dos bens à satisfação do direito creditício do exequente ou, mais rigorosamente, a vinculação dos bens ao processo, assegurando a viabilidade dos futuros atos executivos.¹

Em sentido estrito, por seu turno, a penhora traduz-se num ato de apreensão judicial de bens, que supõe a prévia identificação e individualização dos bens que hão de ser vendidos ou adjudicados para satisfação do direito de crédito do exequente; dela decorrem efeitos jurídicos.

2. Âmbito subjetivo da penhora (art. 821, CPC)

De acordo com os artigos 601, 817 e 818 do Código

Civil português, e com o artigo 821 do Código de Processo Civil português, os credores têm o poder de agredir ou fazer executar o patrimônio debitório, respondendo pelas dívidas todos os bens e apenas os bens – penhoráveis – que façam parte desse patrimônio no momento da execução, ficando libertos da garantia os bens entretanto saídos do patrimônio e ficando a ela sujeitos os bens entretanto nele ingressados.

Podem, portanto, ser agredidos os bens que façam parte do patrimônio do devedor, já não os que façam parte do patrimônio de um terceiro, salvo nos casos especialmente previstos na lei substantiva, em que respondem bens de um terceiro *se a execução tiver sido movida contra ele*.

Segundo o artigo 818 do CC, o direito de execução só pode incidir sobre bens de terceiro se tais bens estiverem vinculados à garantia do crédito – por exemplo, no caso de ter sido prestada uma fiança² ou de ter sido constituída uma

1 No mesmo sentido *vide* Miguel Mesquita, *Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro*, *op. cit.*, p. 60-61 e nota 130.

2 Segundo o artigo 828 do CPC:

“1 – Na execução movida contra o devedor principal e o devedor subsidiário que deva ser previamente citado, não podem ser penhorados os bens deste, enquanto não estiverem excutidos todos os bens do devedor principal; a citação do devedor subsidiário só precede a excussão quando o exequente o requeira, tendo, neste caso, o devedor subsidiário o ônus de invocar o benefício da excussão, no prazo da oposição à execução.

2 – Instaurada a execução apenas contra o devedor subsidiário e invocando este o benefício da excussão prévia, pode o exequente requerer, no mesmo processo, execução contra o devedor principal, promovendo a penhora dos bens deste.

3 – Se o devedor subsidiário não tiver sido previamente citado, só é admissível a penhora dos seus bens:

a) Sendo a execução intentada contra o devedor principal e o subsidiário, depois de excutidos todos os bens do primeiro, salvo se se provar que o devedor subsidiário renunciou ao benefício da excussão prévia;

b) Sendo a execução movida apenas contra o devedor subsidiário, quando se mostre que não tem bens o devedor principal ou se prove que o devedor subsidiário renunciou ao benefício da excussão prévia, sem prejuízo do estabelecido no número seguinte.

4 – No caso previsto na alínea b) do número anterior, o executado pode invocar o benefício da excussão prévia em oposição à penhora, requerendo o respectivo levantamento quando, havendo bens do devedor principal, o exequente não haja requerido contra ele execução, no prazo de 10 dias a contar da notificação de que foi deduzida a referida oposição, ou quando seja manifesto que a penhora efectuada sobre bens do devedor principal é suficiente para a realização dos fins da execução.

5 – [o anterior n.º 3] Se a execução tiver sido movida apenas contra o devedor principal e os bens deste se revelarem insuficientes, pode o exequente requerer, no mesmo processo, execução contra o devedor subsidiário.

6 – Para os efeitos dos números anteriores, o devedor subsidiário tem a faculdade de indicar bens do devedor principal que hajam sido adquiridos posteriormente à penhora ou que não fossem conhecidos.

7 – [o anterior n.º 5] Quando a responsabilidade de certos bens pela dívida exequenda depender da verificação da falta ou insuficiência de outros, pode o exequente promover logo a penhora dos bens que respondem subsidiariamente pela dívida, desde que demonstre a insuficiência manifesta dos que por ela deviam responder prioritariamente.”

garantia real³ (cfr. art. 658, nº 2; 667, nº 2; e 686, CC), ou se forem objeto de ato praticado em prejuízo do credor que tenha sido procedentemente impugnado (cfr. art. 616, nº 1, CC).

Salvaguardadas as hipóteses referidas, repetimos, o legislador apenas atribui ao credor o poder de agredir bens existentes no patrimônio do devedor.

3. Bens susceptíveis de serem penhorados

No ordenamento jurídico português, tal como no brasileiro, nem todos os bens existentes no patrimônio do devedor são susceptíveis de serem penhorados. De fato, a lei portuguesa considera certos bens absolutamente impenhoráveis – por exemplo, os bens de domínio público; os túmulos, etc. – e outros são considerados como relativamente impenhoráveis. Por exemplo, de acordo com o número 1 do artigo 823 do CPC: “estão isentos de penhora, salvo tratando-se de execução para pagamento de dívida com garantia real, os bens do Estado e das restantes pessoas colectivas públicas, de entidades concessionárias de obras ou serviços públicos ou de pessoas colectivas de utilidade pública, que se encontrem especialmente afectadas à realização de fins de utilidade pública”.

Acresce que existem, também, bens que são, apenas, parcialmente penhoráveis.⁴

Entre os bens susceptíveis de serem penhorados, total ou parcialmente, em Portugal, rege apenas a regra segundo a qual: *a penhora começa pelos bens cujo valor pecuniário seja de mais fácil realização e se mostre adequado ao montante do crédito do exequente* (cfr. o nº 1 do art. 834, CPC).

E, segundo o número 2 do artigo 834 do CPC português,

é admissível a penhora de bens imóveis ou do estabelecimento comercial, ainda que não seja adequado, por excesso, ao montante do crédito exequendo, se a penhora de outros bens presumivelmente não permitir a satisfação integral do credor no prazo de seis meses.

Assim, como decorre do exposto, em Portugal não existe uma norma idêntica ao artigo 655 do CPC brasileiro, que subordina a nomeação dos bens a certa e determinada ordem, dentro da qual os imóveis aparecem em oitavo lugar.

4. A regra da adequação (art. 821 e 834, CPC)

Segundo o número 3 do artigo 821 do CPC, *a penhora limita-se aos bens necessários ao pagamento da dívida exequenda e das despesas previsíveis da execução*, as quais se presumem, para o efeito de realização da penhora e sem prejuízo de ulterior liquidação, no valor de vinte, dez e cinco por cento do valor da execução, consoante, respectivamente, ele caiba na alçada do tribunal de comarca, a exceda, sem exceder o valor de quatro vezes a alçada do tribunal da relação, ou seja, superior a este último valor.

E, de acordo com o artigo 834 do CPC, que prescreve a ordem de realização da penhora, e ao qual já nos referimos, *a penhora começa pelos bens cujo valor pecuniário seja de mais fácil realização e se mostre adequado ao montante do crédito do exequente*.

Mas, como já o dissemos, de acordo com o número 2 do artigo 834, ainda que não seja adequada, por excesso, ao montante do crédito exequendo, é admissível a penhora de bens imóveis ou do estabelecimento comercial, se a penhora de outros bens presumivelmente não permitir a satisfação integral do credor no prazo de seis meses.

³ Nos termos do artigo 835 do CPC:

“1 – Executando-se dívida com garantia real que onere bens pertencentes ao devedor, a penhora inicia-se pelos bens sobre que incida a garantia e só pode recair noutros quando se reconheça a insuficiência deles para conseguir o fim da execução.

2 – Quando a penhora de quinhão em património autónomo ou de direito sobre bem indiviso permita a utilização do mecanismo do n.º 2 do artigo 826.º e tal for conveniente para os fins da execução, a penhora começa por esse bem.”

⁴ Por exemplo, apenas podem ser penhorados dois terços dos vencimentos, salários ou prestações de natureza semelhante, auferidos pelo executado. Mas, segundo o número 2 do artigo 824, a referida impenhorabilidade tem como limite máximo o montante equivalente a três salários mínimos nacionais na data de cada apreensão, e como limite mínimo, se o executado não tiver outro rendimento e o crédito exequendo não for de alimentos, o montante equivalente a um salário mínimo nacional.



Limitando-se a penhora aos bens necessários ao pagamento da dívida exequenda e das despesas previsíveis da execução, caso hajam sido penhorados mais bens do que os necessários para o pagamento da dívida exequenda e das despesas previsíveis, parece que cabe, em primeira linha, ao agente de execução, o levantamento da penhora na exata medida em que ela se revele desnecessária.⁵

Mas, caso o agente de execução não atue, a questão pode ser suscitada pelo executado, em sede de incidente de oposição à penhora (art. 863-A, nº 1, “a”, CPC) e, nesse caso, compete ao juiz de execução julgar a procedência da mesma (art. 809, nº 1, “b”).

A procedência da oposição à penhora determina o levantamento dela (art. 863-B, nº 4).

5. A reforma da ação executiva

Em Portugal, em virtude do DL 38/2003, de 8 de março, ocorreu a reforma da ação executiva.

Antes de vermos as novidades introduzidas por essa reforma, e para evitar qualquer equívoco, cumpre, antes de mais nada, referir que ela não eliminou a duplicidade do processo de conhecimento e de execução, ao contrário do que ocorreu com a reforma introduzida no Brasil.

Fechado esse parêntesis, vejamos as novidades introduzidas pela reforma da ação executiva em Portugal.

No Código de Processo Civil anterior, a penhora de imóveis, em sentido estrito, ou seja, como ato de apreensão judicial dos bens, fazia-se por termo no processo mediante o qual os referidos bens se consideravam entregues ao depositário – por tradição formal. Termo esse que tinha de ser assinado pelo depositário, ou por duas testemunhas, se aquele não pudesse assinar, e no qual se identificava o exequente e o executado, se indicava a quantia pela qual era movida a execução, bem como os números da descrição que os bens tivessem no registro predial ou, se omissos, os elementos necessários para sua identificação.

O termo no processo a que nos acabamos de referir era

antecedido pela nomeação, determinação ou individuação dos bens em que a execução ia recair. E, ainda, pelo despacho judicial ordenatório da penhora – no qual era nomeado o depositário –, bem como pela notificação do referido despacho ao executado. E era seguido pelo registro da penhora, que era solicitado pelo exequente e lavrado com base em certidão do respectivo termo, assegurando-se assim a eficácia da apreensão judicial em relação a terceiros, uma vez que só a partir da data do registro se tornavam (e tornam) inoponíveis à execução os atos de disposição ou oneração dos bens apreendidos.

Também só a partir do registro, era (e é) concedida a preferência ao exequente, para satisfação do seu crédito pelo valor dos bens penhorados.

E da realização do registro dependia o prosseguimento da execução, segundo o artigo 838, número 6, do CPC.

Atualmente, a penhora de imóveis, no sentido estrito a que nos estamos a referir – enquanto ato de apreensão judicial dos bens imóveis – realiza-se, nos termos do artigo 838 do CPC, após todas as diligências úteis à identificação ou localização de bens penhoráveis, mediante uma declaração receptícia (comunicação) do agente de execução dirigida à Conservatória do registro.

Declaração essa cujo conteúdo se traduz na requisição de registro da penhora e que, segundo a lei, pode ser feita pela forma tradicional – o mesmo é dizer, mediante preenchimento do modelo aprovado e sua entrega, pessoalmente ou pelo correio –, ou por uma nova forma: a via eletrônica.

A esse propósito, não podemos deixar de abrir um novo parêntesis, para referir que apesar de a lei prever a possibilidade da requisição ser feita por esse meio adicional – a via eletrônica –, a verdade é que essa requisição só se tornará possível se o agente da execução tiver a assinatura ou a firma eletrônica certificada, se o documento requisição enviado à conservatória for encriptado e aberto tão-somente mediante chave incorruptível e, ainda, quando for criada uma interface

⁵ Tal conclusão resulta da conjugação dos preceitos que dispõem sobre a competência do agente de execução (art. 808, nº 1, CPC), sobre a competência genérica do juiz de execução (art. 809, CPC), sobre o princípio da adequação ao valor da obrigação exequenda a que a penhora está sujeita (art. 821, nº 3, CPC), sobre a ordem de realização da penhora (art. 834, nº 1, CPC) e sobre a possibilidade de substituição ou reforço da mesma (art. 834, nº 3, CPC).

que introduza imediatamente o pedido de registro da penhora no livro diário do registro, o que supõe, obviamente, que ele passe a ser eletrônico.

Fechado o parêntesis, voltemos à comunicação emitida pelo agente de execução.

Emitida, transmitida e recepcionada a comunicação à conservatória do registro, ela valerá como apresentação para o efeito da inscrição no registro.

O mesmo é dizer, na nossa perspectiva, que a referida comunicação tem um duplo valor: vale como ato de apreensão e, conseqüentemente, como título com base no qual pode ser lavrado o registro, e vale como pedido do registro da penhora. E, como tal, deve ser objeto de apresentação no Livro Diário, o correspondente ao Livro de Protocolo Brasileiro.⁶

Portanto, o atual Código de Processo Civil, por um lado, prescindiu de um prévio despacho judicial ordenatório da penhora e respectiva notificação ao executado. E, por outro, substituiu o ato mediante o qual, tradicionalmente, se fazia a apreensão judicial dos bens – o termo no processo –, bem como o pedido de registro formulado pelo exeqüente, e, ainda, o título com base no qual se solicitava tal registro – a certidão do respectivo termo – por um único ato: a declaração do agente de execução dirigida à conservatória do registro predial competente.

Como é óbvio, esse preceito, ao eliminar qualquer lapso de tempo entre a data em que ocorre a apreensão judicial do imóvel e a data em que é solicitado o registro da mesma, manifesta o propósito do legislador em impedir que o executado, após a apreensão judicial dos bens, ainda os aliene ou onere em prejuízo da execução, uma vez que, lavrado o registro, sua data coincide com a da apresentação (cfr. art. 77, CRP).⁷

6. Efeitos substantivos decorrentes da penhora de um bem imóvel e da subseqüente venda em execução (art. 819, 822 e 824, CC)

Do ponto de vista processual, como já referimos, pela penhora são identificados e individualizados os bens que hão de ser vendidos ou adjudicados para pagamento ao exeqüente e/ou aos credores reclamantes. Esses bens ficam, por isso, adstritos aos fins da execução, devendo conservar-se e não podendo ser distraídos desse fim.

Mas essa função instrumental, meramente processual, não poderia ser cumprida se a lei não reconhecesse à penhora efeitos substantivos. Ou seja, a praticabilidade dos atos ulteriores de adjudicação, venda e pagamento ao exeqüente dificilmente seria conseguida se não houvesse a certeza de que esse ato processual originaria efeitos materiais.

Vejam, então, quais são os efeitos materiais decorrentes da penhora.

a) A transferência para o tribunal dos poderes de gozo que o executado ou terceiros exerçam sobre os bens.

Em virtude da penhora, transferem-se para o tribunal os poderes de gozo que o executado ou terceiros exerçam sobre os bens. De fato, apesar de o executado continuar a ser o proprietário do bem – ou o titular do direito real de gozo –, até a venda ou adjudicação, com a penhora ele perde os poderes de fato que exercia sobre a coisa, os quais se transferem para o tribunal, sendo constituído depositário o agente de execução (cfr. art. 839, CPC).⁸

b) Perda do direito aos frutos da coisa penhorada.

O executado perde, com a penhora, o direito aos frutos produzidos pelo bem imóvel apreendido. Efetivamente, segundo o artigo 842, número 1: “A penhora abrange o prédio com todas as suas partes integrantes e os seus frutos, naturais ou civis, desde que não sejam expressamente excluídos e nenhum

⁶ No mesmo sentido vide João Bastos, *A Reforma do Processo Executivo e o Registo da Penhora*, in http://www.conservadoresdosregistos.pt/trabalhos_estudos/trabalhos_reg_predial.html.

⁷ Por fim, refira-se que, depois de inscrita a penhora, o agente de execução “lavra o auto de penhora e procede à afixação, na porta ou noutra local visível do imóvel penhorado, de um edital, constante de modelo aprovado por portaria do Ministério da Justiça” (cfr. nº 3, art. 838, CPC).

⁸ Mas o executado pode ser fiel depositário, quando o exeqüente e independentemente de consentimento nas hipóteses previstas por lei. Nessas hipóteses, deve o agente de execução notificar o exeqüente dessa possibilidade, para que, opondo-se, aponte alternativas para a guarda dos bens, o que poderá caber ao próprio exeqüente ou a outrem por si escolhido.



*privilégio exista sobre eles”.*⁹

c) A ineficácia relativa dos atos subseqüentes de alienação, oneração ou de arrendamento.

Os bens, uma vez aprendidos, deixam, juridicamente, de poder ser alienados, onerados ou dados de arrendamento em detrimento da execução.

Dito de outra forma, os atos de alienação, oneração ou o arrendamento dos bens penhorados realizados após a data da efetivação da diligência não produzem efeitos em relação ao exeqüente, aos credores reclamantes e ao tribunal.

A redação do artigo 819 do Código Civil nunca deixou dúvidas sobre a questão de saber se um bem penhorado poderia ou não ser alienado ou onerado voluntariamente. Pode!

Os atos de alienação, oneração ou de arrendamento podem ser praticados e são válidos, só não afetando os fins da execução, em face desta, são ineficazes ou inoponíveis, prosseguindo a execução como se os bens continuassem a pertencer, livres e desonerados, ao executado, a não ser que o registro da penhora seja posterior ao desses atos.

Como os atos de alienação, oneração e o arrendamento, por força da lei, são ineficazes em face da execução, desde que praticados ou registrados após o registro da penhora, podem ser registrados definitivamente, uma vez que o registro da penhora é anterior e prevalece, de acordo com o princípio da prioridade.

“O credor exeqüente
adquire ‘o direito
de ser pago com
preferência a qualquer
outro credor que não
tenha garantia
real anterior’...”



Por outro lado, o registro de tais fatos aquisitivos não obsta ao registro definitivo da aquisição no processo executivo, não obstante a regra do trato sucessivo ou da continuidade, uma vez que o registro da aquisição no processo executivo é consequência da penhora anteriormente registrada e segundo o artigo 34, número 2 do Código de Registo Predial: “No caso de existir sobre os bens registo de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o facto for consequência de outro anteriormente inscrito.”

E, repetimos, como é evidente, o registro de aquisição, no processo executivo, é consequência do registro da penhora anteriormente lavrado.

Depois da aquisição ocorrida no processo executivo, tais fatos – de alienação, oneração ou arrendamento – caducam automaticamente.¹⁰

d) Aquisição, pelo exeqüente, do direito a ser pago com preferência em face de qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior à custa do valor dos bens penhorados e, conseqüentemente, aquisição, pelo exeqüente, de um direito real de garantia.

O credor exeqüente adquire “o direito de ser pago com preferência a qualquer outro credor que não tenha garantia real anterior”, à custa do valor dos bens previamente determinados ou individualizados (cfr. art. 822, nº 1, CC).¹¹

⁹ Não obstante, segundo o artigo 842, número 2, do Código de Processo Civil, os frutos pendentes podem ser penhorados em separado, como coisas móveis, contanto que não falte mais de um mês para a época normal da colheita. E se assim suceder, como é óbvio, a penhora do prédio não os abrange.

¹⁰ Mais adiante, veremos o que ocorre com os respectivos registros.

¹¹ Preferência que é perfeitamente compreensível, tendo em conta que o processo de execução deixou de ter, desde 1961, o carácter coletivo universal que revestia em 1939 – e o aproximava da falência ou da insolvência civil –, só admitindo a intervenção dos credores com garantias reais sobre os bens penhorados. Na verdade, a penhora obtida por um dos credores pode ser um benefício para todos os outros, evitando a dissipação dos bens, e é justo que tire desse benefício algum proveito o exeqüente.

E dizer que o credor exequente adquire o poder de satisfazer seu crédito à custa do valor de um bem certo e determinado, com preferência em face dos demais credores, que não beneficiem de garantia real anterior, é, na nossa perspectiva, o mesmo que dizer que o credor exequente adquire um direito real de garantia.¹²⁻¹³

Com a penhora, o credor exequente deixa de ser apenas titular de um direito de crédito, torna-se titular de um direito real que visa assegurar a satisfação privilegiada do direito de crédito com base no qual intentou a ação executiva.¹⁴⁻¹⁵ Direito esse que pode ser equiparado, quanto aos seus efeitos, a uma hipoteca.

“... o direito português, ao contrário do que ocorre no direito brasileiro, optou por um sistema de intervenção desses credores na execução pendente.”



7. Harmonização entre os interesses do exequente e os interesses dos demais credores do executado que beneficiem de um direito real de garantia

Quanto à harmonização entre os interesses do exequente e dos demais credores do executado que beneficiem de direitos reais de garantia sobre os bens penhorados, registrados em data anterior à do registro da penhora, o direito português, ao contrário do que ocorre no direito brasileiro, optou por um sistema de intervenção desses credores na execução pendente.¹⁶

Caracteriza-se esse sistema pela pos-

¹² No mesmo sentido, *vide*, entre outros, Vaz – regime civil), *Separata do Boletim do Ministério Costa, Noções de Direito Civil*, 2.ed. p. 260; Lebre de *op. cit.*, p. 218 e ss.; Miguel Mesquita, *op. cit.*, p. 70.; Remédio Marques, *Curso de Processo Executivo Comum à Face do Código Revisto*, Coimbra, Almedina, 2000, p. 274 e ss..

¹³ Esse direito real de garantia apresenta, no entanto, eficácia limitada, no sentido em que a sua eficácia depende, por um lado, da não verificação de qualquer causa que possa conduzir ao levantamento da penhora e, por outro, da não ocorrência da falência do executado.

Por último, a preferência do exequente cessa – por motivos processuais –, se, admitido o pagamento a prestações da dívida exequenda e sustada a execução, algum credor reclamante requerer o prosseguimento da execução, sendo que, notificado o exequente, este desista da penhora (renúncia) – artigo 885, número 2, alínea “a”, do Código de Processo Civil.

¹⁴ O direito real é a relação jurídica mediante a qual uma coisa fica diretamente subordinada ao domínio ou soberania de uma pessoa, segundo certo estatuto, que constitui a fonte não apenas dos poderes que assistem ao respectivo titular, mas também, dos limites, das restrições e dos deveres que sobre ele impendem.

O fenômeno da realidade traduz-se na subordinação das coisas à soberania das pessoas.

No entanto, essa soberania assume gradações diversas nas várias modalidades de direitos reais que a lei admite.

Nos direitos reais de garantia, a referida soberania traduz-se no poder atribuído ao titular do direito de desencadear um ato de disposição e, assim, realizar à custa da coisa um determinado valor – o valor de crédito garantido pela coisa –, independentemente da cooperação do proprietário ou mesmo contra sua vontade. Para, dessa forma, satisfazer o seu crédito com preferência sobre os credores comuns, bem como sobre os credores que disponham de uma garantia de grau inferior.

A coisa só está subordinada ao titular do direito real da garantia para esse efeito – realização à sua custa de um determinado valor.

É importante, no entanto, ressaltar que segundo a lei portuguesa, a venda do objeto da garantia, com vista à satisfação do interesse do credor, tem, salvo em casos excepcionais, de ser executada por intermédio do tribunal (art. 675, n 1, CC).

Mas o fato de o credor não poder proceder direta e autonomamente à alienação do objeto da garantia não impede a qualificação do seu direito como real. (Nesse sentido, *vide* Henrique Mesquita, *Obrigações Reais e Ônus Reais*, Coimbra, Almedina, 1990, p. 76 a 78).

Serra, *Realização coactiva da prestação (execução da Justiça*, nº 73, Lisboa, 1958, p. 82 e ss.; Almeida Freitas, *A acção executiva à luz do código revisto*,



15 O mesmo ocorre na Alemanha de acordo com o parágrafo 804 da ZPO.

Na França, na Bélgica e em Luxemburgo, embora os respectivos ordenamentos jurídicos não atribuam de forma expressa e direta um direito de preferência ao credor que obtém uma *saisie*, acabam por fazê-lo indiretamente, na medida em que não admitem uma posterior *saisie* sobre os mesmos bens a favor de outro credor e não permitem, sequer, que o segundo credor venha reclamar o seu crédito no processo em que a *saisie* é mais antiga (cfr. art. 680, CPC francês; art. 1571, Código Judiciário belga; art. 9º, lei luxemburguesa de 2/1/1889 e art. 557, nº 1, CPC luxemburguês). Acresce que o ordenamento jurídico francês e o belga prescrevem, de forma expressa, que os atos de oneração anteriores ao *commandement* da *saisie*, mas não registrados, são inoponíveis ao credor (cfr. art. 686 do CPC francês e art. 1577 do Código Judiciário belga).

Ao invés, na Itália, onde o processo de execução assume caráter coletivo universal, nenhum preceito atribui ao credor exequente – *creditore procedente* ou *istante* – que obtenha o *pignoramento* o direito a satisfazer o seu crédito, com preferência sobre os demais credores, à custa do valor realizado com a venda da coisa.

Na Espanha, por seu turno, onde o processo de execução também assume caráter coletivo universal, segundo o artigo 44 da Lei Hipotecária, o credor que obtenha a seu favor anotação de embargo terá, na cobrança do seu crédito, a preferência estabelecida no artigo 1.923 do Código Civil. E esse preceito, a propósito da referida preferência, dispõe que gozam de preferência na satisfação do crédito, em relação a determinados bens imóveis e direitos reais do devedor, os credores cujos créditos estejam preventivamente anotados no Registro da Propriedade em virtude de mandamento judicial, por embargos, seqüestros, ou execução de sentença sobre os bens anotados, mas apenas em face de créditos posteriores. Por isso, a maioria da doutrina e da jurisprudência considera que a anotação de embargo não dá ao credor que a obtém qualquer preferência em face de credores anteriores e, por maioria de razão, afirma que a referida anotação não prevalece sobre os atos dispositivos anteriores à data do seu registro, mesmo que não inscritos. A anotação só visa garantir as conseqüências da ação, limitando-se a reforçar o direito de crédito, ao dar-lhe primazia em face de credores ou adquirentes posteriores à anotação, não alterando a natureza do direito para cuja segurança se constitui, nem convertendo em real a ação tentada.

16 Não se admite que todo e qualquer credor possa reclamar o seu crédito, mas só aqueles cujos créditos, mesmo que ainda não vencidos, estejam assegurados por uma garantia real anterior sobre os bens penhorados na execução (art. 864., n 3, “b” e 865, nº I, ambos do CPC) e que disponham de título executivo.

Mas, segundo o artigo 869 do CPC.:

1- "O credor que não esteja munido de título exequível pode requerer, dentro do prazo facultado para a reclamação de créditos, que a graduação dos créditos, relativamente aos bens abrangidos pela sua garantia, aguarde a obtenção do título em falta.

2 – Recebido o requerimento referido no número anterior, o agente de execução notifica o executado para que este, no prazo de 10 dias, se pronuncie sobre a existência do crédito invocado.

3 – Se o executado reconhecer a existência do crédito, considera-se formado o título executivo e reclamado o crédito nos termos do requerimento do credor, sem prejuízo da sua impugnação pelo exequente e restantes credores; o mesmo sucede quando o executado nada diga e não esteja pendente acção declarativa para a respectiva apreciação.

4 – Quando o executado negue a existência do crédito, o credor obtém na acção própria sentença exequível, reclamando seguidamente o crédito na execução.

5 – O exequente e os credores interessados são réus na acção, provocando o requerente a sua intervenção principal, nos termos dos artigos 325.º e seguintes, quando a acção esteja pendente à data do requerimento.

6 – [o actual n.º 3] O requerimento não obsta à venda ou adjudicação dos bens, nem à verificação dos créditos reclamados, mas o requerente é admitido a exercer no processo os mesmos direitos que competem ao credor cuja reclamação tenha sido admitida.

7 – Os efeitos do requerimento caducam se:

- Dentro de 20 dias a contar da notificação de que o executado negou a existência do crédito, não for apresentada certidão comprovativa da pendência da acção;
- O exequente provar que não se observou o disposto no n.º 5, que a acção foi julgada improcedente ou que esteve parada durante 30 dias, por negligência do autor, depois do requerimento a que este artigo se refere;
- Dentro de 15 dias a contar do trânsito em julgado da decisão, dela não for apresentada certidão."

Não obstante, nos termos do nº 3 do art. 868º do C.P.C., "quando algum dos créditos graduados não seja vencido, a sentença de graduação determinará que, na conta final para pagamento, se efectue o desconto correspondente ao benefício da antecipação."

sibilidade de os credores com garantias reais sobre os bens penhorados – e só eles – reclamarem os seus créditos, após serem convocados¹⁷ (art. 864, nº 3, “b” e 865, nº 1, CPC)¹⁸ e de serem pagos após a verificação e graduação dos créditos, com preferência ao exequente (art. 822, CC e 873, nº 2, CPC), que só tenha a seu favor a preferência resultante da penhora.

Essa intervenção destina-se a permitir que esses credores oponham ao exequente, na própria execução instaurada por ele, as preferências ligadas às garantias reais que possuem sobre os bens penhorados (art. 604, nº 2, CC) e que lhes permitem ser pagos, com preferência a qualquer outro credor, pelo produto da venda desses bens (art. 865, nº 1 e 873, nº 2, CPC) ou da adjudicação deles (art. 875, nº 2, CPC).

Porque assim é, os credores dotados de garantias reais sobre os bens penhorados não podem deduzir embargos de terceiro à execução, ao contrário do que ocorre no direito brasileiro.

E os referidos credores devem reclamar o seu crédito, pois, de acordo com o número 2 do artigo 824 do Código Civil, se não o fizerem verão caducar seus direitos com a venda judicial.¹⁹

Mediante esse número 2 do artigo 824 do Código Civil,

o legislador português visou restringir o âmbito do concurso de direitos reais sobre os bens alienados para, assim, evitar a depreciação do valor desses bens.

8- O cancelamento dos registros dos direitos reais que caducam com a venda executiva

Com a reforma da ação executiva o cancelamento dos registros dos direitos reais que caducam com a venda executiva já não depende de um despacho judicial.

A caducidade dos direitos reais é, agora, um efeito automático da venda executiva e, como tal, está documentada no título de transmissão ou no instrumento de venda. Desse modo, nada mais necessitará o conservador para efetuar o cancelamento.

Mas cumpre fazer uma distinção, imposta pelo legislador, sem razão aparente ou de fundo, o cancelamento dos registros dos direitos reais que caducam com a adjudicação dos bens penhorados ou com a venda mediante propostas em carta fechada é efetuado oficiosamente, na seqüência da realização do registro de aquisição promovido pelo agente de execução.

Já o cancelamento dos registros dos direitos reais que caducam em virtude da realização das restantes modalidades

¹⁷ Segundo o artigo 864, nº 10, CPC, “a falta das citações prescritas tem o mesmo efeito que a falta de citação do réu, mas não importa a anulação das vendas, adjudicações, remições ou pagamentos já efectuados, dos quais o exequente não haja sido exclusivo beneficiário, ficando salvo à pessoa que devia ter sido citada o direito de ser indemnizada, pelo exequente ou outro credor pago em vez dela, segundo as regras do enriquecimento sem causa, sem prejuízo da responsabilidade civil, nos termos gerais, da pessoa a quem seja imputável a falta de citação.”

¹⁸ A reclamação, verificação e graduação de créditos ocorre em ação declarativa que corre por apenso à execução, segundo o artigo 865º, número 4, do CPC, segundo o qual: “1. Só o credor que goze de garantia real sobre os bens penhorados pode reclamar, pelo produto destes, o pagamento dos respectivos créditos. 2 – A reclamação tem por base um título exequível e é deduzida no prazo de 15 dias, a contar da citação do reclamante. 3 – Os titulares de direitos reais de garantia que não tenham sido citados podem reclamar espontaneamente o seu crédito até à transmissão dos bens penhorados. 4 – Não é admitida a reclamação do credor com privilégio creditório geral, mobiliário ou imobiliário, quando: a) A penhora tenha incidido sobre bem só parcialmente penhorável, nos termos do artigo 824.º, renda, outro rendimento periódico, ou veículo automóvel; ou b) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, a penhora tenha incidido sobre moeda corrente, nacional ou estrangeira, depósito bancário em dinheiro, ou c) Sendo o crédito do exequente inferior a 190 UC, este requeira precedentemente a consignação de rendimentos, ou a adjudicação, em dação em cumprimento, do direito de crédito no qual a penhora tenha incidido, antes de convocados os credores. 5 – Quando, ao abrigo do número anterior, reclame o seu crédito quem tenha obtido penhora sobre os mesmos bens em outra execução, esta é sustada quanto a esses bens, quando não tenha tido já lugar sustação nos termos do artigo 871.º. 6 – A ressalva constante do n.º 4 não se aplica aos privilégios creditórios dos trabalhadores. 7 – [o anterior n.º 3] O credor é admitido à execução, ainda que o crédito não esteja vencido; mas se a obrigação for incerta ou ilíquida, torná-la-á certa ou líquida pelos meios de que dispõe o exequente. 8 – [o anterior n.º 4] As reclamações são autuadas num único apenso ao processo de execução.”

¹⁹ Assim, o concurso de credores visa, hoje, expurgar os bens – que hão de ser adjudicados, vendidos ou remidos – dos direitos reais de garantia que, porventura os oneram. Não constitui, como no passado, na vigência do CPC de 1939, uma forma de cumular execuções contra o mesmo devedor.



de venda – venda por negociação particular, venda direta e venda em estabelecimento de leilão – é efetuado a pedido do agente de execução, perante o título da transmissão dos bens. Mas o registro de aquisição é efetuado, nesses casos, nos termos gerais, pelo adquirente.

9- Extinção da penhora

Efetuada a penhora, ela irá, em princípio, subsistir até a venda ou a adjudicação do bem penhorado. Extinta a execução, deixa de subsistir a penhora.

Mas a penhora pode extinguir-se por causa diferente da venda executiva ou da adjudicação de bens, quer essa causa implique a realização do fim da execução, quer não. Por exemplo, nas seguintes hipóteses:

- substituição da penhora por caução idônea em caso de oposição à execução (art. 834, nº 5);
- paragem da execução durante seis meses por negligência do exequente (art. 847, 855 e 863, CPC);
- procedência da oposição à penhora (art. 863-B, nº 4, CPC);
- procedência dos embargos de terceiro (art. 351, CPC); etc.

Assim, cumpre fazer uma distinção consoante a extinção da penhora decorra da venda executiva – na qual incluímos a adjudicação de bens – ou por causa diferente da venda executiva – quer essa causa implique a realização do fim da execução, quer não.

A) No primeiro caso – extinção da penhora decorrente da venda executiva (ou adjudicação dos bens) –, o cancelamento do registro da penhora faz-se com base em certidão passada pelo tribunal competente que comprove a extinção da execução e a respectiva causa.

Extinta a execução, deixa de subsistir a penhora. Assim, comprovada a extinção da execução, nada obsta, em princípio, ao cancelamento do registro da penhora.²⁰

Da certidão emitida pelo tribunal deve constar se ocorreu ou não no processo executivo venda ou adjudicação de bens penhorados. Porque para que o registro da penhora seja can-

celado, o conservador tem de estar seguro de que, tendo ocorrido venda executiva – ou adjudicação – do bem, a aquisição foi previamente registrada ou, então, de que tal venda – ou adjudicação – não ocorreu. Dado que, de acordo com o número 2 do artigo 58 do Código de Registo Predial, o conservador não pode proceder ao cancelamento do registro da penhora sem estar previamente registrada a aquisição na execução.

O que se justifica completamente, uma vez que o cancelamento prematuro do registro da penhora pode inviabilizar o futuro registro de aquisição a favor do adquirente na execução. Por exemplo, se o executado alienou o bem penhorado após o registro da penhora, e o adquirente solicitou e obteve o registro da aquisição na pendência do registro da penhora, o cancelamento prematuro da penhora inviabilizará, em virtude do princípio do trato sucessivo ou da continuidade das inscrições, o registro da aquisição a favor do adquirente na execução, uma vez que tornará inaplicável a parte final do número 2 do artigo 34 do Código de Registo Predial.

B) No segundo caso – extinção da penhora por causa diversa da venda executiva –, cumpre fazer uma distinção consoante a ação ainda se encontre pendente ou não.

Caso a execução já não se encontre pendente, o registro de penhora pode ser cancelado com base em certidão emitida pelo tribunal competente que comprove que a ação já não está pendente e da qual conste a causa da extinção da execução, nos mesmos termos que acabamos de descrever para o caso de extinção da penhora decorrente da venda executiva (ou adjudicação dos bens).

Caso a ação ainda se encontre pendente, o cancelamento do registro é fundamentado pelo levantamento da penhora. Assim e nesse âmbito, o cancelamento é efetuado com base em comunicação de quem tem competência para o levantamento da penhora. E há, aqui, que distinguir consoante a penhora tenha sido levantada pelo agente de execução, no exercício dos seus poderes discricionários, ou conforme o

²⁰ Como se comprova a extinção da ação executiva? Antes da reforma, a execução era julgada extinta por sentença que era notificada ao executado, ao exequente e aos outros credores cujas reclamações houvessem sido liminarmente admitidas (cfr. art. 919, CPC). E, conseqüentemente, a referida sentença comprovava a extinção da execução. Após a reforma, deixou de haver sentença a julgar a execução extinta. A extinção da execução passa a ser um efeito automático dos fatos que constituem as causas de extinção, e deverá ser notificada ao executado, ao exequente e aos credores reclamantes.

levantamento tenha sido decretado por despacho do juiz.

Na primeira situação, o cancelamento do registro dar-se-á por comunicação do agente de execução à conservatória de registro competente, que efetuará o cancelamento do registro respectivo.

Nas situações em que o levantamento da penhora é efetuado por despacho judicial, a reforma da ação executiva nada alterou: tem o executado o ônus de se dirigir à conservatória competente e requerer o cancelamento do registro com base no despacho judicial transitado em julgado (cfr. art. 101, nº 2, "f", CRP).

10- A hipótese de nomeação à penhora de bem registrado a favor do executado, mas já alienado a terceiro

Antes de analisarmos a hipótese em apreço, cumpre fazer uma introdução breve, uma vez que só assim se pode compreender o seu caráter polêmico.

Em Portugal, tal como na França, na Bélgica, na Itália, em Luxemburgo, etc., em matéria de constituição e transmissão dos direitos reais, vigora um sistema de título. Ou seja, para que o direito real se transmita ou constitua sobre a coisa, em regra, é apenas necessário e suficiente um título de aquisição, sendo, portanto, desnecessário um modo.

Título de aquisição tem aqui o sentido de fundamento jurídico ou de causa que justifica a aquisição, podendo

abranger, em princípio, todas as razões em que se funda a aquisição de um *ius in re*, quer se trate de lei, quer de sentença, quer de ato jurídico, unilateral ou contratual.²¹ E o modo, que entre nós é, em regra ²², desnecessário, traduz-se no ato pelo qual se realiza efetivamente essa aquisição – v.g. a entrega da coisa, o registro.

Considerando o sistema jurídico português, o efeito real como causado exclusivamente pelo título, é óbvio que o registro não é, em regra, condição necessária nem suficiente para a aquisição.

Em Portugal, o registro não é condição de existência ou de validade do ato; não é pressuposto para que ocorra a constituição ou transmissão do direito cujo fato aquisitivo é publicado.

Em resumo: o registro em Portugal não é, em regra, constitutivo ou criador de direitos.²³ Ao contrário do que ocorre no Brasil, onde vigora um sistema de título e modo, sendo o modo o registro, quando em causa estejam bens imóveis.

Mas, o registro, em Portugal, assegura ao potencial adquirente que o titular registral ainda não alienou ou onerou o seu direito anteriormente a outrem ou, mais rigorosamente, o registro assegura, ao potencial adquirente, que qualquer transmissão ou oneração que o titular registral haja anteriormente feito não lhe será oponível, desde que ele venha a solicitar primeiro o registro da sua aquisição.

A publicidade registral protege o titular inscrito perante atos

²¹ O mais habitual é referirmo-nos ao título quando falamos de atos jurídicos e, mais explicitamente, de contratos, provavelmente porque a lei formula expressamente o princípio da consensualidade para os contratos (cfr. art. 408 do CC português). Daí que habitualmente se defina título como o ato pelo qual se estabelece a vontade de atribuir e de adquirir o direito real.

²² Dizemos em regra, porque o ordenamento jurídico português, por vezes, exige um modo para que o direito real nasça ou se transmita. É o que ocorre, por exemplo, com o penhor de coisas, que só produz efeitos pela entrega da coisa empenhada (art. 669, CC); com o penhor de créditos, que só produz seus efeitos desde que seja notificado ao respectivo devedor, ou desde que este o aceite, salvo tratando-se de penhor sujeito a registro, pois, nesse caso, produz seus efeitos a partir do registro (art. 681, nº 2, CC); com a hipoteca, que deve ser registrada, sob pena de não produzir efeitos, mesmo em relação às partes (art. 687, CC e art. 4º, nº 2, CRP); com a doação de bens móveis, que só é válida, quando não exista escrito, se for acompanhada de tradição da coisa doada (art. 947, CC).

²³ Ao invés, no ordenamento brasileiro vigora o sistema de título e modo, conseqüentemente, a constituição e transmissão de direitos reais depende de um título – fundamento jurídico ou causa que justifique a aquisição (lei; sentença; ato jurídico unilateral ou contratual em que se estabelece a vontade de atribuir e de adquirir o direito real) e de um modo (ato pelo qual se realiza efetivamente a atribuição ou aquisição, ato mediante o qual se executa o prévio acordo de vontades). Assim, no Brasil, a aquisição de um direito real fundada em contrato depende da validade desse contrato, bem como da entrega da coisa – tradição – quando em causa esteja uma coisa móvel, ou da inscrição no registro, quando em causa esteja uma coisa imóvel.



– mesmo que anteriores – não inscritos.

De fato, segundo o número 1 do artigo 5º do Código de Registo Predial “os fatos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo.”

Tentando conciliar essa regra com o princípio da consensualidade consagrado no artigo 408, número 1, do Código Civil, por força do qual a constituição ou transferência de direitos reais sobre coisa determinada se dá por mero efeito do contrato, a melhor doutrina afirma que o registo consolida as situações jurídicas emergentes dos atos sujeitos a registo, ao assegurar-lhes a manutenção da sua plena eficácia – interna e externa. E que, conseqüentemente, na falta de registo, quem seja parte no negócio corre o risco de, com base na situação registral anterior – em relação à qual funciona a presunção de titularidade de direito –, ver constituída e registrada a favor de outrem uma situação jurídica incompatível com a emergente do seu negócio e sobre ela prevalecente, na medida em que beneficia de registo prioritário (cfr. art. 6º, CRP).

O registo português produz esse efeito no caso típico de dupla alienação sucessiva da mesma coisa por parte de quem é titular inscrito do direito alienado, se o segundo adquirente inscrever o negócio aquisitivo antes do primeiro. Mas, também o produz, sempre que certo ato de aquisição não seja inscrito, e um terceiro adquira e registre um direito de outra natureza, incompatível com o emergente daquele negócio não inscrito. Exemplificando: o efeito substantivo do registo tanto se verifica quando A aliena a B o direito de propriedade sobre o prédio X e, de seguida, não tendo B registrado a aquisição, A aliena o mesmo direito a C, que registra, como quando A aliena a B o direito de propriedade sobre o prédio

“... o registo consolida as situações jurídicas emergentes dos atos sujeitos a registo, ao assegurar-lhes a manutenção da sua plena eficácia.”



X e, de seguida, não tendo B registrado a aquisição, A constitui um usufruto ou uma hipoteca sobre o mesmo prédio a favor de C, que registra.

Não obstante, como é evidente, a tutela do terceiro não assume em todos os casos a mesma configuração, que é determinada pela diferente natureza dos direitos incompatíveis em presença. Assim, no primeiro exemplo, sendo os direitos da mesma natureza, a incompatibilidade é total ou absoluta e, por isso, implica a perda do direito cujo fato aquisitivo não foi registrado. Já no segundo, o de registo do fato aquisitivo de um direito de usufruto, é evidente que a incompatibilidade é apenas parcial, não implica a perda do direito de propriedade não registrado, mas impõe ao proprietário não inscrito o peso do usufruto anteriormente registrado. O mesmo ocorre no exemplo da hipoteca.

Também aqui, a incompatibilidade não é absoluta, porquanto a diversa natureza dos direitos em presença, tendo em conta a nota característica dos direitos reais de garantia, apenas exige que o credor hipotecário seja admitido a fazer valer a hipoteca sem que B lhe possa opor o seu direito de propriedade; contudo, uma vez satisfeito o credor hipotecário, o valor remanescente da coisa pertence a B, proprietário não inscrito, e não a A, que onerou coisa que já não lhe pertencia.

Em resumo: o direito cujo fato aquisitivo não é registrado atempadamente não fica necessariamente prejudicado *in toto*, mas na medida em que é incompatível com o direito anteriormente registrado.²⁴ Pode-se dizer que o direito só fica prejudicado *in toto* se for menos amplo do que o primeiramente registrado e não pode, por isso, ficar por ele onerado. Ou se, em causa, estiverem direitos com o mesmo conteúdo – salvo se o respectivo exercício não produzir qualquer interferência no outro direito.²⁵ Ao invés, sempre que

²⁴ Traduzindo-se o direito real num poder direto e imediato sobre a coisa é claro que exclui qualquer outro “poder direto e imediato” que atinja as faculdades que ele reserva sobre a coisa, mas tal não obsta à possibilidade de compatibilização entre distintos poderes.

²⁵ É o que ocorre, por exemplo, no caso de constituição a cargo do mesmo prédio de duas servidões a favor de prédios diversos.

o direito não registrado ou sucessivamente registrado tiver um conteúdo mais amplo do que o primeiramente registrado, a consequência decorrente do registro é a de ficar aquele onerado com este.

Salvaguardada essa diferença, nem por isso deixa de existir uma nota comum e essencial nos vários exemplos: a situação jurídica do primeiro adquirente não prevalece em relação à do segundo, que adquire, conseqüentemente, um direito que, pelo menos no início, não tinha suporte substantivo, porque adquirido *a non domino*.

A aplicação do artigo 5º do Código de Registo Predial pressupõe um conflito entre pelo menos dois adquirentes, por aquisição derivada, de direitos sujeitos a registro sobre a mesma coisa imóvel, que têm um causante comum.

O registro do segundo adquirente, por força do artigo 5º, supre a ilegitimidade do transmitente derivada de uma anterior disposição válida.

Posto isto, voltemos à hipótese de nomeação à penhora de bem registrado a favor do executado, mas já alienado a outrem. Hipótese essa que suscita a seguinte questão.

Terceiros, para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial, são só aqueles que adquiram do mesmo causante e com base na sua vontade direitos incompatíveis, ou também são aqueles que, adquirindo direitos ao abrigo da lei, tenham esse causante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultam?

Essa questão não tem recebido da doutrina e da jurisprudência portuguesa uma resposta unívoca.

Analisemos uma hipótese real.

O Banco X promoveu execução contra a sociedade de construções Y e nomeou à penhora determinada fra-

“A penhora definitivamente registrada prevalece, ou não, sobre o direito de propriedade que, embora não registrado, foi adquirido em data anterior?”



ção autônoma de um prédio urbano. A executada constava, no registro predial, como titular do direito de propriedade da fração.

A penhora foi efetuada e inscrita definitivamente no registro predial, em benefício do exequente.

Contra tal penhora veio um terceiro opor-se, alegando que havia adquirido, mediante escritura de compra e venda, à executada, a referida fração e que, embora tal aquisição não tenha sido por si registrada, tinha adquirido o direito de propriedade e passado a exercer a posse correspondente.

*A penhora definitivamente registrada prevalece, ou não, sobre o direito de propriedade que, embora não registrado, foi adquirido em data anterior?*²⁶

Até 1997, um largo setor da jurisprudência portuguesa respondia negativamente à questão, afirmando que a transmissão do

direito de propriedade sobre um imóvel, com data anterior ao registro da penhora de que o mesmo veio a ser objeto, prevalecia sobre esta, ainda que tal transmissão não tivesse sido registrada, uma vez que o credor exequente e o titular do direito real não registrado não podiam ser considerados terceiros para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial, ou seja, pessoas que do mesmo autor ou transmitente adquiriram direitos incompatíveis – total ou parcialmente – sobre o mesmo objeto.

De fato, segundo a jurisprudência majoritária, os direitos incompatíveis em presença deviam ter por fonte atos jurídicos sucessivos que assentassem na vontade do mesmo transmitente, ou, por outras palavras, atos negociais sucessivos em que interviesse o mesmo causante – concepção restrita de terceiros para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial.

À posição jurisprudencial a que acabamos de fazer referência opôs-se um grande setor da doutrina e uma corrente

²⁶ O problema é análogo ao de saber se, registrado um arresto, ou uma apreensão em processo de falência ou constituída uma hipoteca judicial, os direitos daqui decorrentes prevalecem sobre uma transmissão anterior não registrada.



minoritária da jurisprudência, que nega relevância à referida vontade e afirma que, embora a segunda aquisição não se possa fundar num ato qualquer unilateral de um terceiro, basta que em causa esteja um ato jurídico unilateral que o referido terceiro, segundo o Direito, possa praticar, por si, ou mediante atuação do poder público, e que seja oponível ao titular inscrito – v.g. um arresto, uma penhora, uma hipoteca judicial, etc. Trata-se de uma concepção ampla de terceiro para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial.

Essa concepção veio a ser consagrada pelo STJ em 1997, num Acórdão Uniformizador de *Jurisprudência*²⁷, embora com um elevado número de votos discordantes.

À luz desse acórdão, o credor penhorante e o titular do direito de propriedade não registrado não poderiam deixar de considerarem-se terceiros, para efeitos de registo do artigo 5º do Código de Registo Predial. E a oposição deduzida pelo proprietário, que não havia procedido ao registo da sua aquisição antes do registo da penhora, não poderia deixar de ser julgada improcedente.

Pouco tempo passado, em 18 de maio de 1999, o STJ, mediante novo Acórdão de Uniformização de *Jurisprudência*, reviu o seu anterior entendimento, assumindo a posição tradicional da *jurisprudência*²⁸ e adotando, portanto, a concepção restrita.

Logo a seguir, o legislador, pelo decreto-lei 533, de 11 de dezembro de 1999, veio introduzir o atual número 4 do

artigo 5º do CRP, nos termos do qual “terceiros, para efeitos de registo, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum direitos incompatíveis entre si.” Dessa forma, o legislador parece ter adotado a concepção restrita de terceiro.

Como já referimos a posição adotada pela maioria da doutrina portuguesa é oposta à sufragada pelo STJ.

Em defesa desta posição, a doutrina avança múltiplos argumentos, dentre eles referiremos apenas alguns.

1. Adotar a concepção restrita de terceiro implica afirmar que a penhora só é oponível a terceiros após o registo definitivo, mas que, ao invés, são oponíveis ao beneficiário da inscrição da penhora os fatos aquisitivos anteriores não registrados ou registrados posteriormente.

Ora, tendo em conta que, quer a penhora, quer a aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel estão sujeitas a registo, sob pena de inoponibilidade, não se vislumbra por que é que a regra da inoponibilidade deve ser aplicada de forma fragmentária, e sempre em detrimento do credor penhorante.²⁹

2. Com a penhora, o credor exequente deixa de ser apenas titular de um direito de crédito, torna-se titular de um direito real que visa assegurar a satisfação privilegiada do direito de crédito com base no qual intentou a ação executiva. Direito esse que pode ser equiparado, quanto aos seus efeitos, a uma hipoteca.

E, porque assim é, quando o executado, antes do registo da penhora, aliena o imóvel a um terceiro que não solicita o

²⁷ Publicado no *Diário da República* 1-A, nº 152, de 4/7/1997.

²⁸ Acórdão 3/99, de 18/5/1999, publicado no *DR*, I, série A, de 10/7/1999.

Não obstante, cumpre referir que no texto de fundamentação do Acórdão Uniformizador, o STJ afirmou que a venda judicial deve ter o mesmo tratamento que a alienação voluntária, para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial.

Assim, para o acórdão uniformizador, se, por um lado, o credor que, em execução, obteve a penhora e respectivo registo, e o anterior adquirente, que não solicitou o registo da sua aquisição, não são terceiros entre si, para efeitos do artigo 5º do Código de Registo Predial, já o serão, por outro lado, o mesmo adquirente e o arrematante na venda judicial subsequente àquela penhora, que tenha solicitado o registo dessa aquisição antes de aquele o fazer.

²⁹ Cfr., entre outros: Vaz Serra, anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça, de 11/2/1969, *RLJ*, ano 103, p. 165; Anselmo de Castro, *A ação executiva, singular, comum e especial*, 3.ed., Coimbra 1977, p. 161; Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, v.II, 5.ed., Coimbra, 1997, anotação ao artigo 819, p. 92; Antunes Varela e Henrique Mesquita, anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de justiça de 3/6/1992, *RLJ*, ano 126º, pp. 374-384, ano 127º, p. 20; Almeida Costa, anotação ao acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 15/3/1994, *RLJ*, ano 127º, p. 212 e ss., p. 216; Lebre de Freitas, *A ação executiva – à luz do Código revisto*, 2.ed, Coimbra, Coimbra Editora, p. 216 e 217; Carvalho Fernandes, *Terceiros para efeitos de registo predial*, *loc. cit.*, *ROA*, ano 57 (1997), 111, p. 1315; Miguel Mesquita, *Apreensão de bens em processo executivo e oposição de terceiro*, 2.ed. ver. e at., Coimbra, Almedina, 2001, p. 207 e ss., e p. 214; Miguel Teixeira de Sousa, *Sobre o conceito de terceiros para efeitos de registo*. (A propósito do Acórdão do STJ 3/99, de 10/7), *ROA*, ano 59 (1999), ps. 29 a 46, especialmente a p. 43 e ss. .

registro de sua aquisição, o conflito que há de ser resolvido não é entre o direito de crédito do exequente e o direito real, não registrado, do terceiro, mas entre a penhora ou o direito real de garantia por si gerado a favor do exequente – que se tornou público com o registro da penhora – e o direito adquirido pelo terceiro, mas não registrado.

Mais, mesmo que o ordenamento jurídico português não atribuisse ao credor exequente, que obtém e registra a penhora, um direito real de garantia, sempre se teria de afirmar que, visando a penhora à vinculação dos bens à satisfação do direito creditício do exequente ou, mais rigorosamente, à vinculação dos bens ao processo – na medida em que deixam de poder ser alienados em prejuízo da execução –, apresenta-se perante o titular dos referidos bens como uma limitação ou gravame, e perante o credor como uma garantia. E, uma vez lavrado o registro da penhora, tal gravame e garantia tornam-se oponíveis aos terceiros que sejam parte de atos de disposição realizados pelo devedor quer na pendência da ação, quer anteriormente, desde que não registrados.

3. A tutela do terceiro não pode depender, por qualquer forma, do intuito espoliatório do titular registral, uma vez que não é razoável fazer depender a referida tutela da vontade do titular inscrito. Conseqüentemente, também não é razoável distinguir a hipótese de aquisição, por diferentes pessoas, de direitos incompatíveis sobre o mesmo prédio por atos negociais sucessivos do titular inscrito e a da mesma aquisição em conseqüência de ato unilateral de terceiro, intermediado, ou não, pela autoridade pública, e segundo os termos da lei.

De fato, por que distinguir a segurança do comprador que registra sua aquisição da do credor que registra um arresto, uma penhora ou uma hipoteca judicial, se ambos têm de solicitar o registro sob pena de inoponibilidade?

4. Como conseqüência da adoção de uma concepção restrita de terceiros, os procedimentos judiciais e a própria justiça perdem credibilidade.

Os compradores em hastas judiciais sabem da pouca segurança da sua aquisição? Faz sentido “perseguir” o devedor? Como se poderão explicar ao cidadão comum os importantes gastos e a lentidão dos procedimentos, sem oferecer a segurança como alternativa?

Não é difícil imaginar o desânimo do credor diligente que, após ter pagado advogados, custas de processo, registros, etc., se vê preterido por alguém que não registrou o seu direito.

5. A concepção restrita de terceiros afeta, inevitavelmente, a certeza e a segurança do comércio jurídico imobiliário, na medida em que implica o regresso ao reconhecimento dos direitos ocultos – que se pretenderam eliminar com a organização dos primeiros sistemas registrais –, conseqüentemente, gera uma crise do crédito, em virtude da certeza de que não existem mecanismos idôneos para poder cobrar as dívidas. E essa crise do crédito, a curto ou longo prazo, acabará por se traduzir numa crise econômica, uma vez que repelirá o investimento no setor imobiliário, pois é certo que os capitais – nacionais ou estrangeiros – não deixarão de procurar mercados mais seguros. Além de envolver, simultaneamente, uma crise do Direito, na medida em que se destroem os princípios objetivos da segurança que sustentam um sistema jurídico.³⁰

Em virtude desses e de outros argumentos, a maioria da doutrina portuguesa afirma ser urgente consagrar, em Portugal, uma concepção ampla de terceiros para efeitos do artigo 5º do CRP, nos termos da qual “terceiros” são aqueles que adquiram do mesmo alienante direitos incompatíveis, mas também aqueles cujos direitos, adquiridos ao abrigo da lei, tenham esse alienante como sujeito passivo, ainda que ele não haja intervindo nos atos jurídicos de que tais direitos resultam – v.g. penhora, arresto, hipoteca judicial, etc.³¹

*Mónica Jardim é mestre pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e membro da Direção do Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em Portugal.

³⁰ Lembramos que o princípio da proteção da confiança, ínsito na idéia de Estado de direito democrático, postula um mínimo de certeza nos direitos das pessoas e nas expectativas que lhes são juridicamente criadas, censurando as afetações inadmissíveis, arbitrárias ou excessivamente onerosas, com as quais não se possa moral e razoavelmente contar.

³¹ Antunes Varela e Henrique Mesquita, *RLJ*, ano 127º, p. 20.

Arresto

Mônica Jardim*

Palestra proferida no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, no dia 18 de setembro de 2006, no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pela palestrante/autora.

Nota Prévia

O arresto, em Portugal, na sua parte substantiva, é regulado pelo artigo 619 e pelos artigos 819 a 823 do Código Civil e, na sua parte adjetiva, pelos artigos 406 a 411 do Código de Processo Civil.

Segundo o artigo 619 do Código Civil e o número 1 do artigo 406 do Código de Processo Civil, pode requerer o arresto de bens do devedor, o credor que tenha justificado receio de perder a garantia patrimonial do seu crédito.

No direito português, o arresto assume a natureza de um meio de conservação da garantia patrimonial do credor e é um procedimento cautelar nominado ou especificado.

Antes de avançarmos na exposição, cumpre desde já referir que, em Portugal, não está consagrado o arresto executivo no âmbito do processo civil, embora o esteja no processo de execução fiscal. Por isso, quando falamos de arresto, estamos a referir-nos ao equivalente ao arresto cautelar brasileiro que claramente se distingue do arresto executivo, uma vez que aquele assume nítido cunho preparatório, ao passo que este é um ato que se insere na ação executiva.

1. O arresto como meio de conservação da garantia patrimonial dos credores

Como se sabe, toda a obrigação é assistida de uma garantia que lhe imprime juridicidade – exceção feita às obrigações naturais, claro está.

Essa garantia traduz-se na susceptibilidade de, em caso de necessidade, obter a ação de condenação do devedor na realização da prestação devida – ação de condenação – e a

efetivação forçada – execução – da mesma prestação à custa do seu patrimônio.

Os credores têm o poder de agredir ou fazer executar o patrimônio devedor, respondendo pelas dívidas todos os bens e apenas os bens – penhoráveis – que façam parte desse patrimônio no momento da execução, ficando libertos da garantia os bens entretanto saídos do patrimônio e ficando a ela sujeitos os bens entretanto nele ingressados (cfr. art. 601, Código Civil, e art. 821, Código de Processo Civil).

Um tal direito compete a todo e qualquer credor constituindo, por isso, a garantia geral das obrigações, a garantia comum dos credores.

Mas a lei não se limita a conceder ao credor o direito de promover a execução forçada da prestação, no caso de o devedor não cumprir voluntariamente, para assim se ressarcir à custa do patrimônio do obrigado. Concede-lhe ainda os meios necessários para defender sua posição de credor contra os atos praticados pelo devedor, capazes de prejudicarem a garantia patrimonial da obrigação, diminuindo a consistência prática do seu direito de agressão sobre os bens do obrigado – são os denominados *meios de conservação da garantia patrimonial* do credor de que tratam os artigos 605 e seguintes.

No direito português, o arresto, como referimos, é um dos referidos meios de conservação da garantia patrimonial dos credores – ao lado da declaração de invalidade dos atos nulos praticados pelo devedor, da ação sub-rogatória e da impugnação pauliana.¹

2. O arresto enquanto procedimento cautelar especificado

O arresto é, também, um dos procedimentos cautelares especificados consagrados no CPC português.

Como procedimento cautelar especificado, destina-se a remover o perigo resultante da demora a que está sujeito o processo principal (*periculum in mora*), visa impedir que se frustrasse, na prática, a execução da decisão a proferir no processo principal, mediante a apreciação provisória da pre-

tensão formulada pelo requerente.

Ou seja, por intermédio dele visa-se evitar que o fator tempo prejudique o andamento do processo principal, tornando-o inútil e ineficaz – uma vez que no decurso do processo principal o devedor pode, não havendo arresto, ir dissipando seus bens. Ou, por outras palavras, pretende-se evitar que o dano temido se converta em dano lamentado.

2.1. *O arresto consiste numa apreensão judicial de bens, à qual são aplicáveis as disposições relativas à penhora em tudo o que não contrarie sua regulamentação específica* (art. 406 nº 2, CPC).

2.2. A procedência do pedido de arresto depende da prova, por parte do requerente de que:

1) *É provável a existência de seu crédito, isto é, não que o seu crédito seja certo, indiscutível, mas antes, que há grandes probabilidades de ele existir.*

A lei contenta-se com a prova da probabilidade da existência do crédito, uma vez que a prova do crédito se há de fazer na ação principal (se não se fizer depois a prova efetiva da existência do crédito, o requerente é responsável pelos danos, nos termos do artigo 621 do Código Civil e do artigo 390 do Código de Processo Civil.).

Como se vê, o legislador português não exige a certeza e liquidez do crédito, para que o pedido de arresto seja julgado procedente.

Também no Brasil, pelo que sabemos, não obstante a letra do artigo 814, a melhor doutrina afirma que a certeza deve corresponder à possibilidade de existência da dívida.

2) *Justifica-se seu receio de perder a garantia patrimonial.*²

Para que se prove o justo receio, que é como quem diz o receio justificado, “*não basta a alegação de meras convicções, desconfianças, suspeições de carácter subjectivo. É preciso que haja razões objectivas, convincentes*”³, capazes de explicar a pretensão do requerente. É preciso que qualquer pessoa de são critério, em face do modo de agir do devedor, colocado no lugar do credor, também temesse vir a perder seu crédito.

1 Sobre os meios de conservação da garantia patrimonial concedidos por lei ao credor, vide: Antunes Varela, *Das Obrigações em geral*, v.II, 5.ed., p. 431 e ss.

2 Não é necessário que, por causa da demora, efetive-se a perda.

3 Cfr. Antunes Varela, *op. cit.*, nota 1, p. 463.



Segundo Pires de Lima e Antunes Varela, para que haja justo receio da perda da garantia patrimonial basta que com a expectativa da alienação de determinados bens ou a sua transferência para o estrangeiro, o devedor torne consideravelmente difícil a realização coativa do crédito, ficando no seu patrimônio só com bens que, por sua natureza, dificilmente venham a encontrar comprador numa venda judicial.

Dizem, ainda, esses autores que basta, igualmente, que exista acentuada desproporção entre o montante do crédito e o valor do patrimônio do devedor, desde que esse patrimônio seja facilmente ocultável.⁴⁻⁵

Como resulta do exposto, em Portugal, o legislador não enumera taxativamente as causas que podem fundamentar o pedido de arresto.

Aliás, o mesmo acontece no Brasil, segundo a melhor interpretação do artigo 813, nos termos do qual as hipóteses são meramente exemplificativas (assim, segundo cremos, Ovídio Batista; Lacerda; etc.).

3) *A apreensão judicial dos bens é a providência capaz de prevenir o receio invocado*, ou seja, sem ela, a decisão favorável que venha a ser proferida na ação principal pode vir a não ser executável em virtude da remoção ou desaparecimento dos bens do devedor.

3. Decurso do Processo

O requerente do arresto para além de alegar fatos que:

1. tornam provável a existência do seu crédito;
2. justificam o receio invocado; e
3. demonstram que a apreensão judicial dos bens é a providência capaz de prevenir o receio invocado.

De acordo com o artigo 407, número 1 do CPC, tem de relacionar os bens que devem ser apreendidos, com todas as indicações necessárias à realização da diligência.⁶

Encontramos aqui uma diferença entre o processo de arresto e o processo executivo. Na ação executiva, não é obrigatória, para o exequente, a indicação dos bens a penhorar – no requerimento executivo. É ao agente de execução que cabe escolher os bens a penhorar, sem prejuízo das limitações previstas na lei.

De fato, a possibilidade de indicação de bens pelo exequente é residual, nos termos do número 4 do artigo 833 do CPC.

Ao invés, repetimos, o requerente do arresto tem de relacionar os bens que devem ser apreendidos. E ao relacionar os referidos bens, é evidente que o requerente do arresto tem de ter presente que apenas podem ser objeto do arresto os bens do devedor susceptíveis de serem penhoráveis.

O critério é de total paridade entre o arresto e a penhora, isto é, só são arrestáveis os bens penhoráveis, pois o arresto não tem outra finalidade senão a de tornar viável uma futura penhora.

Examinadas as provas produzidas, desde que se mostrem preenchidos os requisitos legais, o arresto é decretado, mediante despacho judicial, sem audiência da parte contrária, ou sequer notificação do despacho à parte contrária (art. 408, nº 1, CPC).⁷

4 Segundo Pires de Lima e Antunes Varela, *Código Civil Anotado*, vol.I, 4.ed. revista e atualizada, p. 637.

5 Para obter o arresto, é preciso que o perigo de perder a garantia ou de tornar ineficaz o processo principal seja, em regra, posterior ao aparecimento do crédito. O perigo preexistente ou coexistente com o nascimento da pretensão não justifica a tutela cautelar, salvo ignorância da parte, sobre a existência de uma situação, que aquela não poderia razoavelmente conhecer.

Se o credor, ciente do risco, mesmo assim contrata com o devedor, não pode invocar tal situação para requerer o arresto.

A providência cautelar pressupõe a superveniência de fatos e a necessidade de se manter *o statu quo*. A situação modifica-se quando as circunstâncias se agravam, bem como quando surge um novo temor.

6 As disposições relativas à penhora só se aplicam quando não contrariem os preceitos próprios do arresto (cfr. art. 406, nº 2, CPC) que exigem a relação dos bens a apreender (cfr. art. 407, nº 1, CPC). Nesse sentido, cfr. Acórdão da Relação de Lisboa de 18/11/2004.

7 Mas, se o arresto houver sido requerido em mais bens que os suficientes para segurança normal do crédito, reduzir-se-á a garantia aos justos limites – artigo 408, número 2. (Em consonância com a regra da adequação que rege em matéria da penhora).

Acresce que o arrestado não pode ser privado dos rendimentos estritamente indispensáveis aos seus alimentos e de sua família, que lhe serão fixados nos termos previstos para os alimentos provisórios.

E isto, segundo a lei, no prazo de quinze dias, uma vez que o arresto, como procedimento cautelar, reveste caráter urgente (art. 382, nº2).

Refira-se que a existência do despacho que ordena o arresto se traduz, hoje, numa diferença processual entre o arresto e a penhora. De fato, com a reforma da ação executiva, deixou de haver o despacho judicial a ordenar a penhora bem como o termo no processo pelo qual os bens se consideravam entregues ao depositário – termo este, mediante o qual ocorria a apreensão judicial dos bens – e o título para o registro da penhora passou a ser a comunicação feita pelo solicitador da execução à conservatória.

4. Em que momento se deve considerar realizada a diligência (arresto) e quem pode solicitar o registro do arresto?

Essas são duas questões polêmicas, desde que foi reformada a ação executiva e eliminado o despacho a ordenar a penhora bem como o termo no processo, uma vez que tal reforma não foi acompanhada por qualquer alteração nas normas respeitantes ao arresto.

Parece-nos que por forma a harmonizar, ao máximo, o regime da realização das diligências de apreensão judicial dos bens – arresto e penhora –, o juiz, no despacho que decreta o arresto, deveria designar um funcionário judicial⁸ que ficasse incumbido de praticar o ato de apreensão judi-

“Uma coisa é certa: independentemente da data da diligência, ela só produz efeitos, em face de terceiros, após ser lavrado o correspondente registro.”



cial dos bens imóveis, mediante uma declaração receptícia – comunicação – à Conservatória do Registo Predial, declaração essa cujo conteúdo se traduziria na requisição de registro do arresto.

A referida comunicação teria um duplo valor.

– Primeiro, valeria como ato de apreensão e como título com base no qual poderia ser lavrado o registro – desde que fosse apresentado à conservatória o prévio despacho.

– Segundo, valeria como pedido do registro do arresto. E, como tal, deveria ser objeto de apresentação no Livro Diário.⁹

Dessa forma, dissociar-se-iam os dois momentos: o da decretação do arresto e o da efetiva apreensão judicial dos bens. E aplicaríamos à efetiva apreensão dos bens a norma da penhora (art. 838, CPC).

Conseqüentemente, considerar-se-ia que a apreensão efetiva dos bens se fundava na comunicação dirigida à conservatória e que, naturalmente, só ocorreria – a referida apreensão – nessa data.

Dessa forma, repetimos, a norma referente à realização da penhora (art. 838) poderia ser aplicada ao arresto.

No entanto, a verdade é que a atuação dos juízes não é uniforme; de fato, alguns juízes procedem da forma descrita: consideram que o despacho que decreta o arresto não é ato suficiente para que se considere feita apreensão judicial dos bens e por isso designam um funcionário que procede à

⁸ Funcionário esse que não deveria ser o solicitador da execução, visto em causa estar um processo declarativo e a competência do agente de execução estar limitada à execução, salvo no caso expresso da matéria das citações, prevista no número 1 do artigo 808 do CPC.

Note-se que a redação do artigo 406, remetendo para as regras da penhora a aplicar ao arresto, é anterior à reforma da ação executiva, não tendo sido alterado por ela. Isso significa que essa remissão se deve entender como abrangendo apenas o modo como se faz o arresto e já não o sujeito competente para sua realização. Também a favor deste entendimento, *vide* a portaria 708/2003, de 4 de agosto, relativa à remuneração do solicitador de execução, que é omissa quanto a essa função.

⁹ O Livro Diário corresponde ao Livro de Protocolo brasileiro.



comunicação à Conservatória.

E a referida comunicação vale como título para apreensão e como pedido de registro.

Mas, também existem juízes que no despacho que decretam o arresto não designam um específico funcionário judicial que fique incumbido de efetuar a apreensão judicial dos bens, mediante comunicação à conservatória.

Nesses casos os juízes consideram que a apreensão dos bens ocorre com seu despacho.

Após o referido despacho que decreta o arresto pode acontecer que o “tribunal” – a secretaria ou oficial de diligências – o comunique à conservatória, ou que o requerente do arresto, juntado o respectivo despacho, solicite o registro.

E as conservatórias não recusam o registro.

Na primeira hipótese – *a do tribunal comunicar o despacho que decreta o arresto à conservatória* – os registradores consideram que o referido despacho desempenha uma tríplice função: a de decisão que ordena o arresto, a de título de realização da apreensão dos bens e a de pedido eletrônico de registro.

Na segunda hipótese – *a de o requerente do arresto, juntado o referido despacho, solicitar o registro* – os registradores consideram que o despacho que decretou o arresto assume uma dúplice função: a de decisão que ordena o arresto e a de título de realização da apreensão dos bens.

Nessas duas hipóteses, o título que funda o arresto é o despacho que decreta o arresto e, conseqüentemente, a data do arresto coincide com a data do despacho.

É evidente que isso gera uma situação estranha. De fato, consoante a atuação do juiz, o título de apreensão judicial de bens varia: num caso a comunicação, noutro, o despacho. E varia também a data em que se deve considerar ocorrida a

apreensão judicial dos bens.

Não obstante, uma coisa é certa: independentemente da data da diligência, ela só produz efeitos, em face de terceiros, após ser lavrado o correspondente registro.

5. Efeitos do arresto

1. Os bens arrestados ficam a garantir o cumprimento da obrigação, e são ineficazes em relação ao requerente do arresto os atos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens arrestados, sem prejuízo das regras do registro (cfr. art. 622 e 819, CC).

Considerando *ineficazes* (e não *inválidos*, *nulos* ou *anuláveis*) – e apenas *em relação ao arrestante* – os atos de *disposição, oneração ou arrendamento* praticados pelo devedor, titular dos bens arrestados, a lei quer manifestamente exprimir duas idéias.

Por um lado, o devedor continua a poder dispor *validamente* dos bens, não obstante o arresto que recai sobre eles.

Por outro lado, ressalvadas as limitações impostas pelo registro, o credor – arrestante – continua a dispor desses bens, integrados na garantia patrimonial de seu crédito, como se os atos posteriores de alienação, oneração ou arrendamento praticados pelo devedor, apesar de válidos, não existissem.¹⁰

2. O arrestante tem preferência em relação aos demais credores do arrestado (cfr. art. 822, CC) e, logo que o arresto se “converta” em penhora, nos termos do artigo 846 do Código de Processo Civil, poderá prosseguir com a execução sobre os bens arrestados, isto mesmo que eles tenham saído do patrimônio do obrigado¹¹⁻¹²

Quanto à data de preferência concedida ao arrestante, o artigo 822, número 2, do Código Civil estipula: “Tendo os bens do executado sido previamente arrestados, a anterioridade da penhora reporta-se à data do arresto”.

¹⁰ Cfr. Antunes Varela, *op. cit.*, p. 466.

¹¹ Segundo o artigo 846 do CPC:

“Quando os bens estejam arrestados, converte-se o arresto em penhora e faz-se no registo predial o respectivo averbamento, aplicando-se o disposto no artigo 838.º”.

¹² No fundo, não há conversão do arresto em penhora. Sucede que, quando da penhora, a constrição recai sobre os mesmos bens arrestados. Na prática, o arresto não se converte em penhora, apenas esta sucede ao primeiro. A “conversão” do arresto em penhora não é mais do que o aproveitamento da constrição cautelar para início da constrição executiva – a penhora faz-se com os elementos que serviram ao arresto –, de modo que não há continuidade: cessa uma, no momento da decretação da outra.

6. Prestação de caução por parte do requerente

Refira-se que o requerente do arresto é obrigado a prestar caução, se ela lhe for exigida pelo tribunal, conforme prescrevem o artigo 620 do Código Civil e o artigo 390 número 2 do Código de Processo Civil. A prestação de caução pode ser requerida pelo devedor, mas, como resulta do texto de ambos os artigos, também pode ser oficiosamente exigida pelo tribunal.

7. Substituição

De acordo com o artigo 387, número 3, a providência decretada pode ser substituída por caução adequada, a pedido do requerido, sempre que a caução oferecida, ouvido o requerente, se mostre suficiente para prevenir a lesão ou repará-la integralmente.¹³

8. Extinção do procedimento e caducidade da providência já decretada

O procedimento cautelar do arresto extingue-se e, quando decretada, a providência caduca, nas hipóteses em que a lei determina a caducidade de toda e qualquer providência cautelar (cfr. art. 389 do CPC)¹⁴ e ainda, segundo o artigo

“O arresto serve apenas de instrumento de garantia ao processo executivo, e não de satisfação do débito do credor (...), mas assegura o bom êxito da ação principal.”



410 do CPC: no caso de o credor, obtida na ação de cumprimento sentença com trânsito em julgado, não promover execução dentro dos dois meses subsequentes, ou se, promovida a execução, o processo ficar sem andamento, por negligência do exequente, dentro dos prazos impostos por lei.

Mas, como é evidente, o arresto pode, ainda, perder a sua eficácia por razões de ordem substancial.

As circunstâncias de ordem substancial, mediante as quais o arresto perde a eficácia, são, por exemplo, o pagamento, a confusão, etc. Isso porque o arresto encontra sua razão de ser num crédito a ser garantido, portanto, se o próprio crédito se extingue, não faz sentido que o arresto subsista. O arresto, como toda e qualquer providência cautelar, existe e vive em função de um outro processo,

o principal. Ora, se o próprio mérito da ação principal fica resolvido não há razão para que o arresto permaneça.

Segundo o artigo 389 número 4, a extinção do procedimento e o levantamento da providência são determinados pelo juiz, com prévia audiência do requerente, logo que se mostre demonstrada nos autos a ocorrência do fato extintivo.

¹³ Refira-se que, por um lado, a substituição por caução não prejudica o direito de recorrer do despacho que haja ordenado a providência substituída, nem a faculdade de contra ela deduzir oposição (cfr. art. 387, nº 4 CPC) e, por outro, que a caução fica sem efeito nos mesmos termos em que o ficaria a providência substituída, ordenando-se o levantamento daquela (cfr. art. 389, nº 3).

¹⁴ Segundo o prescrito nos números 1 e 2 do artigo 389 do CPC, o procedimento cautelar extingue-se e, quando decretada, a providência caduca:

“a) Se o requerente não propuser a acção da qual a providência depende dentro de 30 dias, contados da data em que lhe tiver sido notificada a decisão que a tenha ordenado, sem prejuízo do disposto no nº 2;

b) Se, proposta a acção, o processo estiver parado mais de 30 dias, por negligência do requerente;

c) Se a acção vier a ser julgada improcedente, por decisão transitada em julgado;

d) Se o réu for absolvido da instância e o requerente não propuser nova acção em tempo de aproveitar os efeitos da proposição da anterior;

e) Se o direito que o requerente pretende acautelar se tiver extinguido.

2. Se o requerido não tiver sido ouvido antes do decretamento da providência, o prazo para a propositura da acção de que aquela depende é de 10 dias, contados da notificação ao requerente de que foi efectuada ao requerido a notificação prevista no nº 6 do artigo 385º.”



Por sua vez, o cancelamento do registro do arresto, nos termos do artigo 58 do Código de Registo Predial, faz-se com base na certidão passada pelo tribunal competente que comprove a extinção do procedimento e a causa que deu origem à extinção.

9. Nota conclusiva

Como facilmente se verifica, o arresto é uma medida cautelar e provisória.

Cautelar, porque tem por função acautelar a existência de patrimônio suficiente ao pagamento da dívida, garantindo, assim, a eficácia de uma futura execução.

Provisória, porque só com recurso a uma ação judicial para cumprimento se pode resolver definitivamente a situação.

Não se pode falar numa antecipação da penhora ou numa execução antecipada.

O arresto serve apenas de instrumento de garantia ao processo executivo, e não de satisfação do débito do credor. Não antecipa a satisfação do direito disputado, mas assegura o bom êxito da ação principal.

10. Análise de uma hipótese concreta que encontra uma regulamentação *sui generis* no direito português

A hipótese de arresto – ou penhora – de um bem registrado a favor de pessoa diversa do arrestado – ou executado – que conduz ao registro provisório por natureza da diligência e à aplicação do artigo 119 do Código de Registo Predial.

Antes de analisarmos a referida hipótese, cumpre explicar os tipos de registro existentes em Portugal, em função da sua eficácia.

Assim, em Portugal o registro pode ser lavrado como:

1. Definitivo: quando o interessado solicita o registro e o conservador, após a qualificação, conclui que o registro pode ser realizado e produzir a eficácia que lhe é própria sem qualquer reserva.

2. Provisório: por dúvidas ou por natureza.

a) Os registros são lavrados como provisórios por dúvidas sempre que o conservador não os possa lavar em conformidade com o pedido, por exemplo, nas seguintes hipóteses: descumprimento do princípio do trato sucessivo; falta de prova do cumprimento das obrigações fiscais; rasuras ou interlinhas nos documentos; falta de uma certidão; etc.

O registro provisório por dúvidas corresponde grosso modo à prenotação do direito registral brasileiro, com a diferença de que tem um prazo de vigência de seis meses e não de trinta dias e é inscrito na ficha do prédio.

O registro provisório por dúvidas converte-se em definitivo, quando as referidas dúvidas são eliminadas dentro do seu prazo de vigência.

b) Os registros são lavrados como provisórios por natureza, apenas e só, nas situações do artigo 92 do Código de Registo Predial.

Por exemplo, é lavrado como provisório por natureza o registro de hipoteca judicial antes do trânsito em julgado da sentença de condenação¹⁵; as providências cautelares inominadas que julgadas procedentes envolvam uma constrição judicial e, por isso, sejam susceptíveis de registro nos termos da alínea “n” do artigo segundo do Código de Registo Predial, antes do trânsito em julgado.

O registro provisório por natureza converte-se em definitivo quando ocorre um outro fato que afaste a causa de provisoriedade. Assim, nos exemplos dados, quando as decisões judiciais transitem em julgado.

¹⁵ A hipoteca judicial, nos termos do artigo 710 do Código Civil português, é aquela que nasce de uma sentença – transitada ou não em julgado – que condene o devedor à realização de uma prestação em dinheiro ou outra coisa fungível – o título – e do registro da referida sentença de condenação – o modo.

A hipoteca judicial tem, em Portugal, o valor de uma pré-penhora. Após a sentença de condenação, o devedor que ainda não possa ou não queira intentar uma ação executiva solicita o registro da sentença de condenação – que apenas será lavrado como definitivo se a sentença já tiver transitado em julgado – para, assim, obter uma garantia real, que assegure a satisfação de seu crédito, à custa de bens certos e determinados inscritos no registro como pertencentes ao devedor, com preferência em face dos demais credores que não beneficiem de uma garantia prioritária. Garantia essa que é idêntica à derivada da penhora e do respectivo registro.

Voltemos à hipótese de arresto – ou penhora – de um bem registrado a favor de pessoa diversa do arrestado – ou executado.

Em Portugal, sucede com freqüência que titularidades existentes não se encontram, todavia, publicadas, como na hipótese de o atual proprietário não haver ainda inscrito o fato jurídico de que provém seu direito, dando azo a que o registro continue a declarar como dono do bem a pessoa que lho transmitiu.

Pode também acontecer que o adquirente não solicite o registro, de seu fato aquisitivo, para ocultar de seus credores a existência de tal bem no seu patrimônio.

Se o credor obtiver conhecimento do fato aquisitivo e da ausência do correspondente registro, tendo em conta que em Portugal os direitos reais se adquirem por mero efeito do contrato (cfr. art. 408, CC), nada o impede, do ponto de vista substantivo e processual, de requerer o arresto ou a penhora do bem adquirido por seu devedor.

No entanto, em Portugal, vigora, desde há muito, no direito registral, o princípio do trato sucessivo na segunda modalidade ou o princípio da continuidade das inscrições, o qual impede, salvo exceção consagrada na lei, o registro definitivo do arresto – ou da penhora – em tal hipótese.

Senão vejamos:

O princípio do trato sucessivo, na segunda modalidade, atualmente consagrado no número 2 do artigo 34 do Código de Registo Predial, existe no direito registral português desde 1864¹⁶, e é um princípio formal que visa assegurar, ao nível tabular, a seqüência dos fatos publicados, dando a devida tradução e cumprimento aos próprios princípios substantivos em

que se enraíza a válida oneração e aquisição dos bens.¹⁷

De acordo com esse princípio, o transmitente de hoje tem de ser o adquirente de ontem e o titular inscrito de hoje tem de ser o transmitente de amanhã.

Como pressuposto do processo registral que impõe a seqüência linear e contínua dos fatos inscritos, o trato sucessivo é, de algum modo, o reflexo tabular da regra *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* que domina a aquisição derivada.

Mas o princípio do trato sucessivo não se restringe à aquisição derivada, nem sequer se justifica como princípio de direito substantivo. *O trato sucessivo vai buscar, antes, suas raízes e seus fundamentos ao princípio da prioridade do registro e às presunções que do registro derivam para o respectivo titular.* Presunções ilidíveis, que asseguram, por um lado, que o direito inscrito, se existiu, ainda se conserva no seu titular, nas condições em que se encontra inscrito, e, por outro, que aquele que figura, ali, como titular, não o alienou, nem sobre ele constituiu encargos além dos que estiverem igualmente inscritos no registro. *É que a proteção devida ao titular inscrito, em conseqüência das presunções supra referidas, conduz à inadmissibilidade de um registro não diretamente fundado na inscrição em seu nome.*¹⁸

Por isso, o trato sucessivo assume-se como um dos pressupostos basilares do processo registral, determinando sua inobservância, em regra, a provisoriedade por dúvidas do registro (art. 68 a 70 do CRP) e constituindo sua violação na realização do registro definitivo, causa de nulidade deste (art. 16, alínea “e”).¹⁹

¹⁶ No artigo 87 do Regulamento de 1864 estabelecia-se o seguinte:

“Feita uma inscrição predial, conforme a nova lei hypothecaria (artigo 33.º) para conservação e não aquisição de domínio, por se achar consolidado sem dependencia de registo antes da mesma lei, não será admittida a diversa pessoa, que se intitule proprietaria do mesmo predio, outra inscrição nem a de um titulo translativo ou constitutivo que não provenha da pessoa primeiro inscripta, salva a extinção legal da primeira inscrição”.

¹⁷ Trata-se, com efeito, de um princípio meramente formal que não visa decidir, de modo definitivo, qual o melhor direito de entre os que são conflitantes, mas sim exigir que o direito do adquirente apóie-se no do transmitente e que um encargo só possa ser constituído pelo respectivo titular ou contra ele.

¹⁸ Segundo o artigo 7º do Código de Registo Predial, “o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”.

¹⁹ Mas a lei permite que tal registro possa vir a ser convalidado mediante a realização da inscrição intermédia em falta, quando for esse o caso e desde que não haja entretanto registro da ação de declaração de nulidade (art. 120, nº 2).



Mas a verdade é que, não obstante a secular consagração do princípio do trato sucessivo, o direito registral português nem sempre impediu o registro definitivo do arresto – e da penhora – quando o bem estivesse inscrito a favor de outrem que não o executado.

De fato, o Código de Registo Predial, de 6 de março de 1928, veio introduzir uma exceção ao princípio do trato sucessivo, desprezando, inexplicavelmente, a presunção da titularidade do direito resultante do registro²⁰, ao prescrever, no artigo 291, o seguinte.

“§2º A penhora, o arresto, os actos que produzam efeito independentemente de registo e os que sejam consequência de actos já inscritos, serão admissíveis a registo, embora não figurem neles como titulares dos respectivos direitos as pessoas em cujo nome estejam inscritos os prédios ou que do registo conste serem deles possuidores.

§3º Quando tenham sido feitos os actos de registo a que se refere o parágrafo anterior e nos casos a que o mesmo parágrafo alude, os conservadores sempre que tenham de certificar a existência de tais actos, mencionarão, obrigatoriamente, nos certificados e certidões, os nomes e domicílios das pessoas a favor de quem os prédios estejam inscritos ou que dos registos constem serem deles possuidoras.

§4º Quando nas execuções se verificar pelas certidões juntas aos respectivos processos ou por qualquer outro meio, que as pessoas a favor de quem os prédios estão inscritos, ou que dos registos consta serem deles possuidoras, não são as mesmas que figuram como executadas, *far-se há a citação daquelas para assistirem aos termos da*

“É que a proteção
devida ao titular
inscrito, (...), conduz à
inadmissibilidade de um
registro não diretamente
fundado na inscrição em
seu nome.”



execução, observando-se o disposto no artigo 834.º e parágrafos do Código de Processo Civil.

§5º Quem em termo de nomeação de bens à penhora indicar, como seus, bens que não lhe pertençam incorre na pena de crime de burla, tendo cumulativamente responsabilidade civil pelas perdas e danos que causar ao dono dos referidos bens.”

Dessa forma, o referido Código impôs ao titular registral, que visse os seus bens serem arrestados ou penhorados em processo judicial não intentado contra si, o encargo de defender seu direito tal como se não tivesse requerido o registro e, por isso, não beneficiasse da presunção de que o direito lhe pertencia.

E o Código do Registo Predial, de 29 de setembro de 1928, veio repetir a

mesma redação, no seu artigo 273.

Ao invés, o decreto 17.070, de 4 de julho de 1929, restabelecendo o respeito pela presunção decorrente do registro e a tradição interrompida, veio, no artigo 269, estatuir o seguinte.

“§1º Terão registo provisório a penhora e o arresto efectuados sobre prédios que se achem inscritos a favor de pessoa diversa do justificado ou executado. *A conversão em definitivo dêste registo poderá efectuar-se logo que o prédio se mostre inscrito a favor do devedor.*”

Mas, em 1933, surgiu o decreto-lei 22:626, de 6 de junho, que, em único artigo, veio alterar o artigo 269 do Código de Registo Predial de 1929, dando-lhe redação idêntica à do artigo do Código de 1928, pondo, assim, de novo em causa a posição do titular registral, obrigando-o a reagir, sempre que os seus bens fossem arrestados ou penhorados em processo judicial não intentado

²⁰ Presunção essa que se encontrava consagrada no artigo 289 do referido Código.

contra si.²¹

A disposição de 1933, admitindo o registro definitivo do arresto e da penhora, não obstante o titular registral não ser o executado, e impondo ao mesmo titular registral que deduzisse a oposição conveniente à defesa do seu direito de propriedade,²² implicava uma inversão injustificada – porque feita à revelia do titular anteriormente inscrito – do ônus de alegar e provar, fazendo-o recair sobre o titular registral, que até ali havia beneficiado da presunção resultante do registro.

Essa não era, certamente, a forma mais adequada e eficaz de prestar proteção a quem tinha requerido e obtido o registro.

O Código do Registo Predial de 1959, por seu turno, valorizando a presunção decorrente do registro, na medida em que a

estendeu à existência do próprio direito inscrito (cfr. art. 8º) e em que expressamente aceitou todas as conseqüências processuais inerentes à figura da presunção, veio, em conformidade, afirmar, no seu preâmbulo, ser imperioso retificar, “em relação ao registo da penhora ou arresto pendentes sobre prédios inscritos em nome de pessoa diversa do devedor, o regime previsto no art. 269.º, na redacção dada pelo Decreto n.º 22.636, de 6 de Junho de 1933, em termos que garantam um justo equilíbrio entre o interesse do exequente ou arrestante e a protecção que a presunção legal confere aos titulares do registo.”

Visando atingir tal objetivo, o referido Código sujeitou a penhora que não incidisse sobre bens do executado a registro provisório por natureza (cfr. alínea “j”, art. 176) e consagrou

21 O texto do decreto-lei 22:626, de 6 de junho, é o seguinte.

“O Código de Registo Predial, no § 1º do artigo 269º determina que os arrestos e penhoras, quando o prédio ou prédios sobre que incidem estejam inscritos em nome de pessoa diversa do justificado ou executado, serão admitidos a registo provisório, o qual se converterá em definitivo logo que se mostre feita a inscrição dos mesmos prédios a favor dos devedores.

Não obstante o disposto no § 2º do mesmo artigo, o certo é que o princípio consignado no Código de Registo Predial, conjugado com o preceito do artigo 174º do decreto nº 21:287, de 26 de Maio de 1932, que não permite o prosseguimento das execuções sem o registo definitivo da penhora, tem dado lugar a demoras e prejuízos de toda a ordem, além de criar muitas vezes a impossibilidade de se cobrar a dívida exequenda.

Este facto tem originado gerais reclamações e fez-se sentir de um modo especial relativamente às execuções fiscais, que têm sofrido embaraços e dilacões no seu andamento, com grave prejuízo para os interesses da Fazenda Nacional.

Impõe-se pois a modificação da citada disposição legal e o regresso ao sistema adoptado no artigo 291º do Código do Registo Predial de 6 de Março de 1928, reproduzido no artigo 273º do Código de 29 de Setembro do mesmo ano, *acompanhando-se esta medida do estabelecimento de garantias a favor da pessoa em nome de quem está feita a inscrição, em ordem a assegurar-lhe os meios necessários à defesa dos seus direitos.*

Assim: (...) o Governo decreta e eu promulgo, para valer como lei, o seguinte: Artigo único. Artigo 269º Os prédios podem ser descritos para a inscrição de quaisquer actos sujeitos a registo. Subsistindo porém sobre algum prédio uma inscrição de transmissão, domínio ou posse, a favor de uma pessoa, não será sem sua intervenção admitida nova inscrição que diga respeito ao mesmo prédio, salvo o que vai disposto no parágrafo seguinte.

§ 1º A penhora, o arresto, os actos que produzam efeito independentemente do registo nos termos do artigo 274.º e os que sejam consequência de actos já inscritos serão admissíveis a registo, embora não figurem nêles como titulares dos respectivos direitos as pessoas em cujo nome os prédios estejam inscritos.

§ 2º Das inscrições a que se refere o parágrafo anterior constarão obrigatoriamente os nomes o domicílio das pessoas a que alude o mesmo parágrafo.

§ 3º Quando pelos certificados ou certidões juntas ao processo de execução ou por qualquer outro meio se verificar que os prédios estão inscritos a favor de pessoa diversa do executado, o juiz, officiosamente ou a requerimento do Ministério Público, mandará citar a pessoa constante da inscrição para que deduza pelos meios legais a oposição que achar conveniente. A citação efectuar-se-á no domicílio indicado no registo, nos termos do artigo 191.º do Código do Processo Civil.

§ 4º Quem, em termo de nomeação de bens à penhora, indicar, como seus, bens que lhe não pertençam incorre na pena do crime de burla, tendo cumulativamente responsabilidade civil pelas perdas e danos que causar aos donos dos referidos bens.”

22 “§ 3º Quando pelos certificados ou certidões juntas ao processo de execução ou por qualquer outro meio se verificar que os prédios estão inscritos a favor de pessoa diversa do executado, o juiz, officiosamente ou a requerimento do Ministério Público, mandará citar a pessoa constante da inscrição para que deduza pelos meios legais a oposição que achar conveniente. A citação efectuar-se-á no domicílio indicado no registo, nos termos do art. 191º do Código do Processo Civil.”



o antecedente histórico do atual artigo 119, ao lado do novo processo judicial tendente ao reatamento do trato sucessivo.

Assim, no seu artigo 219 estabeleceu-se:

“1. Em caso de penhora ou arresto, sempre que sobre o prédio ou direito penhorado ou arrestado subsista inscrição de transmissão, domínio ou mera posse, em nome de pessoa diversa do devedor, efectuado o registo provisório, deverá o juiz ordenar oficiosamente a citação do titular daquela inscrição para, no prazo de dez dias, declarar, por simples requerimento, *se o prédio ou direito penhorado ou arrestado ainda lhe pertence*.”

2. Se o citado declarar que esses bens lhe não pertencem ou não fizer qualquer declaração, em face de certidão comprovativa destes factos e extraída do processo, o registo provisório será convertido em definitivo.

3. *Se o citado declarar que os bens lhe pertencem, ficará salvo ao exequente ou arrestante o direito de propor, contra aquele e o executado ou arrestado, a competente acção declarativa, a fim de, por sentença, se decidir a questão de propriedade.*

4. A propositura da acção declarativa interrompe o prazo de caducidade do registo provisório da penhora ou arresto, quando registada dentro de sessenta dias, a contar da sua data, uma vez feito o respectivo averbamento.”

O Código de Registo Predial de 1959, dessa forma, respeitando os princípios que consagrava e as presunções que fazia derivar do registo, tentou conciliar os interesses legítimos dos credores e os interesses do titular registral que permanecesse proprietário dos bens.

Continuou a proteger os interesses legítimos dos credores que pretendessem arrestar ou nomear à penhora bens dos seus devedores e se deparassem com uma inscrição registral em nome de pessoa diversa, em virtude de mera desatualização do registo, ou seja, que se deparassem com uma inscrição em nome de alguém que, tendo sido titular do direito, já o não era. Desse modo, evitou que os devedores tentassem ocultar bens existentes no seu património mediante a não-requisição do registo dos correspondentes fatos aquisitivos.

Mas, o Código de Registo Predial de 1959 veio proteger, também, os interesses do titular registral que permanecesse proprietário do bem. Com esse objetivo, colocou *a seu dispor* uma forma simples, barata e expedita de evitar a venda dos bens

numa execução que não tivesse sido movida contra si – a emissão de uma declaração, por simples requerimento, na qual afirmasse que o prédio ou direito penhorado ainda lhe pertencia.

Após esse breve excursus histórico sobre a possibilidade de ser lavrado registo de um arresto ou de uma penhora sobre um bem não pertencente ao executado, voltemos à atualidade, o mesmo é dizer ao artigo 92, número 2, “a”, e ao artigo 119, ambos, do Código de Registo Predial.

Mediante esses dois artigos, a lei registral, na seqüência do Código de Registo Predial de 1959, para a hipótese de ser solicitado o registo do arresto ou da penhora sobre bens não inscritos a favor do devedor, admitiu o registo provisório por natureza (art. 92, nº 2, “a”). Registo esse que é susceptível de conversão mediante um mecanismo de suprimento do registo, com prévia citação daquele mesmo titular registral.

Mecanismo de suprimento que está previsto no artigo 119, e que se traduz numa forma tabularmente menos exigente do que aquela que normalmente seria necessária para o conseguir, ou seja, a inscrição de aquisição a favor do devedor.

Analisemos, então, com mais pormenor, as vantagens produzidas por essas duas normas.

Primeiro. O registo do arresto ou da penhora ao ser lavrado por natureza, nos termos do artigo 92, número 2, “a”, tem um prazo de vigência, em princípio, de um ano, susceptível de ser prorrogado²³, e não apenas de seis meses sem possibilidade de prorrogação, como o seria caso fosse lavrado como provisório por dúvidas.

Segundo. O artigo 119 do Código de Registo Predial, para o qual remete o número 5 do artigo 92, impõe que o juiz, no caso do arresto ou que o agente de execução no caso da penhora, chame ao processo executivo o titular que figura no registo, para que ele venha declarar, no prazo de dez dias, se o imóvel ainda lhe pertence ou não.

Se o citado declarar que os bens lhe não pertencem ou não fizer qualquer declaração, será expedida certidão do fato, pela secretaria, à conservatória para conversão oficiosa do registo (cfr. nº 3, art. 119) de provisório para definitivo.

Se o citado declarar que os bens lhe pertencem, o juiz remeterá os interessados para os meios processuais comuns – ou seja, para uma acção em que seja dirimida, entre as partes,

a questão da titularidade do prédio –, expedindo-se igualmente certidão do fato, com a data da notificação da declaração, para ser anotada no registro (cfr. nº 4 do mesmo artigo).

O registro da ação declarativa na vigência do registro provisório é anotado nele e prorroga o respectivo prazo até caducar ou ser cancelado o registro da ação (cfr. nº 5, art. 119). E, no caso de procedência da ação, pode o interessado pedir a conversão do registro no prazo de dez dias a contar do trânsito em julgado (cfr. nº 6 do mesmo preceito legal).

Em resumo, se o titular registral for citado, sua declaração negativa ou a falta de resposta operam a conversão em definitivo do registro do arresto ou da penhora.

Só, na hipótese de o titular do registro vir dizer que continua, de fato, a ser o dono do prédio, o credor – arrestante ou exequente – será remetido para uma ação declarativa em que procurará demonstrar que a realidade tabular não corresponde à extrabular, para, assim, afastar a presunção derivada do registro existente. Mas, ainda aqui, com o benefício de, registrando essa ação, manter-se a inscrição do arresto ou da penhora em vigor até ao desfecho daquela.

A ação declarativa prevista no número 5 do artigo 119 do Código de Registro Predial, está inserida no processo do trato sucessivo, e visa assegurar o cumprimento da norma do número 2 do artigo 34 daquele diploma legal, nos termos da qual é necessária a intervenção do titular do registro de

aquisição para poder ser lavrada nova inscrição definitiva.

Trata-se de uma ação em que o credor procura demonstrar que o arresto ou a penhora está *bem feito* porque, afinal, seu devedor é *o verdadeiro* titular dos bens e não aquele que consta do registro.

Ou seja, o que o autor da ação declarativa pretende obter é *o suprimento* da intervenção do titular registral, com o reconhecimento de que, apesar de possuir o registro de aquisição a seu favor, no entanto a correspondente presunção de propriedade (art. 7º, CRP) foi elidida e, conseqüentemente, já nada obsta – *“maxime”* o disposto no número 2 do artigo 34 do Código de Registro Predial – ao registro definitivo do arresto ou da penhora.

O artigo 119 estabelece, assim, um conjunto de mecanismos tendentes a afastar a presunção derivada do registro de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registro o define (art. 7º, CR).²⁴

Dessa forma, concilia-se a tutela do interesse do credor perante uma desatualização do registro, com a salvaguarda dos direitos do proprietário inscrito no Registro.

Salientamos, no entanto, que o legislador, hoje como em 1959, não exige que se solicite ao titular registral qualquer informação sobre a pessoa a quem tenha transmitido o direito.

Assim, caso o titular registral já não seja titular do direito e o declare, nada garante ao tribunal que o bem tenha pas-

²³ O prazo de vigência da inscrição é um prazo duplamente especial. Divergindo, por um lado, da regra geral enunciada no número 3 do artigo 11 do Código de Registro Predial, o número 4 do artigo 92 estabelece que nessas situações características (alínea “a”, 2) o prazo é genericamente de um ano. Porém, no caso –especial – de haver lugar à notificação e à ação prevista no número 5 do artigo 119 –porque não funcionaram os mecanismos dos números 1, 2 e 3 desse artigo –, esse ano poder-se-á prorrogar (art. 119, nº 5 e 92, n.º 4) até a decisão final da ação, se o credor continuar a desenvolver os mecanismos que a lei lhe faculta. Mas já não se prorroga –pelo contrário, encurtar-se-á – e a inscrição caduca mesmo, antes de decorrido um ano, se houver inércia por parte do interessado e ele não propuser e registrar a ação dentro de 30 dias a contar da notificação a que alude o número 4 do artigo 119.

Há, pois, dois possíveis momentos de caducidade da inscrição provisória do arresto ou da penhora: o que se verifica pelo simples decurso do prazo de um ano sem haver a propositura e registro da ação a que alude o número 5 do artigo 119 do Código de Registro Predial e o que ocorre se, volvidos os trinta dias após a referida notificação aquela ação não for proposta e registrada. De modo que o conservador, para poder anotar o registro da ação, não basta saber que a inscrição provisória ainda não fez um ano. É-lhe também necessário averiguar se a mencionada notificação foi feita e se, apesar disso, o credor deixou decorrer mais de 30 dias sem ter proposto e registrado a referida ação. Porque, se assim aconteceu, o registro provisório do arresto ou da penhora caducou. (Neste sentido, *vide* parecer proferido pelo Conselho Técnico da Direção Geral dos Registos e do Notariado, no Proc. 75/96-R.P.4 e reafirmado, pelo mesmo órgão, nos pareceres proferidos nos Procs. 78/98-DSJ/CT, 79/98-DSJ/CT e 141/99-DSJ/CT).

²⁴ Nesse sentido, *vide* parecer proferido pelo Conselho Técnico da Direção Geral dos Registos e do Notariado, no Proc. 11/96-R.P.4 e no Proc. 141/99-DSJ/CT.



sado a pertencer ao arrestado ou executado.

O artigo 119 do Código de Registo Predial é um meio de suprimento tendente ao reatamento do trato sucessivo e se o titular inscrito nada diz, ou diz que o bem não lhe pertence, ficciona-se que pertence ao devedor, ou seja, ficciona-se que o titular inscrito terá transmitido seu direito para o agora arrestado ou executado e que ele não requereu o registro a seu favor.

Ou, por outras palavras, o registro do arresto ou da penhora converte-se em definitivo porque se toma o bem como livre de qualquer direito alheio e como se pertencesse exclusivamente ao arrestado ou ao executado.

Por último, refira-se que não há necessidade do cumprimento de todo o processamento previsto nos números 1 a 4 do artigo 119 do Código de Registo Predial para que possa ser instaurada e registrada a ação declarativa a que alude o número 5 desse artigo.

De fato, o requerente do arresto e o exequente têm o direito de *atacar* a posição do titular inscrito, independentemente do comportamento que ele venha a adotar na seqüência do cumprimento do normativo do artigo 119 do Código de Registo Predial.

O direito – potestativo – do credor à instauração da ação declarativa não nasce com a declaração do titular inscrito de que o prédio ainda lhe pertence. Esse direito ingressa na esfera jurídica do credor a partir do momento em que, pretendendo que seja efetuado o registro do arresto ou da penhora, depara-se com o registro de um fato incompatível.²⁵⁻²⁶

Assente que a ação declarativa pode ser proposta e registrada antes do início do prazo previsto na segunda parte do número 4 do artigo 92 do Código de Registo Predial, haverá que abordar a questão da anotação do registro desta ação ao registro provisório do arresto ou da penhora.²⁷

A anotação é oficiosa. Mas nada impede que seja efetuada a pedido dos interessados.

Essa anotação limita-se a publicitar uma circunstância – o registro da ação declarativa – “no lugar próprio”, ou seja, no registro provisório do arresto ou da penhora.

Mas é conveniente realçar que essa publicidade é derivada, uma vez que o fato – a ação declarativa – já figura no registro, já está suficientemente publicitado.

E é esse fato – o registro da ação declarativa – e não sua anotação ao registro provisório, que vai provocar o efeito da prorrogação do prazo de vigência deste registro.

Daqui resulta que o registro provisório do arresto ou da penhora se considera prorrogado com o registro da ação declarativa, e não com a anotação àquele deste registro.

E também resulta que essa anotação pode ser feita a qualquer momento, oficiosamente ou a pedido dos interessados, enquanto estiver em vigor o registro da ação.²⁸

*Mónica Jardim é mestre pela Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra e membro da Direção do Centro de Estudos Notariais e Registrais da Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra, em Portugal.

25 O que a norma do número 4 do artigo 92 do Código de Registo Predial vem dizer é que a ação declarativa pode ser proposta e registrada, no prazo de 30 dias, a contar da notificação da declaração. Não diz, nem deveria dizê-lo, que só pode ser proposta e registrada no decurso desse prazo.

26 Nos casos em que o exequente “se antecipa” ao cumprimento daquele normativo – instaurando a ação declarativa contra o titular inscrito, sem que ele, previamente, se tenha pronunciado quanto à propriedade do bem – poderá acontecer que aquele venha requerer que a execução seja suspensa até a decisão daquela ação declarativa. Nesse caso, consideramos que o juiz pode deferir o pedido de suspensão da instância e que, conseqüentemente, não deve ser citado o titular inscrito, para vir declarar se o prédio ainda lhe pertence. Mas também poderá acontecer que o exequente, apesar de ter proposto e registrado a ação declarativa, não dê conhecimento do fato no procedimento cautelar ou na ação executiva. Nesse caso, será dado cumprimento ao artigo 119 do Código de Registo Predial. E se o citado vier declarar que o prédio não lhe pertence, ou não fizer nenhuma declaração, o conservador converterá oficiosamente o registro, perante certidão do fato. E o exequente, que passou a deixar de ter interesse no prosseguimento da ação declarativa, certamente virá pedir a desistência dessa instância. Ao invés, se o citado vier declarar que o prédio lhe pertence, então nada haverá que praticar ao nível registral, porquanto a ação declarativa já está registrada.

27 Sobre essa questão, *vide* parecer proferido pelo Conselho Técnico da Direção Geral dos Registos e do Notariado, nos processos 75/96-R.P.4 e 141/99-DSJ/CT.

28 É conveniente frisar, nessa hipótese, que caso o registro da ação declarativa tenha sido efetuado sem que se encontre anotada a data da notificação da declaração do titular inscrito, o conservador deverá averiguar se tal declaração não chegou a ser produzida, ou se ela foi notificada com antecedência inferior a 30 dias.

O arresto e a penhora de quotas sociais

Palestra proferida no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, no dia 18 de setembro de 2006, no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pela palestrante/autora.



Madalena Teixeira*

Proponho-me a apenas abordar o tema do arresto e da penhora de quotas sociais nos aspectos de registro, pois os aspectos substantivos e processuais que serviram para explicar o arresto e a penhora de imóveis são, em geral, os mesmos que se verificam na penhora e no arresto de quotas sociais.

Medidas de simplificação de atos e procedimentos de registro comercial

Já ontem aqui se falou sobre o Simplex, a propósito do uso das novas tecnologias no acesso ao registro.

Pois bem, uma das medidas do Simplex consistiu precisamente na elaboração e publicação do DL 76-A/2006, "destinado a atualizar e flexibilizar os modelos de governo das sociedades anônimas, a adotar medidas de simplificação e eliminação de atos e procedimentos notariais e registrais e a aprovar um novo regime jurídico de dissolução e liquidação de entidades comerciais".

Esse diploma legal entrou em vigor em 30 de junho do corrente ano e com ele introduziram-se não só o favorecimento da utilização de novas tecnologias no acesso, realização e divulgação do registro como também profundas modificações no sistema de registro comercial, como conjunto de princípios, regras e disposições que modelam o acesso, o tratamento e os efeitos do registro dos fatos.

Se os aspectos substantivos e processuais já tratados a propósito do arresto e da penhora de prédios são bastantes para caracterizar, nos mesmos termos, o arresto e a penhora de quotas sociais, dispensando o alongamento do tema, nos aspectos registrais sofreu-se um claro afastamento do modelo instituído em sede de registro predial.

Com efeito, até 30 de junho do corrente ano todo o sistema de registro comercial assentava num núcleo de princípios e regras decalcados, com as devidas adaptações, do sistema de registro predial e no qual imperavam o princípio da legalidade e o princípio do trato sucessivo.

Agora, reduz-se a efetivação de alguns desses princípios a um grupo de fatos legalmente fixado, libertando-se os restantes do cunho fiscalizador do registro comercial e, bem assim, da verificação do trato sucessivo na conservatória.

Para o efeito, reparte-se o âmbito do registro, que até então



comportava a matrícula as inscrições e os averbamentos na ficha e o depósito dos documentos como modalidade única de registro, e, a partir dele, designam-se e caracterizam-se duas modalidades de registro que se distinguem da seguinte forma:

Primeira modalidade

O *Registro por transcrição*, assim designado pelo legislador, mas que, na verdade, corresponde a um registro por inscrição, e que corresponde ao registro tradicional:

- Ao registro sujeito a qualificação, como atividade fiscalizadora da validade formal e substancial dos documentos e determinante das condições de acesso à ficha com vista à segurança do comércio jurídico;
- Ao registro que, em consequência do controle da legalidade, pode ser lavrado como definitivo, como provisório, por natureza ou por dúvidas, ou até recusado; e
- Ao registro que ingressa na ficha da entidade sob a forma de inscrição, averbamento ou anotação.

Segunda modalidade – nova modalidade

O *Registro por depósito*, nova modalidade criada pelo DL 76-A/2006, que consiste:

- No mero arquivamento dos documentos que titulam os fatos sujeitos a registro na pasta que em nome da sociedade está aberta na conservatória; e
- Na menção de que foi efetuado o depósito dos documentos na ficha da sociedade.

Uma vez que essa nova modalidade consiste de registro no mero arquivamento de documentos, deixa de se verificar a habitual apreciação da viabilidade do pedido de registro em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registros anteriores.

E, por isso, ao limitar o princípio da legalidade aos registros por transcrição, o legislador afastou deliberadamente do registro por depósito a apreciação da validade intrínseca dos documentos.

Creemos mesmo que talvez tivesse querido também eliminar a verificação das formalidades externas do documento já que o único instrumento de impedimento do acesso ao registro que coloca ao dispor da conservatória é o da rejeição

do pedido e esta apenas nos casos expressamente previstos em disposição legal própria.

Destacou-se, então, do elenco dos fatos sujeitos a registro um conjunto de fatos a registrar por simples depósito, sem qualquer espécie de apreciação jurídica por parte da conservatória ou sequer de verificação de compatibilidade com os registros anteriores.

Ora, é nesse grupo de fatos sujeitos a registro por mero depósito que se inserem o arresto e a penhora de quotas sociais.

Legitimidade e documento para registro

Vejamos o caso do arresto.

O *arresto de quotas sociais*, consistindo numa apreensão judicial de bens à qual são aplicáveis as disposições relativas à penhora, pode, em termos de realização da diligência e de registro, seguir o procedimento desta e ser assim registrado:

- A pedido do agente de execução; e
- Mediante comunicação em suporte papel ou por via eletrônica, a qual vale como título e, simultaneamente, como pedido de registro, contanto se demonstre ter havido despacho judicial a ordenar a diligência com referência àquela quota social.

Mas isso se assim o tiver decidido o juiz do procedimento cautelar.

É que, apesar de se manter a disposição legal que manda aplicar ao arresto, com as devidas adaptações, o regime processual da penhora, não se previu no elenco das atribuições do agente de execução, figura criada no âmbito da reforma da ação executiva levada a cabo em 2003, a sua intervenção no procedimento cautelar de arresto.

Assim, a intervenção do agente de execução na realização e no registro do arresto dependerá da posição que o juiz do procedimento cautelar venha a tomar sobre o assunto.

Assim, a intervenção do agente de execução na realização e no registro do arresto dependerá da posição que o juiz do procedimento cautelar venha a tomar sobre o assunto.

Sendo designado pelo juiz do processo um agente de execução, a ele caberá proceder ao arresto, comunicando-o à conservatória, por via eletrônica ou no impresso requisição.

Inexistindo qualquer nomeação, o registro de arresto faz-se a pedido de qualquer interessado, sendo documento bastante o despacho judicial que, desse modo, ordena e simultaneamente realiza a diligência judicial.

Quanto à penhora de quotas sociais, não há dúvida, ela realiza-se nos precisos termos definidos para o registro da penhora de prédios, ou seja, mediante comunicação do solicitador de execução, o qual tem legitimidade exclusiva para o pedido, carecendo, em todo o caso, de demonstrar que aceitou sua designação pelo exequente no requerimento executivo ou que foi ulteriormente designado pelo tribunal.

Forma do registro e funcionário competente

A forma do registro já a referimos.

O registro é lavrado por mero depósito dos documentos que titulam o fato e pela menção ou referência aposta na ficha da entidade dando conta de que aquele depósito ocorreu.

Essa menção contém os elementos que estão pré-definidos em portaria do ministro da Justiça e são recolhidos do pedido de registro.

Menções: O requerente do depósito, a identificação dos sujeitos ativo e passivo do fato, a quota social objeto mediato do registro, o tribunal que decretou a providência e o número do processo.

O pedido de registro pode ser verbal ou escrito, neste caso, em impresso de modelo aprovado pelo diretor-geral dos registros e do notariado.

Como vêem, os elementos da menção são recolhidos do pedido e não do documento.

E por quê?

Porque o documento não pode ser verificado pelo conservador.

O conservador nada recolhe do documento. Limita-se a arquivar o papel apresentado pelo interessado para esse efeito.

Quem recebe o pedido e quem procede ao arquivamento e à feitura e assinatura, se a ficha da entidade estiver em suporte papel, ou à confirmação eletrônica, se a ficha estiver convertida para o sistema informático?

Essa é outra novidade.

Para além da criação de uma nova modalidade de registro, o legislador resolveu estabelecer também uma competência própria dos oficiais de registro para todos os registros por depósito e até mesmo para alguns registros por transcrição, como, por exemplo, para o registro da nomeação de órgãos sociais e das alterações ao contrato de sociedade.

Ora, cabendo ao arresto e à penhora a modalidade de registro por depósito, a competência para o registro dessas providências caberá, desse modo, tanto ao conservador como aos oficiais da conservatória.

Efeitos substantivos e registrais e revogação do princípio do trato sucessivo (suprimento)

Vista a modalidade e a competência para o registro, importará, então, apurar dos seus efeitos.

Quanto a estes, podemos pacificamente afirmar que, não obstante se ter querido que os registros por depósito se efetuassem sem o tradicional controle da legalidade dos documentos e, a par disso, se tivesse desformalizado a quase generalidade dos atos da vida da sociedade, que passam a ser lavrados por documento particular, *dispensando-se, assim*, a intervenção do notário.

Apesar de tudo isso, quis também o legislador que se mantivessem, nos seus precisos termos, todos os efeitos do registro, designadamente a presunção de titularidade derivada do registro, a prioridade e a oponibilidade a terceiros, valendo os mesmos indistintamente para as duas espécies ou modalidades de registro.

Essa posição legislativa, inequivocamente afirmada pela letra da lei, constitui uma viragem no nosso regime jurídico.

Até aí, a estabilidade ou efeito que o registro conferia, a ponto de o fato registrado prevalecer sobre o fato não registrado ainda que anterior no tempo, dependia sempre de um controle prévio da legalidade dos documentos, verificando-se da sua regularidade formal, avaliando-se da conformidade do seu conteúdo com as disposições de direito substantivo e assegurando-se da compatibilidade com os registros anteriores, tudo no exercício de uma atividade de qualificação norteada pelo princípio basilar do nosso sistema registral – o princípio da legalidade.

Agora e com referência a certos fatos, mesmo sem o controle da legalidade, pode obter-se o efeito de oponibilidade; bastará o pedido – a instância –, o arquivamento do documento e a menção ou referência na ficha para que se alcance o efeito registral.

Justificações para essa solução legislativa: talvez a demanda da economia; com certeza a simplificação e a celeridade.



Trato sucessivo

Mais do que isso e sintoma desse novo querer legislativo foi também a revogação do princípio do trato sucessivo.

Ora, se o trato sucessivo no registro comercial apenas de aplicava às titularidades ou direitos sobre participações sociais; se o registro desses fatos passa a ser feito por simples depósito e, por isso, sem controle de legalidade dos mesmos, não se encontrou justificação para manter o trato sucessivo.

Criou-se, ao invés, um dever das sociedades acautelarem a sucessão de registros, abstendo-se elas de promover o registro de atos modificativos da titularidade de quotas e de direitos sobre elas, se neles não tiver intervenção o titular registrado.

Contudo, tratando-se de um controle de sucessão de registros feito por uma entidade externa – a sociedade – e, por isso, alheio à atividade interna da conservatória, seu cumprimento ou descumprimento não pode nem deve ser sindicado pelos serviços de registro.

Assim sendo, repudiando-se o princípio da legalidade e o princípio do trato sucessivo em sede de registro do arresto e da penhora de quotas sociais, tanto bastará para concluir que ele se há de sempre lavar como definitivo independentemente das vicissitudes que possam ocorrer e ainda que se verifique que o requerido ou executado não é o titular inscrito.

Nesse caso, não pode o conservador colocar quaisquer reservas ao registro, cabendo-lhe unicamente arquivar o documento que o titula e proceder à menção na ficha nos termos legalmente determinados.

Porque assim é, desaparece, em coerência, o mecanismo de suprimento da falta de intervenção do titular inscrito no procedimento cautelar ou no processo executivo tratado a propósito do registro predial.

É que, se o registro da penhora e do arresto é sempre definitivo, por ser feito por simples depósito, é indiferente que o executado ou requerido seja o titular inscrito ou um terceiro.

Apesar de o titular inscrito beneficiar da presunção da titularidade da quota social, vê-se obrigado a agir no processo executivo ou no procedimento cautelar, pois o registro da penhora e do arresto será sempre efetuado como definitivo à sua revelia.

Concluindo.

Revogando-se o trato sucessivo na modalidade da con-

tinuidade das inscrições, se houver incúria da sociedade, que não fiscaliza a sucessão dos registros, A vende a B, que registra, e A vende a C que registra.

Ambos os registros são elaborados definitivamente e tudo indica que ambos beneficiam da presunção da titularidade.

Só por via da prioridade se pode alcançar alguma solução.

A quem se deverá reportar o custo deste conflito de direitos?

Só poderá ser à sociedade, naturalmente, que não soube cumprir a função que o legislador lhe concedeu para fiscalizar a compatibilidade dos pedidos.

Quanto à penhora e ao arresto de quotas sociais, o titular inscrito deixa de beneficiar do mecanismo de proteção, que lhe garantia a impossibilidade de ser feito o registro definitivo sem sua intervenção.

Agora, só tem ao seu dispor os mecanismos processuais, designadamente, o embargo de terceiro e os meios judiciais comuns.

Por tudo o que vem sendo dito, não me parece demais afirmar que, como num *puzzle*, em que as peças se devem articular e encaixar de modo a constituir um todo harmonioso, também a coerência do sistema de registro obriga a que os princípios se cruzem, preencham e completem de modo a que um não possa subsistir sem o outro.

Sem o princípio da legalidade, de pouco adiantaria o princípio do trato sucessivo e a especialidade de tratamento do registro da penhora e do arresto que dispensava o reatamento das inscrições de titularidade, obrigando apenas à intervenção no processo do titular inscrito, a quem bastaria declarar que o bem não lhe pertence, para que na ficha figurasse em definitivo um fato – a penhora ou o arresto – com um sujeito passivo diverso do titular inscrito.

É esse, em suma, o quadro legal recentemente adotado em sede de registro comercial e no que ao tema interessa.

Justificado por razões de simplificação, celeridade e desburocratização, ficamos a aguardar que os mestres de Direito e os operadores se pronunciem e que o tempo e a aplicação prática das novas soluções nos confirmem a bondade delas.

* *Madalena Teixeira* é conservadora de Loulé, Portugal.

Seqüestro

Palestra proferida no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral. O texto publicado aqui foi transcrito da gravação realizada no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel (sem revisão do autor).



Ovídio Baptista da Silva*

Pretendo expor algumas noções sobre o seqüestro na visão de um processualista. Tentarei destacar as questões que me parecem mais relevantes e de mais interesse prático de acordo com o Código de Processo Civil.

O instituto do seqüestro teve origem no Direito romano e acompanhou toda a evolução do Direito luso-brasileiro. No romano, o seqüestro não tinha as características que adquiriu depois no Direito luso-brasileiro. As Ordenações Filipinas não distinguem claramente arresto de seqüestro. Às vezes, ao tratarem de seqüestro, na verdade referiam-se a arresto.

No Direito brasileiro contemporâneo, arresto e seqüestro distinguem-se com relativa nitidez. Aquele protege créditos monetários, portanto, quantias em dinheiro, pretensões que, em geral, justificam as ações condenatórias, ao passo que seqüestro tem a finalidade de proteger o objeto do litígio, função absolutamente diferente.

Para se arrestarem bens do devedor, não interessa a natureza ou a espécie deles. Pode-se arrestar qualquer coisa, desde que suficiente para proteger o crédito. Com o seqüestro, pelo contrário, exige-se que se apreenda o objeto sobre o qual quem postula o seqüestro tem a pretensão de reaver



o bem. Trata-se de uma distinção importante, na medida em que gera reflexos processuais também significativos.

O artigo 822 do CPC diz que, a requerimento da parte, o juiz pode decretar o seqüestro, regra, no entanto, não absoluta como a maioria das regras jurídicas. Há casos em que se admite seqüestro decretado *ex-officio*. Certamente, os casos mais freqüentes de seqüestro são hipóteses em que o pedido se faz no curso de uma demanda cujos objetivos digam respeito à recuperação de coisas, ou seja, à pretensão de reaver coisas certas.

No entanto, pode haver seqüestros antecedentes, preparatórios de uma demanda subsequente, hipótese em que o seqüestro ficaria submetido à regra do artigo 806, segundo a qual cabe à parte propor ação, no prazo de 30 dias contados da data da efetivação da medida cautelar, desde que seja concedida em procedimento preparatório.

Nesse caso, é possível observar algumas raras exceções. Na verdade, o Direito brasileiro não tem reconhecido a figura do seqüestro principal, que dispensa a propositura de uma ação principal, mas é possível, legislativamente, que se conceda um seqüestro que dispense a propositura de uma ação principal.

No Direito italiano, por sua vez, há uma figura clássica de seqüestro autônomo, previsto no Código de Processo Civil italiano de 1876, conservado e proscrito no Código Civil, no artigo 2.793: o seqüestro das coisas dadas em penhor civil cuja posse fica com o credor. Hoje, o Código Civil italiano prevê a possibilidade de se requerer um seqüestro e não indica nenhuma ação principal.

Hipóteses de seqüestro previstas pelo legislador brasileiro

Diz o artigo 822 do CPC que o juiz, a requerimento da parte, pode decretar o seqüestro: “I- de bens móveis, semoventes ou imóveis, quando lhes for disputada a propriedade ou a posse, havendo fundado receio de rixas ou danificações”.

A disposição desse inciso pode conduzir a um sério equívoco, ao dar a impressão de que a disputa sobre a propriedade ou a posse seja pressuposto genérico e absoluto, o que não é verdade. São inúmeras as hipóteses de seqüestro em que não há controvérsias sobre a propriedade ou a posse. Contra o proprietário, podem ocorrer perfeitamente ações reais, o

que não significa direitos reais, mas tão-somente pretensão à coisa. Podemos pretender ter a coisa sem sermos proprietários dela, basta que sejamos promitentes compradores; basta que tenhamos um negócio jurídico sobre a posse e estejamos legitimados para uma ação de imissão de posse. Além desses casos, outro mais freqüente e comum é a ação de despejo.

A ação de despejo é uma ação real, não obstante a maioria tenha opinião contrária, uma vez que as ações de despejo, de depósito, mediante as quais se busca recuperar coisa certa, nascem como pretensões reais no momento em que a sentença corta a relação obrigacional. Quando se afirma que ação de despejo é uma pretensão real, há quem se surpreenda, por ser ela fundada num contrato, razão pela qual deveria ser obrigacional. Pois bem, de fato, ela não é fundada num contrato, mas nasce no momento em que o juiz corta o contrato. A pretensão só nasce porque, antes de decretar o despejo, o juiz declara que o contrato fora rescindido. Portanto, é uma pretensão real.

Nessas hipóteses trabalha-se com seqüestro, não há nenhum conflito possessório ou reivindicatório sobre domínio ou posse. Ela nasce da pretensão de reaver a coisa, razão pela qual não se pode dizer que está se disputando a propriedade ou a posse, uma vez que não há o conflito peculiar possessório.

Além disso, se houver receio de rixas ou danificações, a decretação do seqüestro é absolutamente insuficiente. Chamo a atenção para um caso específico de seqüestro *ex-officio*.

No Direito luso-brasileiro das Ordenações é tradicional o seqüestro da posse em caso de rixas. Hoje, evidentemente, isso está desatualizado. Não há mais rixas numa questão possessória, a não ser em algumas regiões brasileiras.

Se houver conflito sério entre as partes, provavelmente nenhuma delas vá requerer o seqüestro. Nesse caso, recomenda-se que o juiz seqüestre a posse e entregue o objeto litigioso a um terceiro.

O conceito de danificação é extremamente insuficiente porque, além do risco de danificações, o risco de ocultação também autoriza o seqüestro. (Danificação foi a transposição verbal de um texto das nossas antigas ordenações que se tornou absolutamente insuficiente.)

Há ainda uma faixa bastante extensa de possibilidades

de seqüestro. Também há insuficiência no inciso II do mesmo artigo 822, que dispõe sobre o seqüestro “dos frutos e rendimentos do imóvel reivindicando, se o réu, depois de condenado por sentença ainda sujeita a recurso, os dissipar”. Tão-somente os imóveis reivindicando? E os que não são objeto de reivindicação? Imagine uma parceria rural, é possível seqüestrar esses frutos e rendimentos até numa ação de cobrança, uma vez que não se aplica o arresto já que não se está buscando o cumprimento de uma prestação monetária.

Existem inúmeras outras hipóteses, por exemplo, numa ação de nulidade ou anulação de contrato. Posso cumular uma ação de nulidade ou de anulação de contrato com a restituição da coisa. Cumula-se uma ação constitutiva com uma ação de recuperação da posse e, nesse caso, pode-se legitimar um seqüestro. Muitas outras hipóteses poderiam caber nesse inciso II do artigo 822 do CPC, como uma ação de investigação de paternidade, a petição de uma herança, etc.

Outro detalhe desse inciso: por que o seqüestro dos frutos e rendimentos do imóvel reivindicando somente “depois de condenado” o réu? Por que não antes? Isso violenta a instituição do seqüestro. É evidente que é possível. Guardados alguns pressupostos, eu diria ser possível esse seqüestro mesmo antes do ajuizamento da ação.

O inciso III do artigo 822 do CPC também diz que podem ser seqüestrados os bens do casal, “nas ações de separação judicial e de anulação de casamento, se o cônjuge os estiver dilapidando”. O termo *dilapidar*, aqui, também é insuficiente, uma vez que pode ocorrer danificação, ocultação e alienação dos bens. Por isso é preciso uma construção inteligente do sistema para que o seqüestro não fique desprovido de suas virtudes como medida preventiva.

Outro ponto interessante diz respeito ao artigo 823 do CPC que declara: “Aplica-se ao seqüestro, no que couber, o que este Código estatui acerca do arresto”. Portanto, aplica-se analogi-

“É preciso uma construção inteligente do sistema para que o seqüestro não fique desprovido de suas virtudes como medida preventiva.”



camente ao seqüestro o que foi disposto para o arresto. O artigo 821, por sua vez, estabelece que se aplicam ao arresto as disposições referentes à penhora. Portanto, não há alteração alguma.

Atenção para este pormenor bastante significativo que diz respeito ao depositário do chamado seqüestratário. De acordo com o artigo 824, incumbe ao juiz nomear o depositário dos bens seqüestrados cuja escolha poderá recair: “II- em uma das partes, desde que ofereça maiores garantias e preste caução idônea”.

Essa norma está em harmonia com o sentido do seqüestro. Para o arresto, bastaria o compromisso do próprio arrestado, perante o juiz, de desempenhar, sob penas da lei, a função de depositário. Em relação ao seqüestro, no entanto, a lei quis mais segurança porque a pretensão

é a *res*. Por isso, é preciso que a incolumidade da coisa seja preservada. Esse é o sentido de se exigir, além do compromisso de depositário, o compromisso de uma caução.

O campo do seqüestro no Direito brasileiro

No início, falamos que o nosso seqüestro difere do antigo seqüestro do Direito romano clássico, uma vez que era muito comum que as pessoas, de comum acordo, depositassem em poder de um terceiro o objeto sobre o qual iriam discutir. Era um seqüestro quase convencional, que não pressupunha litigiosidade sobre o objeto.

No Direito brasileiro, supõe-se que se depositem bens litigiosos, se bem não haja litígio sobre o objeto seqüestrado. Nas ações matrimoniais é comum que se seqüestrem objetos a respeito dos quais não se controverte, não se litiga. São várias as hipóteses em que não há litigiosidade sobre a propriedade ou a posse.

É necessário delimitar o campo do seqüestro no Direito brasileiro em face da medida cautelar de busca e apreensão. E o mais importante, delimitar o campo entre o seqüestro e o arrolamento de bens.



Basicamente, o Direito brasileiro buscou inspiração no Direito italiano e no português, que não dispõem de uma medida cautelar de busca e apreensão; o Direito português, em particular, não dispõe do seqüestro com um procedimento cautelar específico.

Para o Direito italiano, documentos, marcas, modelos também são seqüestráveis. Pergunta-se: seriam eles objeto de seqüestro ou de busca e apreensão? No Direito brasileiro, a tendência é reservar o seqüestro para objetos e documentos gráficos e eletrônicos. Nisso tudo, teríamos de deixar preservado o campo da busca e apreensão.

O arrolamento de bens já existia no Código de 1939, se bem fosse uma medida cautelar de assecuração de prova. Arrolavam-se os bens para que fossem registrados num documento judicial, porém, não se apreendia nada.

O legislador de 1973 houve por bem importar do Direito português o arrolamento com depósito, que implica praticamente seqüestro. Com isso criou-se esse problema hermenêutico, ou seja, qual o limite do seqüestro e qual o campo do arrolamento cautelar?

A idéia seria reservar o arrolamento cautelar para o direito sucessório. O artigo 855/CPC diz que se procede ao arrolamento sempre que haja fundado receio de extravio ou de dissipação de bens.

O artigo 856, parágrafo segundo, dispõe que “aos credores só é permitido requerer arrolamento nos casos em que tenha lugar a arrecadação de herança”.

Essa arrecadação de herança, somada à experiência portuguesa, sugere que o seqüestro não deixe reservado o arrolamento de bens, essa fatia de conflitos judiciais.

Modalidades de seqüestros especiais

Já mencionamos as pretensões de obter a posse, portanto, pretensões reais e não direitos reais. Uma segunda hipótese seria o seqüestro de universalidades, assunto bastante discutido na doutrina italiana. A princípio, distingue-se universalidade de fato de universalidade de direito.

O exemplo mais banal e autêntico de universalidade de direito é a herança; hoje parece que não há mais dúvida de que é possível seqüestrar. Os civilistas discutem o que seria

uma universalidade de fato. Se é de fato, não é a lei que cria, mas a vontade do particular. Trata-se da disposição do titular do direito de destacar um determinado conjunto de bens, atribuindo-lhe certa autonomia negocial. A questão é saber se é possível seqüestrar uma universalidade de fato. Em princípio sim, mas, seqüestrada essa universalidade, tudo que fizer parte dela também será seqüestrado.

Outra hipótese seria o seqüestro de cotas de sociedade de responsabilidade limitada. Nela, predomina a idéia de que não seriam seqüestráveis, uma vez que o sócio de uma sociedade limitada tem pretensão de crédito contra ela, mas não tem titularidade de nada. Portanto, não existe uma *res* a ser seqüestrada, contrariamente ao que acontece com as ações de uma sociedade anônima, representadas documentalmente e por isso mesmo seqüestráveis.

As questões técnicas processuais envolvem a seqüestrabilidade de ações e a gestão dessas ações seqüestradas. Por exemplo, seqüestrado um determinado número de ações e nomeado o seqüestratário, que poderes ele tem? Numa assembléia geral ele votaria ou esse direito permaneceria com o seqüestrado?

Trata-se de questões delicadas e dificilmente resolvidas. A doutrina entende que não se deve outorgar esse poder ao seqüestratário, que poderia alienar a empresa toda. Esse argumento, no entanto, não convence porque, se o mesmo poder for outorgado ao seqüestrado, ele também poderia fraudar o processo. Recomenda-se seja o poder conferido ao seqüestratário, com a ressalva de que ele vote depois de ter sua proposta de volta e aprovada pelo juiz. Talvez esse caminho seja o mais prudente.

O Código anterior previa o seqüestro da posse nas ações possessórias. De acordo com o artigo 507, em caso de dúvida, o juiz deveria conservar na posse aquele que a detinha. No entanto, caso ninguém detivesse a posse com clareza, não haveria prova suficiente da detenção, razão pela qual recomendava-se que o juiz seqüestrasse a posse. Se bem o Código atual não tenha repetido essa norma, é muito provável que ela venha a ocorrer.

**Ovidio Baptista da Silva é advogado gaúcho especialista em Direito processual, professor do curso de pós-graduação na PUC-RS, professor titular aposentado da Universidade Federal do Rio Grande do Sul e autor de vários livros.*

Seqüestro

Palestra proferida no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, no dia 20 de setembro de 2006, no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pela palestrante/autora.



*Margarida Costa Andrade**

Não posso deixar de começar esta minha intervenção sem confessar o quão apreensiva me encontrei quando me foi comunicado o tema que nos ocupará nos próximos minutos. De fato, um instituto de designação *seqüestro* é desconhecido no ordenamento jurídico português. Porém, rapidamente o temor virou estímulo, porque a riqueza que esta figura revelou, quer nos seus contornos cíveis, quer nos penais, impeliu-me a uma viagem de descoberta pelo meu próprio direito pátrio. Assim, não ouvirá esta platéia uma intervenção discorrendo sobre o seqüestro, mas uma narrativa – que prometemos breve – sobre esta peregrinação pelas leis portuguesas em busca daquilo que se poderia chamar “um seqüestro à portuguesa”.

Rogo-lhes, pois, que sejam meus companheiros.

O seqüestro no direito brasileiro

Naturalmente, foi meu porto de partida o direito brasileiro. Aqui, o seqüestro apresentou-se em duas vestes distintas: a civil e a penal. Começemos, então, pelo seqüestro como medida cautelar regulada nos artigos 822 e seguintes do CPC brasileiro e que visa assegurar futura execução para entrega de coisa, consistindo na apreensão de um bem determinado,



justamente o objeto do litígio, para garantir a entrega deste, em bom estado, a quem vencer a causa.

Temos, pois, que, ao contrário do que sucede no arresto, o objeto do seqüestro é um bem determinado que se encontra no centro de uma disputa, e que vem garantir a execução de entrega da coisa certa, e não, portanto, um qualquer bem do patrimônio do devedor que possa garantir futura execução de obrigação de pagamento de quantia certa.

A coisa que é disputada – ou bem litigioso – será objeto de um depósito, que revestirá características especiais na medida em que, por um lado, se trata de um depósito que procura assegurar os fins de prevenção e segurança que se associam a esta medida cautelar, assim como, por outro lado, resulta de uma imposição judicial, que é resposta a uma solicitação da parte que não está na posse do bem. O depositário será um terceiro da confiança do juiz, uma pessoa indicada, de comum acordo, pelas partes ou, eventualmente, uma das partes, caso em que a parte depositária prestará caução.

Tal como as restantes medidas cautelares, o seqüestro poderá ser instaurado antes – caso em que falamos em providência cautelar preparatória – ou no decurso do processo principal – a providência incidente –, assim como será admissível um deferimento liminar com sacrifício do princípio do contraditório – isto é, sem que seja ouvida a parte contrária. O que importará, porém, alguma cautela, nomeadamente, a apresentação de prova documental ou justificação, que podem, todavia, ser substituídas por caução. No demais, o Código de Processo Civil é claro ao remeter para o regime jurídico do arresto, dessa forma subordinando ambos os institutos cautelares a uma única disciplina jurídico-processual.

Assim, arresto e seqüestro partilharão:

– a forma de execução – dá-se a apreensão da coisa, se necessário, com recurso à força policial, e o depósito dela, com lavratura do respectivo auto; como dissemos, com eventual dispensa de citação ou intimação prévia do requerido, para que assim se mantenha a surpresa e o segredo que são, freqüentemente, condições de eficácia das medidas;

– as regras de legitimação – com as devidas adaptações, naturalmente;

– as regras de competência;

– as regras de procedimento;

– as causas de extinção; e

– os efeitos.

Este último aspecto reclama que nos detenhamos um pouco, para assinalar que o seqüestro vincula o bem apreendido à sorte de um processo, produzindo a retirada da coisa ao poder da livre disponibilidade material e jurídica do devedor para assim se evitar a deterioração ou desvio dele. Em conseqüência, surge com o seqüestro uma nova situação jurídica para o bem apreendido, pois que fica materialmente sujeito à guarda judicial – há uma restrição física da posse do proprietário, já que o bem fica à guarda do depositário – e juridicamente vinculado à atuação da prestação jurisdicional objeto do processo principal. Ou seja, serão ineficazes os atos de transferência dominial frente ao processo em que se deu a constrição. Essa sanção não pode, é claro, confundir-se com a nulidade dos atos dispositivos, pois uma futura alienação do bem não é inválida, mas apenas irrelevante para o processo. Embora integre o patrimônio do adquirente, o bem transferido conserva a vinculação ao seqüestro e aos destinos do processo a que serve de medida cautelar.

Para terminarmos esta sumaríssima descrição do seqüestro, resta-nos referir a taxatividade que o caracteriza, uma vez que só é admitido se a lei expressamente o permitir. Não é uma faculdade da parte. Assim, consultando os vários números do artigo 822 do Código de Processo Civil brasileiro, temos que o seqüestro será cabível:

1. sobre bens móveis, semoventes ou imóveis, se lhes for disputada a propriedade ou a posse, havendo fundado receio de rixas ou danificações;

2. sobre frutos e rendimentos do imóvel reivindicando, se o réu, depois de condenado por sentença ainda sujeita a recurso, os dissipar;

3. dos bens do casal, nas ações de desquite e de anulação de casamento, se o cônjuge os estiver dilapidando; e

4) nos demais casos previstos na lei.

O seqüestro no direito italiano

Uma primeira nota conclusiva a apontar desde já constata a evidente semelhança entre o seqüestro e o que no direito italiano aparece designado como seqüestro *giudiziario*. Também nesse caso estarão em causa coisas móveis, imóveis, empresas e outras universalidades, cuja propriedade ou posse é ponto de discórdia. Acrescente-se, porém, que poderá não estar em causa apenas o mero depósito do bem sob litígio, pois a lei admite que aquele que pretende obter o reconhecimento da propriedade ou da posse do bem esteja interessado em mantê-lo produtivo ou que sua natureza produtiva seja estimulada, pelo que se prevê a possibilidade de o depósito se não cingir à mera custódia, associando-lhe uma efetiva gestão do bem durante o tempo necessário à resolução do conflito. Mas também poderão ser alvo de seqüestro judiciário livros, registros, documentos e outras coisas das quais se possa retirar elementos de prova, embora aqui o tipo de discórdia subjacente seja diverso, uma vez que se discute o direito de usar esses bens como meio de prova antes da sua exibição ou comunicação em juízo.

A esse propósito cremos ser pertinente assinalar que sob a designação seqüestro três outras figuras são reguladas pelo direito transalpino:

- a) o seqüestro *conservativo*;
- b) o seqüestro *liberatorio*; e
- c) o seqüestro *convenzionale*.

Todas essas modalidades de seqüestro têm natureza cautelar. As duas primeiras são, como o seqüestro judiciário, providências cautelares e têm em comum o fato de um sujeito requerer a um órgão judicial autorização para apor um vínculo – o seqüestro – sobre uma ou mais coisas, com o objetivo de as conservar para uma atividade subsequente.

“O CPC é claro ao remeter para o regime jurídico do arresto, dessa forma subordinando ambos os institutos cautelares a uma única disciplina jurídico-processual.”



O seqüestro conservativo equivale ao que designamos por arresto.

O seqüestro liberatório tem por objeto somas de dinheiro ou outras coisas que foram postas à disposição do devedor para sua liberação, a ele se recorrendo se existir controvérsia sobre a existência da obrigação ou sobre a modalidade de pagamento ou de entrega, ou sobre a idoneidade da coisa oferecida em cumprimento. Especial característica dessa forma de seqüestro está no fato de o sujeito que toma a iniciativa de seqüestrar a coisa ser o próprio devedor, isto é, a pessoa que materialmente dispõe do bem em causa. No seqüestro liberatório pede-se, pois, um seqüestro contra ou sobre si mesmo. E temos aqui uma representação esquemática da figura.

Já o seqüestro convencional, como a própria designação deixa adivinhar, é, simplesmente, um contrato típico, que merece destaque por ser uma medida de natureza voluntária que pode subrogar-se ao seqüestro judiciário. Esse contrato encontra suas origens no direito romano e pode definir-se como o contrato mediante o qual duas ou mais pessoas confiam a um terceiro uma coisa ou uma pluralidade de coisas em relação às quais nasceu uma controvérsia, para que aquele a guarde e a restitua a quem apareça como vencedor final da disputa. A mais marcada característica desse contrato encontra-se, pois, na sua função cautelar

(Fazemos aqui um parêntesis para salientar que essa funcionalização do contrato vem permitir a sua clara distinção frente ao contrato de depósito – a guarda da coisa aparece desempenhando apenas um papel instrumental, pois que a finalidade do contrato não consiste simplesmente em guardar a coisa que é o centro do litígio, mas em guardar a coisa para garantir a eficácia de uma futura decisão judicial que a tenha por objeto).

Dizíamos que esse contrato se caracteriza por sua natureza



cautelar, uma vez tratar-se de um instrumento com origem na autonomia privada para realizar um objetivo assegurativo tipicamente conseguido por meios de natureza judicial. Porém, lamenta a doutrina italiana o raríssimo uso que dá a prática a esse negócio, mesmo mostrando-se um ágil instrumento de garantia a serviço das partes em conflito, uma vez que com ele podem escapar ao regime das providências cautelares judiciais. O que não deixa, por outro lado, de ser compreensível, pois, se as partes se encontram em disputa quanto à titularidade do direito sobre a coisa, dificilmente conseguirão chegar a um acordo sobre a sua entrega a um seqüestrário.

No ordenamento jurídico português não há essa figura disciplinada, ou seja, não a encontramos por entre os vários contratos típicos que o legislador sugere no Código Civil. E penso não estar errada ao afirmar que o mesmo acontece no direito civil brasileiro. Naturalmente, contudo, nada impede que a tal consenso cheguem sujeitos diversos ligados por uma disputa sobre uma coisa ou várias coisas, móveis ou imóveis. Ou seja, os princípios da autonomia privada e da liberdade contratual, patrimônio jurídico universal, não deixarão de sancionar esses contratos, embora aparecendo, naturalmente, como contratos atípicos.

Procedimentos cautelares no direito português

Ora, prossigamos nossa peregrinação, passando agora para o direito luso. Uma medida paralela ao seqüestro brasileiro ou ao seqüestro judicial italiano não existe entre nós.

Na verdade, são estes apenas os procedimentos cautelares elencados por nosso legislador:

- a) restituição provisória da posse;
- b) suspensão de deliberações sociais;
- c) alimentos provisórios;
- d) arbitramento de reparação provisória;
- e) arresto;
- f) embargo de obra nova; e
- g) arrolamento.

Nenhum desses procedimentos cautelares especificados – a própria designação o faz adivinhar – pode ser equiparado ao seqüestro, enquanto medida cautelar cujo objeto é um

bem determinado que esteja no centro de um litígio.

Isso não significará, contudo, que os litigantes lusos estejam desprovidos de uma medida que vise assegurar justiça e eficácia de uma decisão processual dirimindo um conflito sobre a entrega de coisa certa. É que sempre há a válvula de escape do procedimento cautelar comum. Assim, se for disputada, por exemplo, a propriedade de uma coisa móvel em sede de uma ação de reivindicação, pode ser requerido ao tribunal que assegure a apreensão e depósito do objeto do conflito, para salvaguardar sua integridade assim que obtida uma decisão judicial final. E para sustentar tal afirmação, bastará recorrer ao artigo 381/CPC português, de epígrafe “âmbito das providências cautelares não especificadas”, segundo o qual “sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efetividade do direito ameaçado”.

As providências cautelares são, já se sabe, uma forma de responder à demora do processo, declarativo ou executivo, dado o tempo que inevitavelmente medeia entre a propositura da ação e a decisão final. De fato, entre esses dois momentos processuais, podem dar-se alterações substanciais e, mais importante, prejudiciais ao nível da situação jurídica das coisas ou das pessoas envolvidas na lide, o que levará, possivelmente, à inutilização da solução final do processo. Para responder a esse perigo, é concedido aos tribunais um meio para assegurar a conservação do estado das coisas, pessoas e provas até a tempo da decisão do pleito principal, já iniciado ou a iniciar. E esse meio consubstancia-se, precisamente, no processo cautelar, um *tertium genus* entre a ação declarativa e a executiva, autonomizando-se pela essência preventiva, apesar da relação de instrumentalidade que sempre existe entre aquele e estes.

Tal como sucede no direito brasileiro, também no direito português encontramos um elenco de providências cautelares nominadas ou específicas, mas cuja inevitável incompletude obriga à consagração de uma espécie de cláusula geral cautelar, na medida em que o legislador concede ao juiz o poder de acautelar a situação das coisas, das pessoas e das provas, mesmo que a situação concreta com que seja confrontado não

possa subsumir-se a uma das medidas tipificadas na lei. Assiste-se, assim, à atuação daquilo que vemos frequentemente designado pela doutrina brasileira como poder geral de tutela.

Não pode, porém, com verdade afirmar-se uma diferença essencial entre o procedimento cautelar comum e as medidas cautelares específicas, pois que qualquer uma delas é atravessada pelas mesmas idéias de prevenção e de cautela. De fato, para que o juiz possa legitimamente recorrer ao procedimento cautelar inominado, será necessária a verificação daqueles dois requisitos que tradicionalmente se designam por *periculum in mora* e *fumus boni iuris*, também eles condições sem as quais se não poderá recorrer a qualquer das providências cautelares especificadas.

Assim, o requerente de uma providência cautelar terá de provar, não a existência de seu direito, matéria de reserva da ação principal, mas uma probabilidade séria da existência do direito. Ao mesmo tempo em que não será imprescindível que demonstre o perigo do dano invocado, bastando que comprove um fundado, compreensível ou justificado receio da lesão do direito em causa. De posse desses elementos, estará o juiz habilitado para a *summaria cognitio* a que deve proceder nas medidas cautelares. Aquele poder geral de tutela, muito embora discricionário, não é, então, arbitrário.

E nesse sentido militam também os limites a que sua atuação estará sujeita, pois que apenas estará autorizado à utilização de tal poder se a situação concreta provar ser necessária sua intervenção antecipada – isto é, se a situação substancial for susceptível de modificação prejudicial pelo decurso do tempo –, assim como não pode desvirtuar a natureza provisória das medidas cautelares –, o que quer dizer que essas medidas não podem ser satisfatórias, ocupando, pois, o lugar da decisão final. Além disso, estará o julgador sempre condicionado pelo pedido que lhe for dirigido, uma vez que nunca pode sua prestação ir para além ou ser diferente daquela que o requerente lhe roga.

Nada do que se disse até o momento será, com certeza, novidade para esta platéia, uma vez que essas são idéias que transversalmente atravessam a dogmática do direito processual civil universal. Diferentes poderiam ser, porém, as fases procedimentais por que haveria de passar o requerimento até que a

sentença cautelar fosse produzida. Mas, quando se comparam os ordenamentos jurídicos que hoje prendem nossa atenção, chegaremos à conclusão de que não se encontram distantes.

Esse procedimento pode, pois, ser instaurado como preliminar ou como incidente de uma ação declarativa ou de uma ação executiva, iniciando-se com uma petição inicial acompanhada de prova sumária do direito ameaçado e de justificação do receio de lesão. Se o cumprimento do contraditório trazer risco sério para o fim ou eficácia da providência, sacrificar-se-á esse princípio e a providência poderá ser imediatamente decretada e executada. Só posteriormente o requerido será chamado para se pronunciar sobre a providência decretada, uma vez que a lei abre-lhe a opção entre o recurso do despacho que decretou a medida cautelar – desde que entenda que ela não deveria ter sido proferida face aos elementos apurados – e a dedução de oposição – desde que pretenda alegar fatos ou produzir meios de prova não tidos em conta pelo tribunal e que possam afastar os fundamentos da providência ou determinar a sua redução. Dependendo da prova feita – que, entre nós, pode ser determinada *ex officio* pelo julgador –, poderá o juiz substituir, manter, reduzir ou revogar a providência.

Naqueles casos, todavia, em que ouvir o requerido não prejudique o fim ou a eficácia da providência, ele será chamado para deduzir oposição. Agora, ouvida a parte contrária, o juiz pode, assim o julgando necessário, determinar – oficiosamente ou a requerimento – a produção da prova que considere necessária para decretar ou não a providência em sede de audiência final.

Direito comparado

É claro que não nos interessará sobremaneira a comparação entre o procedimento cautelar comum presente no direito brasileiro e o presente no direito português. Cremos ser bastante mais pertinente a comparação entre o que sucede no seqüestro, como providência cautelar específica no ordenamento jurídico brasileiro, e o procedimento cautelar inominado português – já que a ele temos necessariamente de recorrer para responder aos problemas que o seqüestro resolve. Mas, nem aqui encon-



traremos diferenças de maior, uma vez que o procedimento do seqüestro é o comum das medidas cautelares.

Ora, coloca-se agora um outro problema que é o da registrabilidade dessa providência cautelar. Ao contrário do que acontece no direito brasileiro, não existe nenhuma norma no ordenamento jurídico português que especificamente determine o registro dessa providência. Embora essa matéria do registro das indisponibilidades esteja reservada para os méritos da Senhora Conservadora doutora Madalena Teixeira, abordaremos de forma muito sintética a questão, tomando por paradigma a apreensão de um imóvel.

Podemos recorrer ao artigo segundo, número 1, alínea “n” do CRP? Ou seja, àquela norma em cujos termos é fato sujeito a registro a penhora, o arresto, a apreensão em processo de falência e o arrolamento, bem como quaisquer outros atos ou providências que afetem a livre disposição de bens? Tudo depende, responder-se-á, de saber se a apreensão traz uma afetação da livre disposição do bem que dela é objeto. O que é o mesmo que dizer que tudo depende do pedido que seja dirigido ao tribunal em sede de procedimento cautelar. Assim, se o requerente pedir que seja apreendido e depositado o bem, e que todos os atos dispositivos sobre ele estejam feridos de invalidade ou de ineficácia – pedido que nos parece de todo pertinente, uma vez que, sem a retirada dos poderes de disposição se podem comprometer os objetivos da medida cautelar e frustrar plenamente a decisão final –, recebendo a concordância da sentença, então esse fato terá de ser registrado para gozar de eficácia perante terceiros.

Sem tal pedido e sem norma legal que determine o registro de uma tal providência cautelar, não podemos dizer que a apreensão seja, *de per se*, um fato sujeito a registro, sob pena de violação do princípio da legalidade.

Como dizíamos, o seqüestro aparece também regulado em

“Estão, então, excluídas do âmbito deste instituto as coisas diretamente obtidas por meio criminoso, uma vez que elas serão objeto de apreensão.”



lei penal, desta feita como apreensão de bens, móveis ou imóveis, que tenham sido adquiridos com proventos de uma infração, mesmo que transferidos para terceiros (art. 125 e 132, CPP). Estão, então, excluídas do âmbito deste instituto as coisas diretamente obtidas por meio criminoso, uma vez que elas serão objeto de apreensão (art. 91-II, “a” e “b”, CP; e 118 seg., CPP). A esse propósito, faz Humberto Theodoro Jr. notar que um dos casos em que se usa erroneamente a expressão seqüestro está também presente no CPP, desta feita nos artigos 136 e 137, pois aí se regula a medida cautelar de garantia da ação de indenização civil pelo dano oriundo do crime – (que na lei portuguesa aparece regulada sob o título de arresto preventivo.

No direito penal português não encontramos uma figura batizada como seqüestro. Mas, serão passíveis de uma

medida cautelar os bens que forem adquiridos com proventos de um fato típico e ilícito, medida a que damos, porém, o nome de apreensão e que abrange os objetos obtidos por fato criminoso, que serviram ou se destinassem a servir à prática de um crime, que sejam recompensa de um crime ou que tenham sido deixados pelo agente no local do crime, bem como qualquer bem susceptível de servir de prova. Como se vê imediatamente, designamos de apreensão todo o ato de alteração da situação material de detenção de coisa por qualquer forma ligada a um crime, sem distinguirmos se foi produto do crime ou se foi adquirida com proventos dele.

A apreensão faz parte de um conjunto de medidas – como os exames, as revistas, as buscas e as escutas telefônicas – que aparece designado pelo legislador como meios de obtenção da prova. Isso significa que se trata de um instrumento de que se servem as autoridades judiciárias para investigar e recolher meios de prova, razão pela qual se caracterizam por sua presença nas fases preliminares do processo penal, nomeadamente na fase de inquérito. Por isso, a apreensão necessita

ser autorizada por uma autoridade judiciária, muito embora a lei admita sua validação, nomeadamente naqueles casos em que o ato de apreensão decorra de busca ou revista policial ou quando haja urgência ou perigo na demora.

Note-se, porém, que a apreensão não é apenas um meio de obtenção e conservação da prova, bem como de segurança de bens para garantir a execução. Não nos termos em que funciona o chamado arresto preventivo – que se destina a garantir o pagamento da pena de multa, do imposto de justiça, das custas do processo ou de qualquer dívida para com o Estado relacionada com o crime e ainda o pagamento de indenização ou outras obrigações civis derivadas do crime –, uma vez que na apreensão se trata de garantir a execução da perda dos objetos relacionados com o crime em favor do Estado.

Um dos problemas trazidos pela apreensão em processo penal, e que se nos afigura pertinente tratar aqui hoje, é o de saber se essa medida está ou não sujeita a registro. É que não marca presença no nosso direito uma norma equivalente ao artigo 128 do CPP brasileiro, que sujeita ao registro o seqüestro de imóveis.

Por algumas vezes, o Conselho Técnico da Direção Geral dos Registos e Notariado foi chamado a pronunciar-se sobre essa questão, em sede de recurso hierárquico. A posição adotada não é unânime, embora em verdade se possa vislumbrar uma tendência para negar a registrabilidade de tal fato. Se, na primeira vez em que foi chamado a pronunciar-se sobre o problema, aquele Conselho optou por aceitar a apreensão como fato sujeito a registro, nas restantes três vezes pronunciou-se, umas vezes mais, outras vezes menos veementemente, no sentido da insusceptibilidade de trazer a apreensão a registro.

Vejam os argumentos que se digladiam nessa matéria, mais uma vez elegendo por paradigma o registro predial.

A polêmica surgiu, invariavelmente, com a recusa do conservador em aceitar o pedido de registro da apreensão, uma vez esgrimidas sempre as mesmas razões:

- a apreensão não pertence ao rol dos fatos sujeitos a registro;
- compete ao conservador respeitar o princípio da legalidade na sua apreciação da viabilidade do registro; e

– a inscrição tabular deve ser recusada sempre que o fato não esteja sujeito a registro.

Perante essa decisão, reclama o Ministério Público ou, mais tarde, recorre, alegando que:

- a lei se refere à registrabilidade de quaisquer atos ou providências que afetem a livre disposição dos bens, entre os quais se deve integrar a apreensão; e
- não deve o intérprete ou aplicador da lei restringir a aplicação dela se tal não resulte do texto da lei, antes pelo contrário, nem da intenção do legislador.

Qual das duas posições deve prevalecer é, então, o cerne da polêmica. Vejamos como se têm elas debatido.

O problema começa, justamente, com a interpretação a dispensar à expressão legal “quaisquer atos ou providências que afetem a livre disposição do bem”, presente no artigo segundo, número 1, alínea “n”, do Código de Registro Predial, no qual afirma o legislador, recordemo-lo, que são fatos sujeitos a registro “a penhora, o arresto, a apreensão em processo de falência e o arrolamento, bem como quaisquer outros atos ou providências que afetam a livre disposição de bens”.

De um lado, afirma-se que não podem as palavras mais amplas e vagas do legislador ser usadas para “forçar a tipicidade”, que é pedra angular do sistema registral. Ora, não forçar a tipicidade significaria a não-associação na previsão de uma mesma norma de duas medidas de natureza jurídica díspar. A apreensão em processo penal destina-se a facilitar a instrução do processo, e, simultaneamente, a garantir a efetivação da perda a favor do Estado em momento posterior. Não está, pois, em causa, na apreensão penal, acautelar uma garantia patrimonial eventualmente posta em risco por atos dispositivos ou de oneração do argüido, ao contrário do que acontece no arresto, na penhora ou na apreensão em processo de falência, todas elas providências cautelares expressamente referidas pelo legislador. E tanto assim é que a consequência da alienação pelo apreendido será a punição pela prática do crime de descaminho ou destruição de objetos sob o poder público previsto no artigo 355 do Código Penal português, no qual se tipifica a conduta de “quem



destruir, danificar ou inutilizar, total ou parcialmente, ou, por qualquer forma, subtrair ao poder público a que está sujeito, documento ou outro bem móvel, bem como coisa que tiver sido arrestada, apreendida ou objeto de providência cautelar, é punido com pena de prisão de 5 anos, se pena mais grave lhe não couber por força de outra disposição legal". A esse propósito, afirma-se num dos pareceres do conselho técnico: "não é, pois, a *propriedade* do imóvel que se pretende defender, mas sim o poder público". Não está aqui em causa o receio de perda da garantia patrimonial, ao contrário das outras medidas exemplificadas na lei. Aliás, encontra-se integrado o artigo 355 entre os crimes contra a autoridade pública.

Que resposta se reserva para esse argumento? Diz-se que:

a) a apreensão, em processo penal, pode não ser entendida como uma providência, mas será, certamente, um ato; por certo um ato de apreensão dos objetos envolvidos na prática do crime; e

b) o fato de o legislador usar a expressão "quaisquer outros" é prova de que quis usar, propositadamente, uma expressão suficientemente ampla para conter providências ou atos que eventualmente vierem a considerar-se sujeitos a registro e que, nesse momento, não se encontram expressamente sujeitos a registro, sem se distinguir, adianta-se ainda, se o ato ou providência se integra num processo cível comum, cautelar ou especial, ou de natureza criminal.

A resposta não tarda: a apreensão não afeta a livre disposição do bem, na medida em que o argüido continua a poder alienar ou onerar o bem apreendido.

Porém, sempre se pode responder que a expressão, "atos que afetem a livre disposição de bens" não deve – nem pode – ser entendida à letra. É que a penhora ou o arresto ou a apreensão em processo de falência também não impedem ou proibem a livre disposição do bem, mas apenas tornam tal ato ineficaz em relação ao exeqüente, e, ainda assim, encontram-se previstos na lei como fatos sujeitos a registro ligados à afetação da livre disposição dos bens. Depois, afetar, em linguagem jurídica, significa modificar o conteúdo da relação jurídica em causa, o que certamente acontece no caso da apreensão, na medida em que o argüido, cujo patrimônio

é apreendido, não pode dispor do bem numa tentativa de frustrar a efetivação da perda a favor do Estado.

Em terceiro lugar, continuando a pugnar-se pela irregrabilidade da apreensão, sustenta-se que a perda dos bens a favor do Estado em processo penal constitui uma aquisição originária, independentemente de quem tenha a titularidade do bem, independentemente da vontade do proprietário do bem. "A perda dá-se por via autoritária", sem que seja necessária uma relação com o anterior proprietário ou uma inscrição prévia da apreensão. Aliás, nem sequer é condição de perda a favor do Estado que o objeto em causa alguma vez tenha sido apreendido. O que quer dizer que o registro não é condição de oponibilidade de um direito do Estado perante terceiros, pelo que se torna irrelevante, não acrescenta nada de novo. Se o ato é válido e eficaz independentemente do registro, então o registro aparece irrelevante, pois dele não decorrerão quaisquer efeitos.

Mas adianta o Ministério Público na sua argumentação, deve a apreensão ser registrada como forma de impedir que o argüido disponha ou onere o bem apreendido, para que se constitua um obstáculo à efetivação da futura perda a favor do Estado, assim se permitindo que aos terceiros seja dado a conhecer a situação em que se encontra o bem. Ora, esse argumento do Ministério Público é criticado em duas frentes. Primeiramente, sustenta-se que se procura dessa forma instrumentalizar o registro no sentido de com ele se construir uma presunção de má-fé de terceiro que celebre qualquer negócio com o apreendido. E essa não é, conclui-se, função do registro. De outra forma, se o registro não se apresentar como condição de oponibilidade ou eficácia de um fato, a inscrição tabular dele apenas servirá para lhe dar publicidade – no sentido de mera publicidade-notícia.

Em segundo lugar, continua-se, os terceiros estão protegidos pelo regime jurídico da apreensão, pois podem intervir ou ser chamados ao processo, tenham adquirido antes ou depois da apreensão, para provar sua boa-fé e, assim, ver-lhes restituído o bem apreendido. Vejamos, em termos esquemáticos. Assim, se no direito brasileiro, sem registro do seqüestro não pode opor-se a perda a favor da União – o seqüestro é

um fato sujeito a registro, no sentido de que é condição de oponibilidade –, no direito português não é necessário registro para que a perda a favor do Estado possa efetivar-se, estando, contudo, os terceiros protegidos, desde que capazes de provar a sua boa-fé.

Com aquela conclusão concordam, curiosamente, os que pugnam pela registrabilidade da apreensão. De fato, reconhecem, o registro não é condição de oponibilidade, na medida em que se não exige, para a perda a favor do Estado, qualquer prévio registro de apreensão. Mas, ainda assim, sugere-se a distinção entre fatos sujeitos a registro – os tais em que o registro é condição de oponibilidade – e fatos passíveis de registro, distinção que já foi usada para justificar o registro da ação pauliana e que permitirá aceitar o registro da apreensão, como fato, não sujeito a registro, mas passível de registro. Podemos ler num parecer do conselho técnico: “cremos que o caso em tabela – o registro da apreensão em processo penal – se deve enquadrar nessa última situação do fato *admitido* a registro, muito embora esta não fosse a ele sujeito, no sentido de *indispensabilidade* aos próprios fins da oponibilidade, genericamente visados pelo registro”.

No fundo, a questão acaba por ser essa, e como bem pôs uma conservadora recorrida depois de manter a recusa do registro:

“Na questão em apreciação estão em causa dois pontos:

Por um lado a interpretação a dar à norma de caráter vago e amplo do art. 2º/1, al. n, 2ª parte, do CRP [norma do Código de Registo Predial que admite como fato sujeito a registro “a penhora, o arresto, a apreensão em processo de falência e o arrolamento, bem como quaisquer outros atos ou providências que afetem a livre disposição de bens”];

Por outro lado [e é isto que pretendemos realçar], se deve prevalecer a opinião de que o registro predial deve pautar-se apenas por critérios de eficácia e oponibilidade, ou se deve ter ainda uma função de ‘mera publicidade-notícia’.

Nos termos do artigo primeiro do CRP português, “o registro predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário”. De modo a que, acrescen-

tam Antunes Varela e Henrique Mesquita, se garanta “aos interessados que, sobre os bens a que aquele instituto se aplica, não existem outros direitos senão os que o registro documenta e publicita. Os direitos não inscritos no registro devem ser tratados como direitos clandestinos que não produzem quaisquer efeitos contra terceiros”. Isto é, o que preside à decisão de escolha dos fatos que devem ser apresentados a registro parece ser o da sua possibilidade de produzir efeitos contra terceiros ou não, ou, de outra forma, devem ser registrados aqueles fatos que, sem o registro, não podem produzir efeitos em relação a terceiros. E só estes. Isso quer dizer que, para aqueles fatos que já tenham em si a essência da oponibilidade, nada lhes acrescenta o registro, tornando-se este um ato irrelevante, apenas funcionando como um aviso.

Registro da apreensão e violação do trato sucessivo

Para além da questão da registrabilidade da apreensão em processo penal, um outro problema é trazido por esse instituto em matéria de registros: verifica-se ou não uma violação do princípio do trato sucessivo na inscrição do direito de propriedade a favor do Estado com base na sentença judicial que declare a perda do bem apreendido? De fato, nos poucos casos conhecidos, verificamos que um dos motivos invocados pelo conservador para reagir negativamente ao registro da apreensão é, justamente, o da violação do trato sucessivo.

Esse princípio impõe-se ao conservador, na sua função qualificadora, no sentido de assegurar que no registro se reflitam todas as vicissitudes da vida de um direito real, de forma a que todos os assentos sobre um direito sejam conseqüência uns dos outros. O titular do direito tem de adquirir do titular imediatamente antes inscrito no registro, assim como o próximo titular só o poderá adquirir daquele que atualmente se mostre inscrito.

A observância do princípio do trato sucessivo exige, conseqüentemente, que o registro definitivo de aquisição de direitos ou de constituição de encargos por negócio jurídico dependa de prévia inscrição dos bens em nome de quem os



transmite ou onera (art. 34-1, CRP). No caso de existir sobre o bem registro de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova aquisição definitiva, salvo se o fato for consequência de outro anteriormente inscrito (art. 34-2, CRP). Nos termos do artigo 16, “e” do CRP, o registro lavrado com violação do princípio do trato sucessivo é nulo.

A aquisição do direito pelo Estado dá-se, já o dissemos, por via originária, decorrendo, pois, da sua *auctoritas* ou *ius imperium*. Não há, portanto, relação entre o anterior proprietário e o atual, o que significa, então, que com a perda a favor do Estado se rompe com o trato sucessivo anterior estabelecendo-se um novo trato sucessivo. Porém, não estaremos na perda a favor do Estado perante uma violação ou exceção ao princípio do trato sucessivo, uma vez que se exige a intervenção no processo dos titulares inscritos, mediante sua notificação, assim se lhes permitindo a defesa do seu direito (art. 178-7 CPP), bem como se lhes concede legitimidade para recorrerem, como terceiros, da sentença que declarou a perda (art. 401-1, “d”, CPP). E assim se dá cumprimento ao princípio da fé pública registral, segundo o qual o que consta do registro é juridicamente existente, portanto, quem aparece no registro como titular de um direito real sobre um bem é o seu verdadeiro titular, que pode, pois, dispor de seu direito (art. 7º, CRP). O titular inscrito goza da presunção da existência da titularidade do direito publicitado graças à inscrição nas tábuas a seu favor, pelo que tem de ser demandado ou sua intervenção provocada. É certo que o princípio do trato sucessivo, na modalidade da continuidade das inscrições, realiza-se pela intervenção naquelas do titular inscrito.

E se, por inércia do Estado, posteriormente ao trânsito em julgado da sentença de perda, ele não proceder atempadamente ao registro da aquisição originária e se, entretanto, uma outra aquisição vier a ser registrada por o argüido ter procedido à venda do imóvel, que já não lhe pertencia, após o trânsito julgado daquela sentença? Esse registro será efetuado definitivamente. A falta de intervenção desse titular inscrito no processo irá, em face do princípio do trato sucessivo

na modalidade consignada no artigo 34-2, impedir o registro definitivo daquela aquisição originária à qual se aplicarão as regras e princípios registraes. Caberá ao tribunal, e não ao conservador, apreciar e eventualmente declarar a nulidade do negócio e determinar o consequente cancelamento do registro.

Conclusão

Não existem, é certo, nem no direito processual civil, nem no direito processual penal portugueses, figuras com a designação ou formalmente equivalentes ao seqüestro. Mas, em termos materiais, dispomos de ferramentas muito semelhantes para assegurar o cumprimento da lei e a eficácia e justiça das decisões judiciais.

Se não temos uma providência cautelar nominada, podemos assegurar a guarda da coisa e sua entrega futura ao verdadeiro proprietário ou a quem seja titular de um direito sobre ela mediante procedimento cautelar nominado ou comum; bem como podemos obter o registro de tal medida, desde que o requerimento inicial o rogue e o juiz o aceite.

No entanto, se o argüido de um processo penal, iniciado ou não, decide usar os proventos de um crime para adquirir uma coisa móvel ou imóvel, arrisca-se, quer em Portugal, quer no Brasil, a ver-lhe apreendido um bem, cuja propriedade será perdida em favor do Estado (ou da União), uma vez obtida a condenação. Havendo apreensão, garantias de oponibilidade e de proteção dos terceiros existem dos dois lados do Atlântico, ou porque a lei assim o determina, ou porque a inscrição tabular o concede.

Minhas senhoras e meus senhores, prometi ser breve e penso ter cumprido tal desígnio. Agradeço penhoradamente vossa companhia durante esta viagem, esperando que se encontrem sãos e salvos.

Muito obrigada!

*Margarida Costa Andrade é professora de Direito na Universidade de Coimbra, Portugal.

Indisponibilidades

Palestra proferida no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, no dia 21 de setembro de 2006, no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pela palestrante/autora.



Madalena Teixeira*

Definição

Tomando por início da exposição *o conteúdo do direito de propriedade*, podemos dizer o seguinte.

Em face do sistema legislativo português *o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas*, ficando, assim, estabelecida uma conformação positiva e uma delimitação negativa do conteúdo do direito de propriedade.

Se, por um lado, se trata de direito real máximo porquanto:

- não existe acima dele qualquer outro poder sobre a coisa (gozo de modo pleno);
- é exclusivo, pois confere ao seu titular o direito de impedir que outros invadam a sua esfera jurídica;
- concede o uso, a fruição – o aproveitamento da coisa e o recebimento dos seus frutos naturais ou civis; e
- compreende o direito de disposição da coisa enquanto poder de alienação e poder de realização de atos materiais de transformação da coisa.

E é esta a sua conformação positiva.

Por outro lado, sua função social, a tutela de outros interesses e a interferência de outros direitos sobre a coisa podem limitar o exercício das faculdades reconhecidas ao seu titular.

Sendo esta sua delimitação negativa.

E porque assim é, não podemos reconduzir simplesmente o direito de propriedade ao *jus fruendi, utendi et abutendi* dos juriconsultos romanos, pois para além das faculdades ou poderes que a lei confere ao seu titular, salvaguardam-se na lei civil as restrições e as limitações que lhe forem impostas por lei.

É que, além das disposições que subordinam a propriedade privada ao interesse coletivo e além do relevo dado ao instituto do abuso do direito, confere a lei proteção a determinados interesses particulares que podem colidir com o direito do titular da propriedade ou exigir dele um determinado comportamento positivo ou negativo, um dever de colaboração ou um especial dever de diligência.

Admite, por isso, a lei civil, a limitação de quaisquer faculdades inerentes ao direito de propriedade, desde que haja

previsão legal nesse sentido.

Quando à limitação, não existe na lei, mas é negociada pelas partes, *quid iuris?*

Desde que a limitação seja temporária e, por isso, não viole o princípio da livre comercialidade e da livre disponibilidade dos bens inerente ao direito de propriedade que, como vimos, só admite no seu estatuto as restrições legalmente impostas, o negócio pode ser válido.

Contudo, seu efeito é meramente obrigacional.

Só as restrições legalmente previstas têm efeito *erga omnes*, pois apenas elas preenchem o estatuto do direito real de propriedade. As restantes, podendo ser válidas, se limitadas no tempo, não se impõem senão às partes.

Âmbito processual

Enunciado o conteúdo do direito de propriedade, passemos agora ao âmbito processual.

E aqui, se entendermos a indisponibilidade do bem em sentido amplo de modo a abranger a não-alienação e, bem assim, a não-transformação material e econômica do bem, podemos encontrar diferentes espécies de providências judiciais consoantes a situação de carência em que se encontrem os direitos ou as faculdades do requerente.

Vejam as seguintes hipóteses.

Primeira hipótese

Sabendo-se do estatuto do direito real de propriedade apenas fazem parte as limitações ou restrições impostas por lei, se, em face do descumprimento de uma determinada disposição legal que limite a livre comercialidade de um determinado bem, como se verifica, por exemplo, com os bens classificados de interesse nacional, pretende-se judicialmente obter o reconhecimento dessa limitação legal e a conseqüente reparação de modo a repor o statu quo anterior, há que lançar mão de uma ação principal.

Nesse caso, se a ação não for constitutiva da indisponibilidade do bem, mas apenas declarativa da sua existência, o objeto imediato do registro predial não será, naturalmente, a indisponibilidade, mas a decisão judicial que, reconhecendo a existência legal da indisponibilidade, determina a nulidade

ou a anulação do fato jurídico que a ignore, consoante a sanção que a lei preveja para a situação em tela.

Isso não significa que a indisponibilidade de *per si* não seja objeto de registro.

Mas para isso é necessário que a indisponibilidade figure no elenco dos fatos sujeitos a registro fixado no Código do Registro Predial ou que a tal publicidade se ache obrigada por via de uma disposição legal especial.

E por quê?

Porque o sistema registral português não segue um critério de utilidade que permita a qualquer interessado ou sequer a uma autoridade judicial demandar o registro, antes segue um critério de imposição legal.

Só estão sujeitos a registro e só devem ser registrados os fatos que por via da lei a ele se achem sujeitos.

Segunda hipótese: procedimento cautelar

Não se verifica qualquer limitação legal à livre disponibilidade dos bens, mas alguém tem fundado interesse em que a coisa se mantenha ou conserve na esfera patrimonial da pessoa pelo tempo necessário a fazer valer em tribunal um determinado direito garantindo, desse modo, a eficácia ou efeito útil de uma eventual procedência do pedido.

Também esse interesse é tutelado pelo direito, *mas aqui*, mediante um procedimento cautelar adequado o qual, se tiver por objeto a proibição judicial de disposição dos bens se enquadrará, no sistema processual civil português, no leque das providências cautelares inominadas ou não especificadas.

Requisitos e título

Como quaisquer providências cautelares, são pressupostos ou requisitos essenciais da proibição judicial de dispor dos bens:

Primeiro, a existência ou a probabilidade séria da existência de um direito que se pretende fazer valer judicialmente. Não é necessário provar a existência do direito. Basta que ele seja verossímil.

Segundo, o fundado receio de lesão desse direito, irreparável ou dificilmente reparável.

Não basta um simples receio.

Não basta um estado de espírito que derivou de uma apreciação ligeira da realidade, num exame precipitado das circunstâncias.

Por outro lado, esse fundado receio pressupõe que o titular do direito se encontra perante meras ameaças.

Se a lesão já está consumada, a providência não tem razão de ser, por falta de função útil, porque não há que evitar ou acautelar um prejuízo se este já se produziu.

Por isso, o justo receio tem de ser atual.

Terceiro, a adequação da providência ao resultado pretendido para demonstrar que a providência mais idônea em face da situação descrita pelo requerente é aquela e não outra.

Título. Ao contrário do arresto e do seqüestro de bens, essa providência não consiste numa apreensão judicial com privação do bem, mas apenas na imposição judicial de um dever de abstenção por parte de seu titular.

Consiste, por isso, na decretação judicial de uma obrigação de não fazer que se comprova por certidão simples do respectivo despacho.

O registro

Reunidos os requisitos e decretada a providência, passemos ao seu registro.

Considerando tratar-se de uma providência que afeta a livre disposição dos bens, ela será objeto de registro por força da lei, designadamente do disposto na alínea "n" do número 1 do artigo segundo do CRP, sem necessidade, por isso, de determinação judicial nesse sentido.

Também como qualquer outro fato sujeito a registro predial, ele será objeto de qualificação no exercício do princípio da legalidade que norteia a atividade do conservador.

Contudo, o fato de tratar-se de uma decisão judicial, obsta a que lhe sejam postos obstáculos que contendam com a separação de poderes.

Desde que esteja constitucionalmente consagrado o dever de acatamento dos atos judiciais, não pode o conservador avaliar da bondade da decisão, bem como não pode apurar da competência ou da incompetência técnica do juiz; da correção ou da incorreção de sua atuação jurídica;



em suma, da boa ou da má aplicação das leis.

Porém, tal não significa que, por se tratar de decisão judicial, esteja o conservador impedido de verificar todos os aspectos de ordem tabular, designadamente a identidade do prédio e o cumprimento do trato sucessivo, o que permite o ingresso definitivo nas tábuas apenas desde que se apresente a prova documental do fato e se demonstre a harmonização do título com o conteúdo da ficha, quer quanto ao prédio, quer quanto aos sujeitos do fato.

Visto isso, em que momento pode a providência judicial aceder ao registro?

A providência pode ser registrada logo depois de decretada pelo juiz, sem necessidade de aguardar o trânsito em julgado da decisão.

Como sabemos, os recursos podem ser mais ou menos morosos, pelo que se entendeu deva ser acautelado o interesse do requerente, permitindo-lhe o acesso imediato ao registro de modo a acautelar o efeito útil ou a eficácia da providência em relação a terceiros com quem o requerido se encontrasse disposto a contratar como forma de se subtrair ao cumprimento da mesma.

É possível, por isso, nesse como em outros casos tipificados no Código do Registo Predial, antecipar os efeitos registraes mediante a feitura do registro provisório do fato, a converter em definitivo após a conclusão dos trâmites processuais, ou seja, após o trânsito em julgado da decisão, conservando o registro convertido a prioridade que tinha como provisório.

Se em sede de recurso o requerido conseguir contrariar o sentido da decisão de primeira instância, o registro é cancelado.

Efeitos substantivos

Uma vez decretada a providência de proibição de disposição dos bens e efetuado seu registro, importará perceber

"O registro, além de auxiliar na prova da má-fé, confere, também, uma prioridade ou prevalência sobre fatos posteriormente registrados."



seu alcance e designadamente seus efeitos substantivos e registraes, procurando perceber as conseqüências em caso de seu descumprimento.

Tal não se afigura matéria fácil, senão vejamos.

Ao contrário do arresto, regulado pelos requisitos e pelos efeitos em sede de direito substantivo e apenas na parte adjetiva no CPC, essa providência cautelar não encontra tratamento jurídico próprio fora do campo do processo civil, pelo que dificilmente se pode sustentar um efeito real ou uma oponibilidade em relação a terceiros que se traduza na invalidade dos atos praticados pelo requerido em descumprimento da mesma, ou sequer na sua ineficácia, a não ser mediante as regras do registro.

Com efeito, se não pudermos defender a invalidade do ato de disposição

proibido com base na falta de capacidade do requerido para o praticar, o que, de resto, não está previsto como efeito substantivo da providência, as sanções ou conseqüências do descumprimento da determinação judicial por parte do requerido só poderão passar:

- primeiro, pela aceitação inequívoca da responsabilidade civil para com o requerente da providência;
- segundo, pela da sanção criminal por crime de desobediência, a qual se encontra claramente assumida no CPC no seu artigo 391; e
- terceiro, pelo recurso à ação executiva para prestação de fato.

Efeitos registraes

E o registro da providência que *plus* confere ao direito do requerente?

O registro da providência cautelar que afete a livre disposição dos bens, além de auxiliar na prova da má-fé daquele que adquiriu após o registro, confere, também, uma

prioridade ou prevalência sobre fatos posteriormente registrados.

De tal forma que, na qualificação do registro da ação principal, da qual o procedimento cautelar é subsidiário, se considere como titular inscrito, para efeitos de trato sucessivo, o próprio requerido no procedimento cautelar e ora réu, e não o terceiro que só posteriormente acedeu ao registro.

Essa é uma decorrência do disposto do artigo 34, número dois, segunda parte, do Código do Registo Predial que determina o seguinte.

No caso de existir sobre os bens registro de aquisição ou reconhecimento de direito susceptível de ser transmitido ou de mera posse, é necessária a intervenção do respectivo titular para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, salvo se o fato for consequência de outro anteriormente inscrito.

Ora, se A, requerido no procedimento cautelar, vende a B após a decretação e o registro da providência cautelar, B pode registrar definitivamente sua aquisição, pois ela não é inválida.

Contudo, vindo C, requerente no processo cautelar, pedir na ação principal o reconhecimento do direito de propriedade sobre o prédio, basta que A figure como réu, e não mais B, agora titular inscrito, para que se considere assegurado o trato sucessivo.

Não há intervenção do titular inscrito B na ação principal, mas há intervenção de A.

É o bastante, pois a ação é consequência de um outro fato – a providência cautelar – inscrito antes do direito de B.

É, portanto, esse o efeito útil do registro. A oponibilidade a terceiros do fato primeiramente inscrito.

Processo de insolvência

Vista a hipótese da indisponibilidade dos bens por decre-

“Essa indisponibilidade não carece ser determinada judicialmente, antes é um efeito legal da insolvência, essa sim, judicialmente declarada.”



tação judicial, vejamos agora um caso de indisponibilidade de bens por força da lei, mas em resultado de uma decisão judicial.

Trata-se da indisponibilidade pelo devedor dos bens integrantes da massa insolvente.

Começamos, então, por referir que, no atual quadro legislativo português da insolvência e da recuperação de empresas, fruto de uma reforma iniciada no ano de 2003 que culminou na aprovação do DL 53/2004, de 18 de Março, a declaração judicial de insolvência tem, por regra, como efeito imediato, a privação dos poderes de disposição do insolvente sobre os bens que integram a massa falida, poderes esses que passam a ser desempenhados pelo administrador de insolvência.

Essa indisponibilidade dos bens, porém, não carece ser determinada judicialmente, antes se apresenta como um efeito legal da insolvência, essa sim, judicialmente declarada.

Será, então, uma indisponibilidade que não é decretada por decisão judicial, mas que, no entanto, ocorre por força de uma decisão judicial.

Também não se trata de uma limitação ao direito de propriedade que decorra das características materiais do bem, como no caso do condicionamento à transmissão de bens classificados de interesse nacional, antes resulta da particular situação em que se encontra seu titular e de sua integração na massa falida, razão pela qual é uma indisponibilidade relativa que se caracteriza pela possibilidade do bem ser alienado, mas não por seu proprietário.

Se o insolvente praticar atos que lhe estão vedados, os mesmos são válidos, mas ineficazes, exceto se forem celebrados a título oneroso com terceiros de boa-fé e em data anterior à do registro da sentença da declaração de insolvência.

Bem se compreende, por isso, que, se o bem não for



em si mesmo indisponível, mas apenas indisponível pelo insolvente, seu proprietário, que passa a ser substituído pelo administrador da insolvência em todos os atos de natureza patrimonial que respeitem aos bens integrantes da massa falida, não quis, em coerência, o legislador que se publicitasse na ficha do prédio essa particular situação de seu titular, apenas se assegurando o conhecimento dela, por forma indireta, mediante o registro da declaração de insolvência no registro civil, no caso de pessoa singular, ou no registro comercial, no caso de entidades a ele sujeito.

Apreensão de bens: requisitos, título e registro

Objeto de registro predial será apenas a apreensão imediata dos *bens integrantes da massa insolvente cuja penhora esteja sujeita a registro*, isto é, dos prédios e dos direitos sobre eles sujeitos a registro predial e susceptíveis de penhora.

A apreensão é ordenada na própria sentença de declaração de insolvência, e, atenta a sua finalidade de conservação dos bens, pode ser desde logo registrada como provisória por natureza com base apenas em certidão judicial da referida sentença.

Uma vez realizada, mediante arrolamento, que consiste na descrição, avaliação e depósito dos bens, ou por entrega direta mediante balanço, a apreensão será, então, definitivamente registrada com base em extrato do referido arrolamento ou do balanço assinado pelo administrador da insolvência.

Isso se o prédio estiver registrado a favor do insolvente.

Provisoriamente por natureza (art. 92, n. 2, “a”)

Se o prédio ou direito apreendido estiver inscrito a favor de pessoa diversa do insolvente, a apreensão será registrada como provisória por natureza, nos termos da alínea “a”, do número dois, do artigo 92 do CRP.

Essa provisoriamente dará lugar a um procedimento especial previsto no artigo 119 do Código do Registro Predial, mediante o qual o titular inscrito é chamado pelo juiz do processo de insolvência para dizer se o bem se mantém na sua esfera patrimonial, e por isso lhe pertence, ou, pelo contrário, o bem já não lhe pertence porque o transmitiu a

terceiro que não registrou.

1. Se o titular inscrito disser que o bem lhe pertence, o juiz do processo remete os interessados para os meios processuais comuns onde se irá dirimir o conflito de titularidade.

2. Se o titular inscrito não disser nada, o silêncio vale como desinteresse, por isso, o registro da apreensão passa a definitivo.

3. Se o interessado declarar que o bem já não lhe pertence, o tribunal comunica essa declaração à conservatória para averbamento oficioso da conversão em definitivo do registro de apreensão.

Efeitos

De sublinhar será o fato de o legislador ter querido que, no âmbito do processo de insolvência, os efeitos substantivos, designadamente a ineficácia dos atos do devedor posteriormente realizados, não resultassem da apreensão ou do seu registro, mas antes da própria sentença de declaração de insolvência, com ressalva apenas dos atos onerosos praticados com terceiros de boa-fé antes do registro da sentença já referido.

Importará, em todo o caso, referir que, se o registro da apreensão não for oportunamente promovido e realizado com sucesso, um ato de alienação praticado pelo insolvente, desde que não seja nulo, pode e deve ser registrado.

O terceiro que adquiriu o bem do insolvente e registrou seu direito antes do registro da apreensão, beneficia-se da presunção de titularidade, pelo que, a partir de então, não poderão ser definitivamente registrados quaisquer outros fatos decorrentes da insolvência do vendedor ou não, sem sua intervenção.

Essa é a confirmação do princípio do trato sucessivo que obsta a que quaisquer atos praticados à revelia do titular inscrito, mesmo que os que lhe são oponíveis independentemente do registro, possam ser registrados sem sua intervenção.

Direito brasileiro / Direito português

Posto isso, volto ao tema da indisponibilidade dos bens por decisão judicial e, fazendo um esforço de comparação entre o Direito brasileiro e o Direito português, descobro que no Brasil:

- além da possibilidade de se obter a decretação da indisponibilidade dos bens no âmbito de um processo cautelar cível;
- existe ainda a possibilidade de a decretação de medida cautelar fiscal produzir de imediato a indisponibilidade dos bens do requerido, conforme a lei 8.397, de 6/1/1992;
- descubro também que ao juiz do processo fiscal é permitido decretar a indisponibilidade dos bens do devedor tributário, nos termos do artigo 185A, aditado ao Código Tributário Nacional (lei 5172, de 25/10/1966) pela lei complementar 118, de 9/2/2005;
- e que os bens penhorados em execução de dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas tornam-se indisponíveis, segundo julgo saber, por via da lei 8.212, de 24/7/1991 – Lei Orgânica da Seguridade Social; e,

Ora, compulsando a lei portuguesa, verifico que:

- em sede de dívidas à Segurança Social se aplica no essencial a Lei Geral Tributária e o Código do Procedimento e do Processo Tributário na parte em que regula a cobrança coerciva das dívidas fiscais, e que, no âmbito do processo tributário e, do mesmo modo, no âmbito do processo de execução de dívidas à Segurança Social, não se impõe qualquer medida de proibição de dispor dos bens.

No entanto, em sede do processo judicial tributário, destinado essencialmente a dirimir conflitos de natureza fiscal, é legalmente admitida a adoção de medidas cautelares avulsas, às quais se aplicam subsidiariamente as regras processuais civis.

É, por exemplo, admitido o arresto, já aqui tratado, bem como é admitido o arrolamento como providência destinada a sinalizar os bens do devedor e, com isso, evitar sua sonegação.

E até mesmo no processo de execução fiscal, ou seja, na fase da cobrança coerciva das dívidas ao Estado, é admitida a figura do arresto, prevendo-se expressamente que, se houver justo receio de insolvência ou de ocultação ou alienação de bens, pode o representante da Fazenda pública junto do competente tribunal tributário requerer arresto em bens suficientes para garantir a dívida exequenda e o acrescido.

De salientar é o fato de tanto o arresto decretado no processo judicial tributário como o arresto decretado no processo de execução fiscal poderem ser convertidos em penhora.

Visto isso, poderei talvez afirmar que, em Portugal, o essencial das medidas judiciais que determinam a indisponibilidade dos bens encontrar-se-á no leque das providências cautelares inominadas, tudo sem prejuízo de várias indisponibilidades dispersas em legislação avulsa e sujeitas a registro, mas por força da própria lei, que assim o determina, sem necessidade, por isso, de reforço por decisão judicial.

Final

Meus senhores, o tempo tomado é muito, mas não gostaria de terminar sem que, em jeito de conclusão, algo mais se dissesse sobre a qualificação dos títulos judiciais nos quais se consubstanciam todas as medidas e providências aqui tratadas.

É certo que a questão da qualificação dos títulos judiciais se vai pacificando em Portugal, mas, uma vez por outra, torna-se necessário recuperar todos os argumentos que, ao longo do tempo, foram consolidando uma posição sobre o assunto.

Ora já hoje se disse que em Portugal se tem vindo a repudiar, com mais ou menos determinação, a registrabilidade de fatos que não figurem do elenco fixado no Código do Registo Predial ou em legislação especial.

O sistema registral português é eminentemente declarativo e de natureza patrimonial cuja eficácia decorre expressamente da lei, pelo que, se faltar eficácia do registro como condição de oponibilidade do fato a terceiros, o registro não cumpriria sua função e serviria apenas como mera publicidade-notícia, destinada apenas a informar e prevenir terceiros acerca dos atos que de alguma forma lhes pudessem interessar, o que, de modo algum, se pode aceitar.

O registro predial em Portugal tem eficácia de oponibilidade e, por isso, bem se compreende que também os títulos judiciais serão registráveis ou não consoante haja ou não disposição legal que o determine ou o permita.

Serão pontuais os casos em que um juiz terá a ousadia de dirigir uma ordem ao conservador no sentido de proceder ou não proceder ao registro.

Até mesmo quando o juiz do processo comunica determinado fato ao conservador para efeitos de registro



oficioso, como no caso da adjudicação de imóvel em processo de expropriação, não o faz ordenando o registro, mas apenas dando conta da ocorrência do fato, no exercício de um poder-dever que a lei lhe comete, cabendo, em qualquer caso, ao conservador decidir sobre a registrabilidade ou irregistrabilidade do fato comunicado.

As decisões do conservador só serão atacáveis em sede de recurso interposto pelo interessado; mesmo aí, uma decisão judicial de sentido contrário terá de se basear em fundamentos de fato e de direito atinentes à questão jurídica colocada.

Nem caberia ser de outra forma, pois, como expressamente se consagra na Lei Constitucional, a República Portuguesa como Estado de Direito democrático impõe a separação e interdependência dos poderes, mas impõe igualmente a fundamentação das decisões dos tribunais.

Donde, faltando uma disposição legal que atribua competência aos juízes para definir o conteúdo do registro ou tutelar a atividade registral fora dos mecanismos próprios do recurso, a instaurar pelos interessados, tem-se por assente a independência de qualificação dos conservadores, no exercício do princípio da legalidade, mesmo em relação a atos judiciais trazidos a registro.

Essa qualificação, decisória, desde logo, da sujeição ou não-sujeição a registro da ação, decisão ou providência judicial, tem, contudo, especialidades, por via da obrigatoriedade de acatamento ou obrigatoriedade das decisões dos tribunais por todas as entidades públicas e privadas, também consagrada na Constituição da República Portuguesa.

Quer isso significar que, no exercício de qualificação de um título judicial, é dever do conservador apreciar e decidir sobre a feitura do registro, como, aliás, reconheceu o próprio Supremo Tribunal de Justiça (Acórdão publicado na CJ, ano

“Na qualificação de um título judicial, é dever do conservador apreciar e decidir sobre a feitura do registro, como, aliás, reconheceu o próprio STJ.”



II, tomo I, 1994), dizendo tratar-se de um juízo de admissibilidade e um ato de vontade, isto é, uma apreciação e uma decisão; um ato vinculado pela sujeição estrita às disposições legais que prevêm em pormenor quais as condições substanciais e formais que presidem à feitura do registro.

Há, porém, limites. Não pode nem deve o conservador sindicair o mérito da decisão, a bondade da mesma, a boa ou má aplicação da lei ou sequer as nulidades processuais, pois tal seria sempre uma ingerência na esfera de atuação dos tribunais; ingerência essa que a lei não concebe ou sequer admite a qualquer outro poder, designadamente ao poder Executivo no qual se incluem os serviços dos registos.

O que pode e deve fazer o conservador é verificar das formalidades externas do documento, ou seja, da sua suficiência

formal, e da harmonização de seu conteúdo com as tábuas, apreciando da identidade do objeto mediato do registro – o prédio – e certificando-se da intervenção no processo do titular inscrito, em conformidade com o princípio do trato sucessivo consagrado no artigo 34 do CRP.

Em suma, pode e deve o conservador qualificar os títulos judiciais e decidir em primeiro lugar se os mesmos podem ser admitidos a registro e em que termos por confronto de seu conteúdo com o conteúdo registral vigente.

Não pode o conservador interferir na esfera de atuação do juiz, assim como este não pode invadir a esfera de atuação do conservador, sobrepondo seu entendimento à decisão do conservador fora do processo de recurso.

Cumpra sublinhar que, mesmo em sede de recurso, pode o conservador reagir à posição do juiz, recorrendo para o Tribunal da Relação e, desse modo, procurando fazer valer sua tese em instância superior.

* Madalena Teixeira é conservadora de Loulé, Portugal.

A indisponibilidade de bens privados como ato de constrição judicial e seu acesso ao registro imobiliário

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza**

Palestra proferida no I Simpósio Luso-brasileiro de Direito Registral, no dia 21 de setembro de 2006, no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pelo palestrante/autor.

1. Definição de indisponibilidade
2. A legalidade da restrição
3. Previsões de indisponibilidade
4. O decreto judicial e seu acesso ao registro imobiliário
5. Efeitos decorrentes da indisponibilidade
6. Efeitos decorrentes da indisponibilidade judicial

1. Definição de indisponibilidade

A propriedade plena confere a seu titular o poder de usar, gozar e dispor da coisa, bem como de reivindicá-la de quem injustamente a detiver. O direito de propriedade compreende, portanto, o uso, gozo e disposição da coisa: *ius utendi, fruendi et abutendi*. O poder de dispor representa a possibilidade de alienação da coisa por qualquer de suas formas.

Os Códigos Civis de 2002 e de 1916 dispõem que “o proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha” (art. 1.228, caput).

No dizer de Caio Mário da Silva Pereira, o direito de dispor “é a mais viva expressão dominial, pela maior largueza que espelha”.¹

Não obstante tratar-se de atributo mais revelador do direito de propriedade, o poder de dispor pode sofrer restrições legais, voluntárias, administrativas ou judiciais.

As inalienabilidades decorrentes dos atos de vontade consistem na instituição do bem de família e na imposição da cláusula respectiva aos atos de liberalidade, por testamento ou doação (art.1.911, CC). O dispositivo legal citado estabelece que a inalienabilidade implica impenhorabilidade e incomunicabilidade, trazendo para a seara legislativa o que já estava assentado na jurisprudência, no verbete 49 da súmula do Supremo Tribunal Federal. A indisponibilidade decorrente de ato de liberalidade afeta, como se vê, tanto a disposição voluntária como a forçada.

A instituição do bem de família acessa o fôlio real por ato de registro em sentido estrito (art.167, I, 1, lei 6.015), e a cláusula de inalienabilidade – temporária ou vitalícia –, por ato de averbação (art.167, II, 11, da mesma lei). Pode a inalie-

“A instituição do bem de família acessa o fôlio real por ato de registro e a cláusula de inalienabilidade – temporária ou vitalícia –, por ato de averbação.”



nabilidade ser temporária ou vitalícia.

A faculdade de dispor pode ser subtraída ainda por determinação legal, administrativa ou judicial, da qual decorrem os atos de constrição judicial, examinados em seguida. Há discussões sobre esse assunto, notadamente sobre a possibilidade de o magistrado decidir pela indisponibilidade sem amparo em específica previsão legal.

Em apertada síntese, indisponibilidade é a restrição ao poder de dispor da coisa, o que impede por qualquer forma sua alienação ou oneração. Poderá ser temporária ou vitalícia, se se cuidar de inalienabilidade por atos de vontade. Se legal, administrativa ou judicial, será essencialmente provisória, uma vez que não constitui um fim em si mesma. Em qualquer caso, não será absoluta.

Não obstante a inalienabilidade e a indisponibilidade signifiquem restrição ao poder de dispor da coisa, em princípio o termo inalienabilidade é usado para as restrições decorrentes de atos de vontade, ao passo que o termo indisponibilidade, para se referir às restrições impostas pela lei ou em razão de atos administrativos ou judiciais.

Diferença relevante assenta na finalidade. Enquanto nos atos de vontade o que se busca alcançar com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula – daquele que fica impedido de dispor –, nos demais atos, o objetivo, em princípio, é efetivar as decisões administrativas e judiciais em desfavor de quem tenha alcançado seu poder de disposição.

A título de ilustração, pois estamos a tratar de bens particulares, registre-se que os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis por disposição legal, enquanto conservarem sua qualificação (art.100, CC). A alienação de bens públicos dominiais depende da observância de exigências legais (art.101, CC).

1 PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil*. 7.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1986, v.III.

2. A legalidade da restrição judicial

Negar ao proprietário a possibilidade de dispor do bem, restringindo-lhe, portanto, o exercício do direito de propriedade, caracteriza medida de exceção, que deve ser utilizada com critério. Até mesmo quanto às restrições voluntárias o legislador inovou, no Código Civil de 2002, ao impedir o testador de estabelecer cláusula de inalienabilidade sobre os bens da legítima, salvo por justa causa (art.1.848, *caput*) – *a contrario sensu*, não há proibição de imposição da cláusula quanto aos bens integrantes da metade disponível.

A medida deve restringir-se às hipóteses estritamente necessárias e não fere o direito de propriedade, desde que aplicada com observância do devido processo legal. O exercício do direito de propriedade sofre restrições várias, como a de natureza urbanística, ambiental, por exemplo, especialmente porque a propriedade atenderá a sua função social (art.5º, XXIII, CF), não estando afastada a possibilidade de retirada provisória da faculdade de disposição do bem.

A leitura isolada do inciso XXII do artigo quinto da Carta Magna pode levar à açodada conclusão de que o legislador constituinte garantiu direito de propriedade sem qualquer possibilidade de restrição.

Mas, dentre os demais incisos do próprio artigo quinto, encontramos elementos que apontam em sentido diverso. O inciso XXIII reza que a propriedade atenderá sua função social; o XXIV permite a desapropriação; a alínea “b” do inciso XLVI permite a adoção da pena de perda de bens, pela legislação infraconstitucional; e o inciso LIV autoriza a privação dos bens, desde que observado o devido processo legal.

Considerando ainda que o inciso XXXV do referido artigo quinto assegura o acesso ao poder Judiciário para que aprecie a lesão ou a ameaça ao direito, parece-nos que o decreto de indisponibilidade de bens, generalizada ou individuada, não malferia a Constituição, desde que assegure ao titular do direito o devido processo legal, com contraditório e ampla defesa. Saliente-se que o parágrafo quarto do artigo 37 do

texto constitucional prevê indisponibilidade de bens em caso de improbidade administrativa.

Acrescente-se que, se “pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor” (art.391, CC – de semelhante teor o art.591 do CPC) e que, como preceituado pelo artigo 75 da revogada lei substantiva civil, “a todo o direito corresponde uma ação, que o assegura”, indispensável a existência de instrumentos para a efetivação das garantias jurídicas, dentre os quais as indisponibilidades de bens.

Assim, interpretando sistematicamente a legislação vigente, entendemos plenamente viável o decreto judicial de indisponibilidade, com acesso ao registro imobiliário, o que será objeto de tópico posterior.

3. Previsões de indisponibilidade

Na legislação pátria há diversas previsões de indisponibilidade de bens. Eber Zoehler Santa Helena,² ao abordar o tema das indisponibilidades, afirma: “por outro lado, tais limitações encontraram terreno fértil no campo das normas de direito público, em uma plêiade de dispositivos esparsos e por vezes contraditórios, em regra como instrumento acessório de medidas assecuratórias da efetividade de decisões tanto na esfera administrativa quanto na jurisdicional, determinando a suspensão cautelar da disponibilidade dos bens (...)”. O legislador tem criado frequentemente novas hipóteses de ocorrência de restrição da disponibilidade, que serão relacionadas em ordem cronológica.

3.1 Lei 5.172, de 25/10/1966 (dispõe sobre o sistema tributário nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, estados e municípios) – A lei complementar 118, de 9/2/2005, incluiu no Código Tributário nacional o artigo 185-A, de seguinte teor: “Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio

2 HELENA, Eber Zoehler Santa. A indisponibilidade de bens como medida cautelar ou executiva. Revista *Jus Navigandi*, Teresina, ano 10, n.927, 16 jan. 2006. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=7819>>. Acesso em 4 set. 2006.



eletrônico, aos órgãos e entidades que promoverem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial”.

O parágrafo primeiro do referido dispositivo estabelece que a indisponibilidade limitar-se-á ao valor total exigível, devendo o juiz determinar o imediato levantamento da indisponibilidade dos bens ou valores que excederem esse limite. Impõe-se que haja decreto judicial e que, como medida de exceção, deva a indisponibilidade ser reduzida ao estritamente necessário.

3.2 Lei 5.627, de 1º/12/1970 (dispõe sobre capitais mínimos para as sociedades seguradoras e dá outras providências) – a previsão, *in casu*, é de indisponibilidade administrativa decorrente de decretação de regime de liquidação extrajudicial compulsória (parágrafo único do artigo segundo: a indisponibilidade de que trata o presente artigo decorrerá do ato que declarar o regime da liquidação extrajudicial compulsória e atingirá todos aqueles que tenham exercido as funções nos 12 meses anteriores ao mesmo ato).

3.3 Lei 5.869, de 11/1/1973 (institui o Código de Processo Civil) – a decisão judicial declaratória da insolvência civil tem como efeito tornar indisponíveis os bens do devedor, até a liquidação total da massa, nos termos do artigo 752.

3.4 Lei 6.024, de 13/3/1974 (dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial de instituições financeiras e dá outras providências) – os artigos 36 a 38 da lei enfocada tratam da indisponibilidade de bens dos administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência. A indisponibilidade decorre do

“Impõe-se que haja decreto judicial e que, como medida de exceção, deva a indisponibilidade ser reduzida ao estritamente necessário.”



ato que decretar a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, atinge todos que tenham exercido funções de administração nos doze meses anteriores ao ato e pode ser estendida a outras pessoas na forma do parágrafo segundo do artigo 36. Em razão da indisponibilidade não se praticarão atos no registro imobiliário, nos termos do parágrafo único do artigo 38.

3.5 Constituição da República Federativa do Brasil, de 5/10/1988 – estabelece o artigo 189: “Os beneficiários da distribuição de imóveis rurais pela reforma agrária receberão títulos de domínio ou de concessão de uso, inegociáveis pelo prazo de dez anos”. Ao adotar o termo “inegociáveis”, a Carta Magna restringiu a possibilidade de disposição da coisa temporariamente, pelo prazo de dez anos. Se forem inegociáveis, os bens

não serão objeto de negócios jurídicos, ou seja, seus titulares de domínio não podem dispor, ainda que por prazo determinado.

3.6 Lei 8.112, de 11/12/1990 (dispõe sobre o regime jurídico dos servidores públicos civis da União, das autarquias e das fundações públicas federais) – a aplicação de penalidade disciplinar tem como efeito, em alguns casos, provocar a indisponibilidade dos bens do servidor punido (Art. 136. “A demissão ou a destituição de cargo em comissão, nos casos dos incisos IV, VIII, X e XI do art. 132, implica a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao Erário, sem prejuízo da ação penal cabível”).

3.7 Lei 8.212, de 24/7/1991 (dispõe sobre a organização da seguridade social, institui o plano de custeio, e dá outras providências) – a lei em foco contém previsão de indisponibilidade de bens penhorados (§1º, art.53). Os bens penhorados, em princípio, não se tornam indisponíveis. As alienações são ineficazes em face da execução, por efeito do vínculo imposto sobre os bens pela penhora, mas não há indisponibilida-

de de bens. Na hipótese ventilada, a lei 8.212 criou indisponibilidade legal dos bens penhorados em execução judicial da dívida ativa da União, suas autarquias e fundações públicas.

3.8 Lei 8.397, de 6/1/1992 (institui medida cautelar fiscal e dá outras providências) – o artigo quarto dispõe que a decretação da medida cautelar fiscal produz a indisponibilidade dos bens do requerido, de imediato, até o limite da satisfação da obrigação. A medida cautelar fiscal há de ser decretada judicialmente, nos termos do artigo quinto.

3.9 Lei 8.429, de 2/6/1992 (dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício do mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências) – o artigo sétimo prevê a indisponibilidade dos bens do indiciado se do ato de improbidade decorrer lesão ao patrimônio público ou enriquecimento ilícito, carecendo a medida de decisão judicial.

3.10 Lei 8.443, de 16/7/1992 (dispõe sobre a Lei Orgânica do Tribunal de Contas da União e dá outras providências) – o artigo 44 dispõe que no início ou no curso de qualquer apuração, o Tribunal, de ofício ou a requerimento do Ministério Público, determinará, cautelarmente, o afastamento temporário do responsável, se existirem indícios suficientes de que, prosseguindo no exercício de suas funções, possa retardar ou dificultar a realização de auditoria ou inspeção, causar novos danos ao erário ou inviabilizar seu ressarcimento. Estabelece o parágrafo segundo que, nas mesmas circunstâncias do *caput*, poderá o Tribunal decretar, por prazo não superior a um ano, a indisponibilidade de bens do responsável, tantos quantos considerados bastantes para garantir o ressarcimento dos danos em apuração.

“À luz de tal dispositivo (lei 6.015, art. 247), devem os registradores averbar a indisponibilidade, seja decorrente de ato administrativo, seja judicial.”



3.11 Lei 9.637, de 15/5/1998 (dispõe sobre a qualificação de entidades como organizações sociais e a criação do programa nacional de publicização, dentre outras providências) – o artigo 10 prevê indisponibilidade, a ser decretada judicialmente (Art. 10. “Sem prejuízo da medida a que se refere o artigo anterior, quando assim exigir a gravidade dos fatos ou o interesse público, havendo indícios fundados de malversação de bens ou recursos de origem pública, os responsáveis pela fiscalização representarão ao Ministério Público, à Advocacia-Geral da União ou à Procuradoria da entidade para que requeira ao juízo competente a decretação da indisponibilidade dos bens da entidade e o seqüestro dos bens dos seus dirigentes, bem como de agente público ou terceiro, que possam ter enriquecido ilicitamente ou causado dano ao patrimônio público”).

3.12 Lei 9.656, de 3/6/1998 (dispõe sobre os planos e seguros privados de assistência à saúde) – o artigo 24-A prevê hipótese de indisponibilidade, nos termos seguintes.

Art. 24-A. “Os administradores das operadoras de planos privados de assistência à saúde em regime de direção fiscal ou liquidação extrajudicial, independentemente da natureza jurídica da operadora, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades (artigo incluído pela MP 2.177-44, de 24/8/2001).

§ 1º. A indisponibilidade prevista neste artigo decorre do ato que decretar a direção fiscal ou a liquidação extrajudicial e atinge a todos aqueles que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores ao mesmo ato (parágrafo incluído pela MP 2.177-44, de 24/8/2001).

§ 2º. Na hipótese de regime de direção fiscal, a indisponi-



bilidade de bens a que se refere o *caput* deste artigo poderá não alcançar os bens dos administradores, por deliberação expressa da Diretoria Colegiada da ANS” (artigo incluído pela MP 2.177-44, de 24/8/2001).

3.13 Lei complementar 109, de 29/5/2001 (dispõe sobre o regime de previdência complementar e dá outras providências) – a indisponibilidade está prevista nos artigos 59 e 60 e decorre do ato que decreta a intervenção ou liquidação extrajudicial, atingindo os administradores, controladores e membros de conselhos estatutários das entidades de previdência complementar sob intervenção ou em liquidação extrajudicial que tenham estado no exercício das funções nos doze meses anteriores, ficando com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por qualquer forma, direta ou indireta, aliená-los ou onerá-los, até a apuração e liquidação final de suas responsabilidades.

3.14 Lei 11.101, de 9/2/2005 (regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária) – os artigos 82, parágrafo segundo; 103, *caput*; e 154, parágrafo quinto, contêm previsão de indisponibilidade.

Art. 82. “A responsabilidade pessoal dos sócios de responsabilidade limitada, dos controladores e dos administradores da sociedade falida, estabelecida nas respectivas leis, será apurada no próprio juízo da falência, independentemente da realização do ativo e da prova da sua insuficiência para cobrir o passivo, observado o procedimento ordinário previsto no Código de Processo Civil.

§1º. Prescreverá em 2 (dois) anos, contados do trânsito em julgado da sentença de encerramento da falência, a ação de responsabilização prevista no *caput* deste artigo.

§2º. O juiz poderá, de ofício ou mediante requerimento das partes interessadas, *ordenar a indisponibilidade de bens particulares dos réus*, em quantidade compatível com o dano provocado, até o julgamento da ação de responsabilização.”

Art. 103. “Desde a decretação da falência ou do seqüestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens ou deles dispor.

Parágrafo único. O falido poderá, contudo, fiscalizar a administração da falência, requerer as providências necessárias para a conservação de seus direitos ou dos bens arrecadados e intervir nos processos em que a massa falida seja parte ou interessada, requerendo o que for de direito e interpondo os recursos cabíveis.”

Art. 154 (...). §5º. “A sentença que rejeitar as contas do administrador judicial fixará suas responsabilidades, poderá determinar a indisponibilidade ou o seqüestro de bens e servirá como título executivo para indenização da massa”.

A antiga Lei de Falências, decreto-lei 7.661, de 21/6/1945, revogada pela lei 11.101, continha hipóteses de indisponibilidade nos artigos 12, parágrafo quarto, e 40.

Ao analisar as hipóteses de indisponibilidade, verifica-se que há uma tendência ao aparecimento de permissivos à restrição da faculdade de disposição do direito de propriedade, em princípio para proteção do interesse público – dentre os quais os créditos tributários – e de instituições sociais. Com efeito, esses interesses devem preponderar sobre o interesse individual. Não obstante, a indisponibilidade deve restringir-se ao que é necessário e pelo tempo necessário, medida gravosa e provisória que é.

Há ainda tantas previsões de indisponibilidade por via administrativa quanto por judicial. Vale ressaltar que, em qualquer caso, deve ser respeitado o devido processo legal e assegurados a ampla defesa e o contraditório, garantias constitucionais quer para o processo judicial, quer para o administrativo (art.5º, LIV e LV, CF). Apesar de arroladas as hipóteses de indisponibilidade legal, administrativa e judicial, este estudo privilegiará as indisponibilidades judiciais.

4. O decreto judicial e seu acesso ao registro imobiliário

Prevê o artigo 247 da lei 6.015 que “averbar-se-á, também, na matrícula, a declaração de indisponibilidade de bens, na forma prevista na lei”. À luz de tal dispositivo, devem os registradores averbar a indisponibilidade, seja decorrente de ato administrativo, seja judicial. A ordem judicial pode ser expedida quando houver expressa previsão legal de indisponibilidade ou no exercício, pelo magistrado, do poder geral

de cautela. Averbada a indisponibilidade, alcançar-se-á a desejada publicidade, que gera segurança jurídica. A partir da averbação, constará das certidões a notícia da restrição ao poder de dispor.

Se houver previsão legal específica parece não haver muita discussão sobre a possibilidade de determinação de indisponibilidade. Contudo, se não houver previsão específica, haverá alguma controvérsia. A nosso ver, é cabível a determinação com amparo nos artigos 798 e 799 do Código de Processo Civil, bem como no parágrafo quinto do artigo 84 do Código de Defesa do Consumidor.

Ao juiz, no exercício do poder geral de cautela, é facultada a concessão de medida cautelar inominada, se não houver dispositivo legal específico para conter eventual lesão grave e de difícil reparação. À vezes, ausentes os requisitos para a determinação de arresto ou seqüestro – medidas cautelares específicas –, a determinação de indisponibilidade garante a efetividade do processo.

Cuidando-se de medida excepcional, ao magistrado cabe verificar se há pressupostos para concessão das medidas cautelares e decidir de acordo com seu prudente arbítrio.

A atribuição ao magistrado do poder geral de cautela é,

"Ao juiz, é facultada a concessão de medida cautelar inominada, se não houver dispositivo legal específico para conter eventual lesão grave e de difícil reparação."



no dizer de Galeno Lacerda,³ "a mais importante e delicada de quantas confiadas à magistratura". Nosso sistema, ainda segundo o autor, filiou-se ao grupo que regulamenta medidas cautelares específicas e prevê o poder genérico. Ora, se previsão legal há para o poder geral, ao magistrado cabe, exercendo relevante atribuição com ponderação e prudência, ordenar as providências cautelares inominadas quando presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*. Dentre elas, a proibição de alienar ou onerar bens, a indisponibilidade.

Humberto Theodoro Júnior⁴ afirma que "outra medida atípica compreendida no âmbito do poder geral de cautela é a proibição de dispor. Trata-se de medida menor que o seqüestro e do que o arresto porque não exige a perda da posse da coisa, dispensando o depósito". Continua o mestre

mineiro para dizer que "se a proibição de dispor referir-se a imóveis é de toda conveniência sua inscrição no Registro Imobiliário, para a competente publicidade frente a terceiros". Em verdade, é absolutamente indispensável o averbamento da indisponibilidade para publicidade e conseqüente segurança jurídica.

O direito português também tem previsão de cautelares específicas e de providências inominadas.⁵

3 LACERDA, Galeno. *Comentários ao Código de Processo Civil*. 5.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1993, v.VIII, t.I. "Entendemos de nosso dever, ao elaborar, fora da praxe sucinta dos comentários, análise minuciosa mas inexaurível do poder cautelar geral no universo do direito, abrir os olhos da consciência jurídica nacional para a importância desse poder, como instrumento de justiça imediata, embora provisória, da mais alta eficácia" (p.145–6).

4 JÚNIOR, Humberto Theodoro. *Processo cautelar*. 2.ed. São Paulo: Leud, 1976.

5 Artigo 381. (Âmbito das providências cautelares não-especificadas)

"1. Sempre que alguém mostre fundado receio de que outrem cause lesão grave e dificilmente reparável ao seu direito, pode requerer a providência conservatória ou antecipatória concretamente adequada a assegurar a efetividade do direito ameaçado.

2. O interesse do requerente pode fundar-se num direito já existente ou em direito emergente de decisão a proferir em acção constitutiva, já proposta ou a propor.

3. Não são aplicáveis as providências referidas no nº 1 quando se pretenda acautelar o risco de lesão especialmente prevenido por alguma das providências tipificadas na secção seguinte."

4. Não é admissível, na dependência da mesma causa, a repetição de providência que haja sido julgada injustificada ou tenha caducado."



Especificamente no estado de São Paulo, a determinação judicial de indisponibilidade, que não conte “com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário”, não alcança o fôlio real. As normas paulistas distinguem as comunicações administrativas de indisponibilidade com previsão legal específica para ingresso no registro imobiliário (p.ex., lei 6.024/74, art. 36–38), que devem ser averbadas no livro 2, e os mandados judiciais que não contem com tal previsão, que devem ser prenotados no livro 1 – protocolo, e arquivados (itens 102.1 e 102.9 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça/SP).

Criam, as normas administrativas de São Paulo, uma anomalia: o título ingressa no protocolo e não tem andamento até solução definitiva da demanda, o que significa nova exceção ao prazo de validade da prenotação, de duvidosa legalidade. Se ocorrer tal hipótese, deve constar das certidões a existência dos mandados de indisponibilidade lançados no protocolo (item 102.8).

O título judicial, submetido como os outros à qualificação registrária, deve receber qualificação positiva ou negativa e ter regular andamento, como previsto nos artigos 182 a 216 da lei 6.015 (processo de registro). É inadmissível seu sobrestamento por norma administrativa, hierarquicamente inferior à lei federal.

Outrossim, não há razão para impedir o acesso de tais ordens ao fôlio real, uma vez emanadas do poder Judiciário, expedidas em razão do poder geral de cautela dos magistrados, em processo contraditório e com garantia de ampla defesa, devendo ser acolhidas pelo registro imobiliário, mesmo porque encontram esteio para ingresso no fôlio real: artigo 167, II, 5 – averbação de “outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas”; artigo 167, II, 12 – averbação “das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto ato ou títulos registrados ou averbados”); e artigo 246 – “além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro” –, todos dispositivos da LRP.

Ademais, cabe aos princípios informadores da atividade nortear a interpretação dos dispositivos legais. Evidentemente,

a enumeração das averbações é exemplificativa. Negar à determinação judicial o acesso ao fôlio real, em razão de interpretação extremamente restritiva e, *s.m.j.*, equivocada, não atende aos princípios da publicidade e da segurança.

5. Efeitos decorrentes da indisponibilidade

Ante a ocorrência de indisponibilidade decorrente da lei, de ato administrativo ou judicial, é incontornável definir seus efeitos.

Seriam nulos, anuláveis ou meramente ineficazes os atos de disposição de bens atingidos pela indisponibilidade? Examinando os textos legais com previsão de indisponibilidade, verifica-se que neles não há definição da sanção para os referidos atos.

Socorrendo-se das normas da parte geral do Código Civil relativas à invalidade dos negócios jurídicos, podemos concluir não se cuidar de anulabilidade.

Quanto à nulidade, a lei substantiva civil prescreve que, se não houver hipótese de declaração taxativa, nulos são os atos cuja prática a lei proíbe sem cominar sanção (art. 166, VII).

O elenco de indisponibilidades é razoavelmente extenso. Nele encontramos vários casos de proibição de alienação *por força de lei*. Vedada a prática *pela lei*, sem que exista previsão de sanção, podemos dizer que os atos são fulminados pela nulidade.

Decorrem da lei as indisponibilidades previstas na Carta Magna (art.189), no parágrafo primeiro do artigo 53 da lei 8.212 e no parágrafo primeiro do artigo 36 da lei 6.024, para exemplificar. A disposição em afronta a tais normas legais importará em nulidade.

Anote-se que, em regra, a indisponibilidade em sede administrativa decorre da lei. A autoridade administrativa pratica um ato – determinação de liquidação extrajudicial, demissão ou a destituição de cargo em comissão, etc. –, cuja consequência, definida *por lei*, é a indisponibilidade de bens.

Pode-se traçar, assim, um parâmetro: se a indisponibilidade for decorrente da lei, sem que haja cominação de sanção, o ato de disposição será nulo. Se houver discricionariedade na imposição da indisponibilidade pela autoridade administrativa, sem previsão de sanção, será o ato de dispo-

sição meramente ineficaz (p.ex.: o § 2º, do art. 36, da lei 6.024 prevê que, por proposta do Banco Central do Brasil, aprovada pelo Conselho Monetário Nacional, a indisponibilidade prevista no *caput* poderá ser estendida às pessoas relacionadas nas alíneas “a” e “b”).

O que ora se propõe é tão-somente uma abordagem inicial e perfunctória dos efeitos decorrentes da indisponibilidade legal e administrativa. Em face dos diversos dispositivos legais que cuidam da indisponibilidade, uma análise aprofundada requer o estudo de cada um dos textos legais com previsão de indisponibilidade, para que se conclua com segurança os efeitos de cada caso.

Não há regulamentação do instituto da indisponibilidade em nossa legislação, o que tem provocado tratamento desarmonioso nos diversos dispositivos legais que o adotam. A interpretação de tais dispositivos demanda, portanto, redobrada atenção. Efetivamente, situações há em que será plenamente viável sustentar a ineficácia e não a nulidade, apesar de proibição legal da prática de ato sem cominação de sanção.

Feitas essas considerações, no tópico seguinte analisar-se-ão, numa incursão mais aprofundada, uma vez tratar-se do objetivo deste estudo, os efeitos decorrentes da indisponibilidade judicial.

6. Efeitos decorrentes da indisponibilidade judicial

Decretada judicialmente a indisponibilidade de bens, cumpre analisar os efeitos da decisão que retira provisoriamente do proprietário a faculdade de dispor. Estão em análise tão-somente os efeitos da decisão cujo objetivo é decretar a indisponibilidade, uma vez que há situações em que a indisponibilidade é efeito secundário de outra decisão (art.752, CPC – a indisponibilidade decorre da decisão que declara a insolvência civil; art.103, lei 11.101 – a indisponibilidade decorre da decisão que decreta a falência) e, uma vez prevista pela lei, aplica-se o que foi dito no tópico anterior.

Inicialmente, é possível afirmar que a determinação judicial de indisponibilidade refere-se à alienação voluntária, por qualquer de suas formas – venda, permuta, dação em pagamento, doação etc. –, sem afastar a hipótese de alienação forçada.

A capacidade para dispor de bens imóveis exige, além da não incidência de qualquer das incapacidades dos artigos terceiro e quarto do Código Civil, por vezes, um *plus*. Por exemplo, é indispensável a outorga uxória para alienação de bens imóveis em qualquer regime de bens – exceto na separação absoluta –, de acordo com regra inserta no artigo 1.647 do Código Civil. A venda de ascendente para descendente carece do consentimento dos demais descendentes e do cônjuge do alienante – exceto na separação obrigatória –, nos termos do artigo 496 do mesmo diploma – que sanciona como anulável a venda sem o consentimento, bem como o artigo 1.649 dispõe ser anulável a alienação ou a oneração sem vênua conjugal.

O titular do direito de propriedade, ainda que plenamente capaz para os atos da vida civil, pode também sofrer restrição para alienar ou onerar bens por decreto de indisponibilidade. O negócio jurídico realizado por proprietário alcançado pela indisponibilidade judicial seria atingido no plano da existência, da validade ou da eficácia? As normas com previsão de indisponibilidade judicial não definem se a alienação ou a oneração de bens indisponíveis acarreta anulabilidade, nulidade ou ineficácia do negócio.

A resposta à indagação não é simples, mas pesquisá-la é altamente relevante para os tabeliães e registradores, uma vez que, instados a lavrar escrituras que compreendem bens indisponíveis por decreto judicial e a registrar os direitos decorrentes dos contratos, devem exercer o controle da legalidade.

Pedro Camara Raposo Lopes⁶ sustenta a nulidade dos negócios jurídicos cujo objeto são bens declarados indisponíveis: “a indisponibilidade retira o bem do comércio

⁶ LOPES, Pedro Camara Raposo. A indisponibilidade universal da lei complementar nº 118/2005. Revista *Jus Navigandi*. Teresina, ano 9, n.602, 2 mar. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6385>>. Acesso em: 4 set. 2006.



jurídico, subtraindo da propriedade um dos poderes a ela inerentes, qual seja o *ius abutendi*. Corolário, qualquer negócio jurídico que venha a versar sobre os bens tornados indisponíveis será dotado de irremissível nulidade, por cuidar de objeto juridicamente impossível. A conseqüência jurídica não é, pois, a ineficácia em relação ao credor, como acontece com as demais formas de alienação fraudulenta de bens”.

Humberto Theodoro Júnior, na obra citada, invocando Lopes da Costa, diz que “o negócio feito com violação à proibição de dispor não é nulo, mas se apresenta *ineficaz*, isto é, vale entre os participantes do negócio, mas não é oponível ao promovente da medida cautelar”.

Parece assistir razão ao respeitado processualista. Antônio Junqueira de Azevedo⁷, ao discorrer sobre o plano da eficácia, assevera que “são casos de negócios em que há falta de legitimidade-fator de eficácia: as vendas *a non domino*, os atos do mandatário sem poderes (desde que aquele que contratou com o mandatário ignore a falta de poderes), as alienações de bem próprio, quando o proprietário já perdeu o poder de disposição (por exemplo, comerciante com falência decretada; executado, que vende bem penhorado) etc. Os negócios realizados nessa situação são válidos e, até mesmo, têm eficácia entre as partes (podem ser rescindidos e dão origem a perdas e danos por inadimplemento); falta-lhes, porém, a eficácia diretamente visada, que, como se percebe, implica os efeitos do negócio se projetarem também na esfera jurídica de terceiros. O *poder*, resultante da relação jurídica legitimante, é, pois, aí, fator de atribuição da eficácia diretamente visada; sem ele, o negócio é ineficaz em relação

“Não há regulamentação do instituto da indisponibilidade em nossa legislação, o que tem provocado tratamento desarmônico nos diversos dispositivos...”



aos terceiros. Aliás, basta pensar que, em princípio, essas pessoas não precisam agir para destruir o ato, para perceber o quanto essa situação de falta de legitimidade-fator de eficácia difere não só da nulidade (o que é evidente), mas também da anulabilidade”.

Ao referir-se à necessidade de consentimento para a alienação – venda de ascendente a descendente –, o autor diz cuidar-se de legitimidade-requisito de validade, agindo sobre a validade do negócio. A legitimidade-requisito de validade é definida como “a qualidade do agente consistente na aptidão, obtida *por consentimento de outrem*, para realizar *VALIDAMENTE* um negócio jurídico (...)”; enquanto a legitimidade-fator de eficácia é “a qualidade do agente consistente na aptidão, obtida pelo fato de estar o agente na *titularidade de um*

poder, para realizar *EFICAZMENTE* um negócio jurídico (...)” (nossas as versais).

Carlos Alberto da Mota Pinto⁸ refere-se à ineficácia relativa para dizer que ela surge “em situações caracterizadas pela existência de um direito, de uma expectativa ou de um interesse legítimo de um terceiro, que seriam prejudicados pelo negócio de disposição ou de vinculação em causa. O negócio é relativamente ineficaz, por força do impedimento, resultante daquela posição legítima do terceiro acerca do conteúdo do ato. Esta posição legítima do terceiro pode consistir numa pretensão fundada de aquisição ou execução dos bens alienados ou onerados pelo negócio. É necessário proteger o terceiro na medida apropriada à não frustração do seu direito, mas não se deve limitar o poder de disposição (ou a legitimidade para agir) do titular mais do que for necessário a essa proteção. Logo, o negócio só é ineficaz em face do

7 AZEVEDO, Antônio Junqueira de. *Negócio jurídico, existência, validade e eficácia*. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

8 PINTO, Carlos Alberto da Mota. *Teoria geral do direito civil*. 4.ed. Coimbra: Coimbra, 2005.

terceiro, mas não o é entre as partes ou em face de outras pessoas”.

Exemplifica o doutrinador português invocando o artigo 819 do Código Civil português, que trata dos atos de disposição ou oneração de bens penhorados.⁹

Para ilustrar, é interessante trazer à baila a hipótese que a lei define como de nulidade, do artigo 48 da lei 8.212/91, referente aos atos de alienação ou oneração de bens de empresa sem apresentação da certidão negativa de débito (CND) do INSS, que os tribunais acabaram por entender ser caso de ineficácia com relação à Previdência (REsp. 92.500/AM – STJ–3.a T – j. 4/2/1997 – relator ministro Eduardo Ribeiro). Como se vê, é de extrema relevância analisar em que dimensão são atingidos os negócios, se da existência, da validade ou da eficácia.

Se os negócios jurídicos forem ineficazes, como devem agir tabeliães e registradores?

O Código do Notariado português, no artigo 174, 1, impede ao notário recusar sua intervenção sob o fundamento do ato ser anulável ou ineficaz, razão pela qual deve advertir as partes da existência do vício e consignar, no instrumento, a advertência. Em Portugal, os negócios anuláveis acessam o registro imobiliário, em alguns casos definitivamente, em outros, como provisórios, por natureza, enquanto não for sanada a anulabilidade ou não caduque o direito de arguir (art.92º, 1, “e”, Código do Registo Predial português). No direito brasileiro não há disposições legais correspondentes.

A nosso ver, a solução quanto à lavratura de atos notariais é interessante e poderia ser adotada no Brasil. A indisponibilidade determinada judicialmente é transitória, por isso, à luz da liberdade de contratar, devem as partes decidir

“A indisponibilidade judicial não importa em impenhorabilidade (...). Portanto, ela não impede a prática de atos decorrentes de títulos judiciais no RI...”



quando, com quem e em que termos contratar, desde que assumam os riscos do negócio.

Cientes do decreto judicial e de que o negócio não produzirá efeitos com relação a terceiros, a celebração do contrato pode interessar às partes, se acreditarem seriamente que a decisão judicial será revogada, ou se estiverem motivados por qualquer outro interesse de sua esfera privada. Ao tabelião caberá lançar na escritura a existência da indisponibilidade, a advertência do risco que correm os contratantes e que terceiros não serão alcançados pelos efeitos do negócio.

Quanto ao registro imobiliário, o título deve merecer qualificação positiva. A indisponibilidade é transitória; tais negócios jurídicos são ineficazes com relação a terceiros, mas são válidos; a realidade registral deve corresponder à realidade

extra-tabular; enfim, não há razão para negar acesso ao fôlio real. É certo que serão resolvidos todos os negócios posteriores à indisponibilidade, desde que o beneficiado pela ineficácia obtenha qualquer medida que importe na transmissão do direito de propriedade.

Assim como a penhora – em princípio – não impede a alienação e seu registro, que apenas são ineficazes com relação ao credor, não deve fazê-lo o decreto de indisponibilidade. Averbada a indisponibilidade, cujos efeitos se produzirão até seu cancelamento, desnecessária a prática de qualquer ato no registro imobiliário. A compra e venda com cláusula resolutive expressa – condicional – é registrada. Caso haja inadimplemento, resolvem-se todas as transmissões feitas pelo devedor inadimplente e seus sucessores, uma vez que, mediante a publicidade decorrente do registro da compra e venda condicional, não se pode alegar desconhecimento,

⁹ “Art.819º. Disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados – Sem prejuízo das regras do registo, são inoponíveis à execução os actos de disposição, oneração ou arrendamento dos bens penhorados.”



como também não se pode alegar ignorância de indisponibilidade averbada.

A prática de atos registrais deve ser negada apenas se houver expressa determinação legal ou judicial – a lei 6.024/74, por exemplo, que prevê indisponibilidade resultante de ato que decretar a intervenção, a liquidação extrajudicial ou a falência, impede a prática de atos registrais (art.38 – ver tópico 3.4).

Releva notar, no entanto, que a adoção desse entendimento deve ser precedida de cautela e verificação das normas administrativas estaduais sobre a matéria, a fim de que se evite confronto entre o registrador e o poder fiscalizador. Ainda que exista posicionamento administrativo que impeça a prática desses atos, não está afastada sua possibilidade. No entanto, a nosso ver, há que se argumentar a favor da alteração desse posicionamento, antes mesmo da prática dos atos, para que eles ocorram em completa segurança jurídica.

Por fim, resta analisar se a indisponibilidade judicial compreende a impenhorabilidade e a incomunicabilidade, assim como ocorre com a inalienabilidade voluntária, que importa em impenhorabilidade e incomunicabilidade (art.1.911, CC).

Uma vez que a indisponibilidade é judicial, se a lei ou a decisão não restringirem a prática de novos atos no registro imobiliário, entendemos que atos de alienação forçada ou de constrição judicial devam ser praticados, desde que o magistrado tenha-se decidido ciente da existência da indisponibilidade.

Descabe ao registrador ingressar no mérito das decisões judiciais, não obstante sujeitos os títulos judiciais à qualificação registrária. Ao receber o título judicial com a ordem de alienação forçada ou da prática de qualquer ato de constrição judicial, expedido em autos diversos daqueles nos quais se determinou a indisponibilidade, e se não houver informação de constar dos autos notícia da indisponibilidade, o registrador deverá, por cautela, cientificar o magistrado da averbação de indisponibilidade. Se a determinação for reiterada, deve ser cumprida, bem como devem ser expedidas as ordens nos próprios autos em que a indisponibilidade foi decretada.

Portanto, a indisponibilidade judicial não importa em impenhorabilidade, uma vez que ela atinge apenas a aliena-

ção voluntária. Conseqüentemente, ela não impede a prática de atos decorrentes de títulos judiciais no registro de imóveis, salvo por expressa determinação legal ou judicial.

No que concerne à incomunicabilidade, o decreto de indisponibilidade não impede a comunicação dos bens, por não se tratar, o casamento, de ato que vise à alienação de bens. A comunicação é efeito patrimonial do casamento. Entretanto, esses efeitos patrimoniais serão ineficazes com relação a terceiros. Exsurgem do matrimônio efeitos patrimoniais, uma vez que o regime de bens vigora desde a data do casamento (§1º, art.1.639, CC). O casamento é ato voluntário; o matrimônio pelo regime da comunhão universal importa na comunicação de todos os bens (art.1.667, CC).

Se uma pessoa sem impedimento para casar e proprietária de bens, contudo indisponíveis, vier a contrair matrimônio pelo regime de comunhão universal, os bens integrarão o patrimônio do casal. No entanto, em caso de apreensão judicial dos bens indisponíveis, o cônjuge não poderá defender sua meação, em razão da ineficácia da comunicação dos bens quanto a terceiros. Ocorre a comunicação por efeito do casamento, mas ela é ineficaz em face de terceiros beneficiários da indisponibilidade já determinada.

Esse entendimento parece adequado eis que, como já afirmado, nos atos de vontade, o que se busca alcançar com a restrição é a proteção do beneficiário da cláusula – daquele que fica impedido de dispor –, o que justifica a inalienabilidade voluntária importar em incomunicabilidade. Nas indisponibilidades judiciais, o objetivo é dar efetividade às decisões do poder Judiciário em desfavor de quem tem alcançado seu poder de disposição.

O tema carece ainda de outras abordagens e de estudo mais aprofundado. Este trabalho tem como escopo apresentar sucintamente os principais pontos das indisponibilidades por ato de constrição judicial, submeter ao debate assuntos controvertidos e salientar que se impõe o aprimoramento da matéria, em razão da avalanche de indisponibilidades administrativas e judiciais a que estamos assistindo.

*Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza é titular do segundo Ofício de Teresópolis, RJ.

A história e o registro de imóveis



POI
ALE
20
Marcelo Salaroli*

No Brasil, o registro de imóveis nasceu com o registro de hipotecas,

uma vez que ambos são órgãos da publicidade registral imobiliária.

O registro de imóveis não teve origem no registro do vigário, mas foi motivado desde seu início pela segurança do mercado e pela proteção jurídica ao crédito.

(Transcrição da palestra, com revisão do autor.)





O objetivo desta palestra é responder perguntas simples. Quando teve início o registro de imóveis brasileiro? Por que em 2006 estamos comemorando 160 anos do registro de imóveis? Qual o critério para se escolher o marco inicial do registro de imóveis no Brasil? Qual a importância e como se deu o início do registro de imóveis brasileiro?

Conceito de publicidade registral imobiliária

Para chegar ao objeto da história do Direito, tomei por base o ensinamento de Salvatore Pugliatti, segundo o qual a publicidade registral imobiliária é um conjunto de mecanismos predispostos no ordenamento jurídico, a fim de tornar possível o conhecimento de determinados atos e fatos jurídicos por todos que assim desejarem.

Para aprofundar o conceito de publicidade registral imobiliária, é importante analisar seus efeitos e sua forma.

O doutrinador português Carlos Ferreira de Almeida classificou a publicidade, de acordo com seus efeitos, em notícia, declarativa e constitutiva.

A publicidade-notícia apenas informa a existência de um ato jurídico preexistente, sem interferir na validade ou eficácia do ato jurídico, tornando-o público e, conseqüentemente, de conhecimento presumido e inatacável. A publicidade declaratória é requisito para a plena eficácia do direito, muito embora o direito preexista. E a publicidade constitutiva é requisito essencial para a constituição do direito.

Quanto à forma, a publicidade pode ser espontânea, provocada e registral. Espontânea, ou de fato, decorre naturalmente do próprio objeto; provocada é artificializada, cujo agente tem intenção específica de promover o conhecimento. Em essência, publicidade é o conhecimento de todos os atos jurídicos. Embora não haja necessidade de que o conhecimento seja efetivo, ele deve estar disponível. De acordo com Carlos Ferreira de Almeida, a publicidade provocada divide-se em meios precários e duradouros: aqueles seriam os proclamas, editais e anúncios, estes, os arquivos e os assentos.

Na doutrina portuguesa, proclama, edital e anúncio têm uma distinção técnica muito clara. Os proclamas são orais, os editais são escritos e afixados em locais públicos, e os anún-

cios também são escritos, mas circulam em jornais.

Os meios duradouros são os arquivos – mero depósito de documentos – e os assentos – que contam com uma participação ativa do agente responsável por eles, uma vez que são realizados por extratos. Cumpre ao agente extrair do documento sua essência jurídica para transcrevê-lo em livros.

Os assentos podem ser registros ou não. No caso dos assentos que não são registros, não importam os direitos, a publicidade é provocada, e os arquivos são apenas depósitos de informações feitas por extratos. Ao se passar de um sistema de arquivos para um sistema de assentos, com a participação do agente que transcreve os dados para conservá-los, passa-se a contar com um juízo de legalidade sobre o texto a ser transcrito, interpretando-o. Portanto, já não se trata mais de um mero texto a ser conservado, mas de um texto vivo, um título, ou seja, o direito mesmo.

Para que haja publicidade registral imobiliária, não basta que as informações sejam criadas por extratos: elas não podem estar isoladas, mas é necessário que façam referências lógicas entre si e que os direitos se entrelacem. Essa atividade deve ser realizada por um oficial qualificado, com preparo técnico-jurídico. Não se trata de mero carimbo ou cópia.

A alma do registro de imóveis é a publicidade por assentos, que conta com extratação e atividade do agente público, cuja tarefa é exercer o juízo de legalidade. O avanço da informática permitiu digitalizar e preservar o documento para sempre, bem como integrá-lo a outros documentos. Tais procedimentos podem transformar o oficial em mero arquivista, já que não é necessário que ele leia o texto para arquivá-lo – cuidado a ser observado em face do uso indiscriminado da tecnologia.

Seqüência de diplomas e atos normativos do registro de imóveis no Brasil

Já temos esse conceito da publicidade registral imobiliária, que aqui usamos como sinônimo de registro de imóveis. O método para entender esse objeto é histórico. Observem, no entanto, que o conhecimento histórico importa para o jurista apenas no que diz respeito ao instituto jurídico. Estamos fazendo aqui um trabalho histórico fundado em fontes jurídicas.

De acordo com Carlos Ferreira de Almeida, os povos primitivos só praticavam a publicidade espontânea. À medida que a sociedade foi avançando e que se passou a praticar a publicidade provocada, os métodos foram aperfeiçoados e a publicidade tornou-se registral. Não concordamos com essa assertiva. Afinal de contas, o caminho histórico não é harmônico e linear, tanto que hoje vemos a publicidade espontânea e a registral conviverem eficaz e inteligentemente.

O método histórico proposto não seria suficiente, se não fizéssemos um encadeamento dos atos normativos. Desde o Império até o Código Civil de 1916 e a lei 8.935/94, é possível encadear perfeitamente quem exerceu as funções do registro de imóveis e observar como foi essa evolução. No entanto, consideramos isso insuficiente. Ainda não atingimos nossos objetivos de promover o método histórico integrado e relacionado à sociedade, uma vez que o texto da lei é frio.

Documentos e fontes históricas da época permitem-nos contextualizar como era o registro imobiliário, como se dava o encadeamento dos atos normativos.

O registro de imóveis, ou seja, a publicidade registral imobiliária, começou com a Lei Orçamentária de 1843. Em suas disposições finais há um artigo que cria o registro geral de hipotecas e deixa a cargo do governo regulamentá-lo. Com o decreto 482, de 14 de novembro de 1846, foi estabelecido o funcionamento da atividade do tabelião de hipotecas, na época chamado *tabelião de registros de hipoteca*. Com esse decreto, o registro imobiliário brasileiro passou a existir, bem como todos os seus princípios registrários.

O decreto de 1865 regulamentou a lei de 1964. Essa lei cuida do que se chamou de reforma hipotecária: o tabelião especial de hipotecas do decreto de 1846 tornou-se *oficial de registro de hipotecas*, expressão da própria lei de 1864, denominação que persiste até os dias de hoje.

Nesse passo, já pulamos o registro do vigário, que é de 1850.

A expressão *oficial de registro geral*, de 1864, foi repetida em todos os atos normativos subsequentes. Embora a República tenha introduzido algumas alterações não substanciais, com exceção do decreto 451-B, de 31 de maio de 1890, que instituiu o registro Torrens no Brasil, a cargo do

oficial de registro geral, foram reeditados quase todos os decretos imperiais.

O Código Civil de 1916 criou a expressão *registro de imóveis*, mas o decreto que o regulamentou deixou o registro de imóveis a cargo do oficial de registro geral. Portanto, de 1916 até 1939, a própria legislação misturou as expressões *registro de imóveis* e *registro geral*.

A influência do direito português

Se bem tenha contribuído muito para a fé pública notarial, o direito português não influenciou diretamente o direito registral imobiliário. Serpa Lopes chegou a afirmar que o estudo da história do direito registral imobiliário português não tem proveito prático algum. O Brasil o adotou, em 1846, quando o registro já era independente. Portanto, o registro de imóveis brasileiro não é herança do direito português, mas uma criação nacional que sofreu diversas influências.

A herança que ele nos deixou foi a hipoteca com direitos creditórios – hipoteca que deveria ser celebrada por escritura pública –, o que é muito interessante na medida em que já existia a publicidade notarial, embora a doutrina sempre dissesse que essa publicidade não era a mesma da publicidade registral imobiliária.

As hipotecas eram as mais diversas. Se um devedor fosse à falência, apareciam escrituras pós-datadas que encareciam o capital e elevavam as taxas de juros.

Não chegamos a essa conclusão – de surpresas para o crédito e elevadas taxas de juros – com base apenas em doutrinas sobre a função econômica do registro, mas principalmente com o suporte de debates do Parlamento, bem como de doutrinadores da época.

Pesquisadores da Faculdade de Economia e Administração da USP estudam financiamentos daquele período – da agricultura cafeeira, notadamente – e destacam o regulamento hipotecário de 1864, que revolucionou o sistema de crédito da época. Isso é fundamental para que se compreenda a origem do registro de imóveis.

No decreto de 1846 encontra-se grande parte dos princípios de direito registral. O princípio da inscrição está consagrado no regulamento hipotecário, e não de manei-



ra simples, os efeitos da hipoteca só decorrem da data do registro e a partir do registro, isto é, sem o registro não há direito real de hipoteca. As alterações de juros e progressões de prazos, bem como a extinção da hipoteca, deveriam ser averbadas para efeitos contra terceiros.

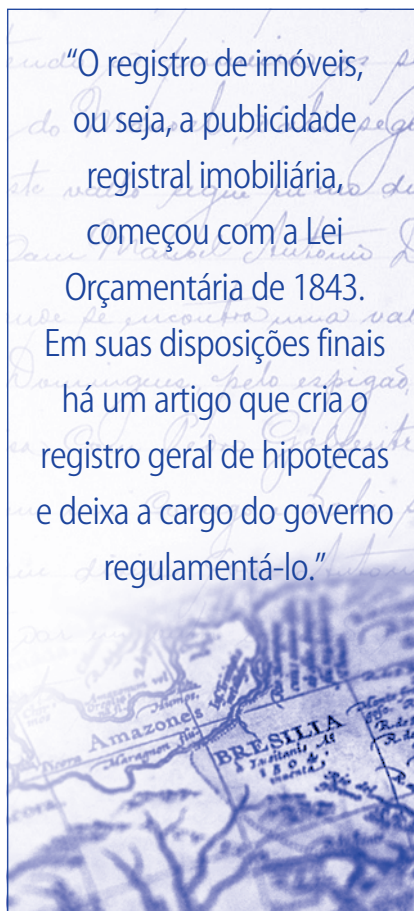
As hipotecas anteriores, celebradas na vigência do decreto, também tinham de ser inscritas no prazo de um ano. Em tese, um ano após a vigência do regulamento hipotecário não haveria mais hipoteca fora do sistema registral, fora da publicidade registral. Por que em tese? Porque, mesmo com a vigência do regulamento hipotecário, havia inúmeras hipotecas excepcionadas, uma vez que a legislação não era muito clara.

As preferências creditórias foram organizadas pelo princípio da prioridade, que teve início no primeiro regulamento de 1846 ao prever também a reserva de prioridade com base na emissão de certidão.

Doutrinadores nacionais recentes reclamam a criação de um sistema de prioridade com base na emissão de certidão, o que cobriria perfeitamente o prazo da prenotação. O credor ficaria resguardado por completo. Ao pedir uma certidão no registro, ele teria certeza de que, daquele dia em diante, não haveria nenhuma outra hipoteca sobre aquele imóvel.

Essa certidão só poderia ser expedida a requerimento do proprietário do imóvel, caso em que seria expedida a certidão negativa de ônus com vigência de seis meses, o que impediria o tabelião de registro de hipotecas de emitir outra certidão negativa de ônus.

A escritura de hipoteca que viesse para registro deveria estar acompanhada da certidão, caso contrário, estaria violando a prioridade da certidão emitida. Caso a certidão não acompanhasse a escritura de hipoteca, mesmo assim, o



“O registro de imóveis, ou seja, a publicidade registral imobiliária, começou com a Lei Orçamentária de 1843. Em suas disposições finais há um artigo que cria o registro geral de hipotecas e deixa a cargo do governo regulamentá-lo.”

tabelião poderia registrá-la. Primeiro, ele solicitaria às partes a certidão; se não a obtivesse, poderia registrar com a observação “consta no protocolo a certidão negativa de ônus anteriormente expedida”.

Se, no prazo de seis meses, viesse uma escritura pública de hipoteca celebrada posteriormente àquele registro, mas acompanhada de certidão, ela teria prioridade sobre a primeira hipoteca registrada.

Portanto, no regulamento de 1846 já havia a reserva de prioridade com base na expedição de certidão, que foi extinta em 1864, quando houve a reforma hipotecária.

Também estão presentes o princípio da territorialidade e o princípio da instância, segundo o qual somente as partes podem promover o registro; e, por fim, o princípio da legalidade.

A tese de doutorado de Sérgio Jacomino disserta sobre a qualificação

registral. Ele fez o percurso histórico da qualificação registral, muito bem fundamentado, e deixou claro que em 1846 o tabelião de hipotecas tinha a possibilidade de recusar escrituras públicas, caso elas estivessem fundadas em injustiças, com base em três dispositivos do regulamento. Portanto, no regulamento hipotecário imperial já havia o princípio que hoje recebe o nome de qualificação registral, mediante o qual o tabelião de hipotecas examinava a legalidade do ato.

A partir desses princípios, é possível concluir que, de fato, o registro de imóveis brasileiro nasceu quando do regulamento hipotecário de 1846. No entanto, faltaram a ele três princípios: especialidade, continuidade e concentração.

Sem o princípio da especialidade, ocorreram muitos problemas. O princípio da continuidade só foi incorporado ao ordenamento em 1924. Na verdade foi incorporado pelo Código Civil de 1916, e em decreto posterior a ele, que tor-

nou expresso que o princípio da continuidade deveria ser respeitado.

E o princípio da concentração? Como descobrir a origem do registro de imóveis se apenas as hipotecas eram registradas e, para fazê-lo, não era preciso ser proprietário? Não havia especialidade, todos os bens poderiam ser hipotecados. Como chamar a isso registro de imóveis?

Essas observações não desnaturam o incipiente sistema registral, pelo contrário, elas nos levaram à reforma hipotecária. Tanto o Parlamento quanto a doutrina criticam essas omissões no decreto de 1846, fundamentados no crescimento da economia, na proteção ao crédito, no incentivo à lavoura e em juros baixos. A reforma hipotecária culminou na lei 1.237 de 1864.

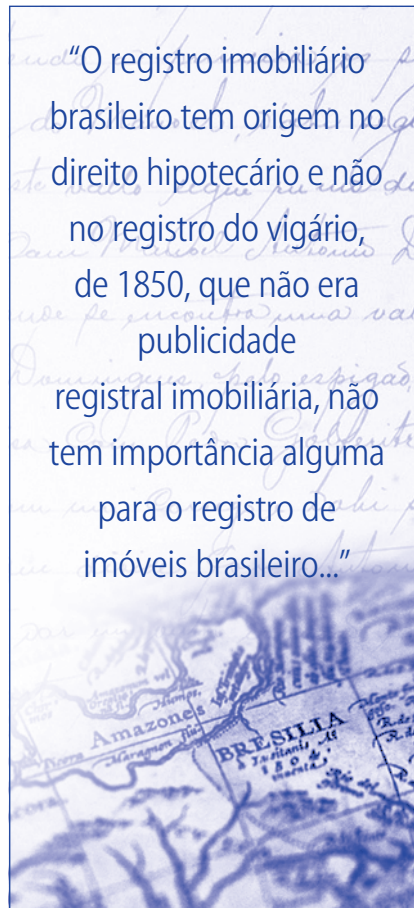
A reforma hipotecária e o contexto socioeconômico da época

Era o fim da escravidão. Em 1850, já em seus estertores, o tráfico fora definitivamente abolido; os escravos representavam a principal garantia da época; e a agricultura cafeeira precisava de crédito para sua produção anual.

Os opositores da reforma reclamavam da falta de um cadastro, organizado pelo poder público, que delimitasse fisicamente o imóvel. No Brasil do século XIX, não havia bases gráficas confiáveis e os títulos de propriedade eram desordenados, o que não permitia localizarem-se os imóveis.

Segundo Sérgio Jacomino, não era necessária a delimitação do imóvel, bastavam as descrições referenciais que cumpriam bem seu papel, prova disso é que esse sistema foi implantado em 1864 e durou décadas com muita eficiência.

O registro geral, que veio resolver o problema da reforma, é uma evolução do registro de hipotecas. Por isso insistimos em dizer que o registro imobiliário brasileiro tem origem no



direito hipotecário e não no registro do vigário, de 1850, que não era publicidade registral imobiliária, não tem importância alguma para o registro de imóveis brasileiro nem incentivou sua criação.

O registro geral estabeleceu a necessidade de registro para que as hipotecas legais tivessem validade. Os ônus reais, bem como as transmissões entre vivos, foram levados para o registro geral. Criou-se a taxatividade dos ônus reais para organizar os direitos sobre o imóvel, que, no entanto, não dizem respeito à taxatividade dos atos inscritíveis no registro de imóveis.

O registro geral também impôs a denominação – logradouro –, a situação, a freguesia e as características do imóvel cuja especialidade é objetiva. Trouxe também a especialidade da dívida, que permitia fixar o montante da responsabilidade do imóvel, portanto, constituir segunda hipoteca, uma vez

que se conhecia o potencial econômico do imóvel.

A inspiração da reforma que, mitigou a proteção ao hipossuficiente, é nitidamente econômica. Lafayette Rodrigues Pereira lamenta que a reforma econômica do sistema hipotecário tenha sido tão severa a ponto de violar princípios jurídicos de larga tradição, como, por exemplo, as hipotecas legais, que protegiam os hipossuficientes. Com a reforma econômica, essas hipotecas deixaram de protegê-los.

O registro geral recebeu pesadas críticas. Pesquisadores negam que ele tenha sido registro de imóveis, uma vez que ele não previa o princípio da continuidade e não induzia prova de domínio, isto é, a transcrição não induzia prova de domínio, e os atos judiciais e as transmissões *causa mortis* foram excluídos. A introdução do Código Civil de 1916 deixa claro que a transcrição induz prova de domínio e ordena que se registrem os atos judiciais e as transmissões



causa mortis, o que permitia que se criasse o princípio da continuidade.

Registro do vigário

Dois problemas sociais do século XIX importaram para a política de terras: a mão-de-obra e a estrutura agrária do país.

A estrutura agrária do país refere-se à desordem dos títulos possessórios. Antes da lei 601 de 1850 houve inúmeras concessões do governo, segundo o qual todas as terras eram públicas, uma vez herdadas da Coroa.

Transferidas para particulares por meio de posses e sesmarias, aquelas terras não eram delimitadas e geravam conflitos em face dos títulos de propriedade. Mesmo em se tratando de títulos emitidos pelo governo, a transcrição das sesmarias também era precária, uma vez que havia sobreposição de imóveis.

Outro grave problema dizia respeito ao abolicionismo. Os senhores do café temiam que a abolição da escravidão gerasse uma proliferação de possuidores. Se os ex-escravos passassem a pequenos produtores, agravar-se-ia o problema da escassez de mão-de-obra.

A lei 601 é justamente resultado dessas preocupações. No artigo primeiro, ela diz que o único meio para se ter acesso à terra pública era comprá-la e pagá-la à vista. A lei também facilitava a vinda de estrangeiros para trabalharem na lavoura.

Para resolver o problema da estrutura agrária, a lei 601 definiu claramente o que eram terras devolutas, quem eram os proprietários particulares, bem como criou os procedimentos de legitimação e revalidação. Esses procedimentos contavam com medição de agrimensores de forma a resolver o problema da desordem dos títulos de propriedade. Eles criariam as bases gráficas, mediriam as terras e definiriam onde terminavam as propriedades.

Ao final desse procedimento – que contava com um juiz capaz de dirimir litígios de fronteira – gerava-se um título de propriedade. Com isso, é indiscutível a importância da lei 601 para o registro de imóveis. Depois de 1864, o título de propriedade, resultado do procedimento de legitimação e revalidação, deveria ser registrado para que tivesse validade *erga omnes*.

A lei criou também o registro das terras possuídas, fundado nas declarações dos possuidores, razão por que nada contribuía para o registro de imóveis, ao qual importava mais os procedimentos de legitimação e revalidação dessas terras.

O registro das terras possuídas tinha prazo para acabar, o que jamais se imagina acontecer com o registro de imóveis cuja publicidade do imóvel é para sempre. Não havia averbação, cancelamento nem registro de transmissão. Não interessava se o imóvel fosse vendido ou não, o possuidor tinha de declarar sua propriedade ou posse no prazo estipulado, o que deixa claro que o interesse do registro das terras possuídas estava na conformação física do imóvel e no levantamento de quantos e quais eram os imóveis rurais do Império.

Para resolver os inúmeros conflitos de fronteira dos imóveis rurais, criou-se esse cadastro do Império cujo objetivo era saber em posse de quem estavam essas terras, uma vez que não havia controle sobre elas. Entre as medidas do procedimento de legitimação e revalidação dos títulos, foi criado o registro do vigário, para que as informações chegassem ao Império. Uma previsão expressa no decreto que regulamentava o registro do vigário diz que ele não gera direito algum. Portanto, não há como imaginar que esse registro tenha dado origem ao registro de imóveis.

Importante lembrar que várias decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo deixam claro que a certidão do registro do vigário não é suficiente para abrir matrícula. O Supremo Tribunal Federal, por sua vez, decidiu que o registro do vigário pode ser indício para comprovar posse, jamais a propriedade.

Conclusões

No Brasil, o registro de imóveis nasceu com o registro de hipotecas, uma vez que ambos são órgãos da publicidade registral imobiliária.

O registro de imóveis não teve origem no registro do vigário, mas foi motivado desde seu início pela segurança do mercado e pela proteção jurídica ao crédito.

* Marcelo Salaroli é registrador de imóveis de Patrocínio Paulista, SP.



A economia digital e as oportunidades para a atividade registral



Sandra Pinto*

As perspectivas de mudança nas transações jurídicas em geral, e na atividade notarial e registral em especial, graças à adoção das novas tecnologias, que praticamente obrigam à transferência do mundo físico para o mundo digital. O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pela palestrante/autora.

Ilustração: Iris Jacomino



Apresentação e agradecimentos

Boa tarde a todos os presentes! Antes de mais nada gostaria de agradecer ao Irib, na pessoa do seu presidente, doutor Sérgio Jacomino, a oportunidade que me foi dada de estar presente neste grande evento que é o XXIII Encontro de Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil. E gostaria de dizer também que este convite é tão mais gentil quanto eu, em boa verdade, caio aqui um tanto de pára-quadras. Efetivamente, não apenas não sou brasileira, como já devem ter reparado pelo sotaque, como não sou registradora e, em boa verdade, trabalho hoje numa área profissional completamente diversa. Completamente diversa, não: eu ainda trabalho com registros, ou com registros como dizemos em Portugal, sem o erre, mas *registos* de coisas incorpóreas: marcas, patentes, modelos de utilidade, desenhos.

Então, perguntam vocês, como é que meus caminhos me trouxeram a este encontro? É que, há algum tempo já, mais precisamente em outubro de 2004, eu concorri como muitos outros colegas à privatização do notariado em Portugal. No meu país, durante o Estado Novo, os notários passaram a ser funcionários públicos, e só depois do ano 2000 foram tomadas medidas no sentido de retomar a linha europeia, e não só europeia, do notariado latino.

Bom, este processo de privatização teve os seus escolhos e ainda está em curso, mas não é sobre isso que gostaria de vos falar hoje. Com isto pretendia apenas situar-vos quanto à minha pessoa e justificar a minha intervenção que, tal como eu própria, ficará a meio caminho entre o direito registral e o direito intelectual, ou melhor, o direito das novas tecnologias.

I. Introdução. Problemas principais

Vivemos num admirável mundo novo. Eu vi um computador pela primeira vez quando tinha seis anos, e agora já não saberia viver sem um. A sociedade foi profundamente modificada nas últimas décadas em virtude da evolução da tecnologia. As comunicações aceleraram. O suporte físico de muitos dos atos e operações da nossa vida é hoje, cada vez com maior frequência, dispensado. O mundo jurídico, muitas vezes com atraso, teve de se

adaptar a essa nova realidade e desenvolver regulações em conformidade.

Com essa transferência do mundo físico para o mundo digital, o jurista vê-se obrigado a resolver problemas que antes não se lhe colocavam, ou que tinham antes soluções mais simples. O paradigma dessas novas questões é a contratação eletrônica.

Quando dois sujeitos celebram um contrato, digamos, via Internet, há toda uma série de questões que se levanta e a que o Direito tem de dar resposta. Vejamos.

O primeiro grande problema é um problema de identificação. Na rede não nos apresentamos em nossos corpos físicos; não pode a identidade de alguém ser abonada por conhecimento pessoal, nem sequer por confrontação com a foto de um documento de identificação. Como assegurar, portanto, que uma determinada declaração contratual provém daquela pessoa específica? A confiança, à medida que a contratação entre ausentes se vai banalizando, necessita ser estribada em mecanismos diversos dos que os contratos presenciais propiciavam.

Outra questão essencial é a integridade da declaração e sua não-adulteração. Se houver a possibilidade de um terceiro interceptar a mensagem e adulterá-la, de que forma se pode assegurar que a declaração que parte de um emissor é a mesma que chega ao conhecimento do destinatário?

Colocam-se depois problemas atinentes às formalidades legalmente prescritas para a celebração de contratos, quer no que respeita às formalidades ditas substanciais, quer no que diz respeito às chamadas formalidades probatórias.

Começando pelas formalidades substanciais, indispensáveis à própria validade do contrato, parece que se levantarão aqui dois problemas essenciais: o primeiro respeita à exigência de forma escrita. Poderemos nós considerar que um documento eletrônico cumpre essa exigência? A segunda questão prende-se com a dificuldade, que já aqui referimos, da identificação dos intervenientes: sempre que a lei exija a assinatura do contraente para a celebração de um determinado ato jurídico bilateral, e tendo em conta que a assinatura física não é possível na rede, como poderá ser suprida essa exigência?

Mas, num nível mais avançado, poderemos ter de defrontar problemas suplementares. Pensemos na intervenção notarial. Será concebível a criação de documentos autênticos, como uma escritura pública, por via puramente eletrônica? E a autenticação de um documento eletrônico fará sentido? E em caso afirmativo, de que forma poderia ser feita? Será ainda possível falar em reconhecimentos de assinatura? Como atestar determinadas qualidades dos contraentes? Será possível falsificar uma assinatura eletrônica?

Estreitamente ligada à questão da forma está a questão da prova do contrato. A volatilidade do mundo virtual poderia fazer crer que qualquer ato jurídico aí praticado estaria condenado a não passar da prova. Mas não poderia ser configurada qualquer espécie de prova plena ou simplena ali originada?

A todos esses problemas somam-se muitos outros, menos relacionados com o assunto primário da nossa conferência. São conhecidos de todos os riscos acarretados pelas novas tecnologias para a confidencialidade e a privacidade. No momento em que a fé pública ou a publicidade registral, manifestações ainda do *ius imperium* Estado, entram em cena, essas preocupações não podem deixar de estar presentes.

Problemática é também a determinação do local e do momento da celebração dos contratos celebrados *on line*. Esse é talvez o problema que menos ponderação necessita, tendo em conta que a maioria das leis prevê já normas que podem ser facilmente adaptadas à situação. De acordo com a lei portuguesa, por exemplo, o contrato considera-se celebrado no momento em que a aceitação chega ao conhecimento do proponente – trata-se de uma declaração receptícia – e no local onde tal conhecimento ocorre. Mas a tecnologia introduz, também aqui, novidades de monta. Os protocolos criptográficos permitem assegurar, atualmente, que as declarações contratuais, muito embora entre ausentes, são emitidas em simultâneo, assim eliminando o hiato durante o qual existe uma proposta eficaz, mas ainda não existe uma aceitação. A implementação dessa possibilidade requer a intervenção de uma terceira parte idônea, abrindo novas perspectivas para a atividade notarial.

II. A noção central de assinatura digital

Muitas dessas questões podem já atualmente ser resolvidas por recurso às novas tecnologias. De seguida tentarei explicar de forma sumária as características e o funcionamento das chamadas assinaturas digitais, por referência à legislação portuguesa e comunitária que, de resto, não difere grandemente, ao que julgo saber, da brasileira.

O primeiro conceito que nos interessa reter aqui é o de assinatura eletrônica, que corresponde ao resultado de um processamento eletrônico de dados susceptível de constituir objeto de direito individual e exclusivo e de ser utilizado para dar a conhecer a autoria de um documento eletrônico. É de resto essa a noção da lei portuguesa, segundo a alínea “b” do artigo segundo do decreto-lei 290-D/99 na sua formulação vigente.

Nessa noção vasta, cabem muitos conceitos diversos. Cabe a assinatura digital, de que vamos falar a seguir; mas cabe igualmente qualquer sistema vulgar de palavras-chave como os que utilizamos diariamente para aceder a determinados *websites* e serviços. De acordo com as orientações comunitárias, o legislador português procurou adotar aqui uma perspectiva de neutralidade tecnológica, abdicando de se referir a tecnologias concretas e preferindo dar conceitos gerais que poderão ser preenchidos com realidades várias. Todavia, veremos que no momento a assinatura digital se mantém o centro da problemática, por ser a única que no momento presente preenche os exigentes requisitos estabelecidos pela lei para produção de determinados efeitos.

A lei portuguesa vem depois restringir aquele conceito global de assinatura eletrônica, mediante o conceito de assinatura eletrônica avançada. Será avançada toda a assinatura eletrônica que preencha cumulativamente quatro requisitos:

- a) identifique de forma unívoca o titular como autor do documento;
- b) sua aposição ao documento dependa unicamente da vontade do titular;
- c) seja criada com meios que seu titular possa manter sob seu controle exclusivo: e



d) sua conexão com o documento permita detectar toda e qualquer alteração superveniente do conteúdo dele.

Repare-se que, desses três requisitos, apenas os primeiros três correspondem, em bom rigor, à “virtualização” das assinaturas do mundo físico. A assinatura autógrafa não assegura, num documento escrito vulgar, que o mesmo se mantém inalterado. Este requisito é pois já um *plus* em relação às assinaturas do mundo físico, em grande parte porque se reconhece que os riscos de adulteração a que os documentos eletrônicos estão sujeitos, mercê da sua circulação em redes que podem ser pouco seguras, são superiores.

Em rigor, então, pode haver formas diversas de assinaturas eletrônicas avançadas, e talvez as venhamos a conhecer no futuro; todavia, na atualidade, só a assinatura digital, baseada na criptografia assimétrica, preenche todos os requisitos daquela definição da lei portuguesa. É nela, por isso, que vamos centrar nossa atenção agora.

A assinatura digital baseia-se na criptografia, que assegura a proteção da informação mediante a cifra das mensagens mediante, por sua vez, algoritmos matemáticos. Nesse caso específico, o algoritmo é dito assimétrico, na medida em que, em vez de uma única chave – um segredo partilhado entre emissor e receptor –, que cifra e decifra a mensagem, existe um par de chaves, matematicamente relacionadas entre si, uma das quais é mantida privada e a outra tornada pública. A regra de funcionamento desse par de chaves é simples: o que uma das chaves cifra só a outra pode decifrar.

Imaginemos que eu pretenda enviar uma mensagem digitalmente assinada ao Irib. Em primeiro lugar, tomo minha mensagem e obtenho uma versão reduzida dela, mediante um determinado algoritmo, ou seja, um conjunto sucessivo de operações matemáticas que é automaticamente aplicado por meu computador.

A essa versão reduzida que eu obtive de minha mensagem chamamos código *hash*. Esse código é único para aquela mensagem, o que terá muita importância no processo de validação, que já explicaremos.

Num segundo momento vou então cifrar esse código

hash com minha chave privada, obtendo então o resultado a que damos o nome de assinatura digital. Como já tínhamos realçado atrás, a assinatura digital distingue-se da assinatura autógrafa também pela circunstância de não ser independente da mensagem a que é aposta; de fato, a assinatura digital é o resultado da aplicação de funções matemáticas específicas à própria mensagem que se pretende assinar. A assinatura e a mensagem acabam assim por se revelar incidíveis no mundo digital; apesar de aposta à mensagem, a assinatura contém já em si mesma a referência dessa mensagem, sendo, portanto, aquilo que chamamos assinatura digital uma realidade diversa em cada mensagem que emitirmos.

A minha mensagem está assim assinada digitalmente. Nesse momento, eu asseguro que alguém no Irib, que conhece minha chave pública porque eu lha disponibilizei especificamente para esse efeito ou já antes divulgara ao público – aliás, as chaves públicas devem ser largamente divulgadas precisamente para poderem cumprir esta função –, vai receber essa mensagem e vai saber, por um lado, que a mensagem provém da minha pessoa, e, por outro, que não foi adulterada pelo caminho. E saberá isso operando sobre os dados que recebeu uma operação de controle paralela àquela que eu desencadeei para emitir a mensagem.

Assim, no caso concreto, alguém no Irib tomaria o código recebido, ou seja, a minha assinatura digital, e o decifraria com a minha chave pública, obtendo assim o código *hash* a que eu apus minha chave privada. Mas, para verificar que a mensagem que recebeu é realmente a que eu enviei e que não foi adulterada pelo caminho, o Irib teria de reproduzir a forma pela qual eu cheguei ao código *hash*, aplicando o mesmo algoritmo que eu usei à mensagem original que recebeu. Se os dois códigos *hash*, aquele que foi obtido ao decifrar minha assinatura com a minha chave pública, e aquele que foi obtido por aplicação do algoritmo à mensagem efetivamente recebida pelo Irib, se identificam, meu destinatário pode ter a certeza de que a mensagem proveio de mim e não foi alterada no seu trajeto.

A esse processo poderia acrescentar um segundo passo de segurança, se eu estivesse empenhada em assegurar que apenas o Irib poderia ler a mensagem. Nesse caso, além do meu par de chaves, haveria um outro par de chaves envolvido – justamente o par de chaves do Irib. O processo seria exatamente o mesmo, mas, uma vez obtida a assinatura digital, eu cifraria ainda o conjunto – mensagem e assinatura digital – com a chave pública do Irib, que teria solicitado ou adquirido previamente. Da mesma forma, o processo de recepção seria exatamente o mesmo, apenas sendo necessário que, antes de qualquer outra operação, o destinatário usasse a chave privada do seu par para aceder à mensagem.

Evidentemente, os computadores realizam todas essas operações de forma automática e imediata, sem que cheguemos a compreender todos esses passos.

III. A certificação digital

A assinatura digital assegura, portanto, da maneira que acabei de descrever, que um determinado documento eletrônico foi emitido pelo titular do par de chaves concreto cuja chave pública eu conheço de antemão; todavia, posso nunca ter tido contato presencial com a pessoa com a qual pretendo celebrar o contrato ou a transação eletrônica. A própria chave pública pode ter-me sido transmitida por quem está do lado de lá à distância, e sem que eu tivesse qualquer forma de comprovar a identidade do sujeito em causa. Como relacionar inequivocamente as chaves, que são meros conjuntos de números, a pessoas jurídicas específicas?

Por outras palavras: eu sei que determinada mensagem teve infalivelmente origem num determinado sujeito que diz ser a pessoa X, com o título Y, ou com os poderes para representar a pessoa jurídica Z; mas como posso eu saber que essa pessoa que diz ser X é, efetivamente, o X que eu pretendo que emita a declaração de vontade?

Evidentemente, no mundo físico esses problemas também se colocam. É perfeitamente possível que alguém falsifique uma assinatura, ou assine com o nome de uma pessoa inexistente, ou se arrogue poderes de representação que na

verdade não possui. Mas no mundo físico as transações são, muitas vezes, celebradas presencialmente, num ambiente de maior ponderação. Além disso, há a possibilidade de recorrer a documentos de identificação, que sempre acrescenta um tanto à segurança jurídica, e de solicitar a intervenção notarial para reconhecimento das assinaturas.

No mundo eletrônico, tudo é mais volátil. Daqui que o legislador, o português como o comunitário, tenha entendido por bem só atribuir valor equivalente ao da assinatura física à assinatura digital – ou em rigor: à assinatura eletrônica avançada –, quando esta tenha subjacente a intervenção de um terceiro que se encarrega de verificar a identidade do emissor da assinatura.

Esse terceiro será uma entidade certificadora que, no sistema português e comunitário atual, tem de estar credenciada junto do poder público, e que vai emitir um certificado digital cuja função é, justamente, atestar a identidade do titular da assinatura eletrônica em causa.

Essa atividade de certificação pelas entidades certificadoras aproxima-se, assim, da emissão de um documento de identificação – um passaporte, uma carteira de identidade – pelas autoridades públicas. Por outro lado, também podem ser emitidos certificados digitais que atestem uma determinada qualidade profissional – e nesse caso aproximar-nos-emos também da emissão de uma carteira profissional, como a minha cédula da Ordem dos Advogados. Podem ainda ser atestadas outras qualidades, como a de gerente ou administrador de uma sociedade comercial.

A entidade certificadora emite assim um documento de identidade para operar no mundo virtual. Como esse documento não pode ser fisicamente exibido de cada vez que uma mensagem é enviada, ele será apostado a essas mensagens. A atividade de certificação tem claro paralelo com a atividade notarial, pelo que não espanta que em muitos países os notários tenham avançado para desenvolvê-la.

Refira-se, todavia, que nem todos os sistemas entregam a mesma aura de fé pública à atividade de certificação. No caso português e comunitário, embora a atividade de certificação seja livre, só é atribuído ao documento eletrônico o valor legal de documento escrito assinado



quando a assinatura eletrônica, além de avançada – portanto, cumpridora dos quatro requisitos que enumeramos atrás –, seja qualificada, o que é o mesmo que dizer, seja acompanhada não de um certificado digital qualquer, mas de um certificado digital emitido por uma autoridade credenciada junto do Estado. Atualmente, ainda não existe nenhuma entidade certificadora credenciada junto do Estado português. Isso não significa que as assinaturas eletrônicas não tenham vindo a ser utilizadas no mundo jurídico, como veremos, particularmente pelos advogados, no exercício da sua atividade profissional. Mas significa que não podem ainda ser gerados documentos eletrônicos com valor de documentos escritos assinados pelas partes, e que, portanto, qualquer documento eletrônico digital genuinamente português será livremente apreciado em sede de direito probatório.

Podemos perder aqui mais alguns momentos a explicar como funciona o certificado digital; no fundo, é justamente uma figura a meio caminho entre um reconhecimento de assinatura virtual e a emissão de uma “carteira de identidade eletrônica”; mediante a qual uma terceira parte idônea e, no caso da lei portuguesa, investida de algo muito semelhante à fé pública, emite um certificado a que apõe sua própria assinatura – digital –, atestando que o assinante – digital – é quem diz ser e tem efetivamente os poderes de que se arroga.

Assim como um documento de identificação físico associa uma pessoa física, a pessoa que o vai portar e que vai dar a cara ao público, a determinada informação – nome, morada, profissão, etc. –, o certificado digital vai associar a chave pública – que é a “cara” com que cada um de nós se apresenta no mundo digital – a determinados dados de identificação, atestando que eles coincidem numa mesma pessoa. Esse atestado vai acompanhar cada mensagem que eu queira assinar digitalmente e, como é ele próprio uma mensagem digitalmente assinada pela entidade certificadora, vai ser tratado pelo receptor da mensagem da mesma forma semelhante à que já descrevemos. No nosso exemplo, o Irib, paralelamente à validação da minha mensagem, teria que validar o certificado digital utilizando para isso a chave pública da entidade certificadora.

Merece-nos algumas palavras o regime a que se sujeitam as próprias entidades que prestam esses serviços. Muito embora a Directiva Comunitária estabeleça que “o reconhecimento legal das assinaturas eletrônicas deve basear-se em critérios objectivos e não estar ligado à autorização do prestador de serviços de certificação envolvido” e que “os estados membros não devem sujeitar a prestação de serviços de certificação a autorização prévia”, admite a possibilidade de os mesmos Estados membros “manterem regimes de acreditação facultativa que se destinem a obter níveis mais elevados na oferta dos serviços de certificação”.

O legislador português aproveitou essa oportunidade de tal forma que a liberdade de prestação de serviços de certificação praticamente desapareceu. Efetivamente, como já deixamos dito, só as assinaturas qualificadas, isto é, aquelas que se façam associar a um certificado digital emitido por uma entidade credenciada, permitem criar um documento eletrônico com valor legal de documento escrito e autografado.

O credenciamento das entidades certificadoras fora primariamente atribuída ao Instituto das Tecnologias da Informação na Justiça. Recentemente, e ainda sem que qualquer entidade tivesse sido efetivamente credenciada junto do Estado português, foi criado o Sistema de Certificação Eletrônica do Estado – Infraestrutura de Chaves Públicas (SCCE), dentro do qual se integra a Entidade de Certificação Eletrônica do Estado, como entidade certificadora de topo, tendo a competência de credenciamento sido transferida para a Autoridade Nacional de Segurança.

O SCCE destina-se a “estabelecer uma estrutura de confiança eletrônica, de forma a que as entidades certificadoras que lhe estão subordinadas disponibilizem serviços que garantam:

- a) A realização de transações eletrônicas seguras;
- b) A autenticação forte;
- c) Assinaturas eletrônicas de transações ou informações e documentos eletrônicos, assegurando a sua autoria, integridade, não repúdio e confidencialidade”.

A Entidade de Certificação eletrônica do Estado tornou-se assim a entidade certificadora raiz do Estado, portanto, o serviço certificador de topo da cadeia de certificação do sistema.

É ela que, depois de a Autoridade Nacional de Segurança admitir ao sistema as entidades certificadoras que o solicitam, presta às de nível hierárquico imediatamente inferior ao seu os próprios serviços de certificação. Entre essas entidades certificadoras de nível inferior à ECE estão entidades privadas, mas o legislador português admitiu também entidades certificadoras estatais – serão aquelas que, independentemente da sua natureza, prestem funções de certificação para a realização de fins próprios da Administração Pública.

Por seu turno, o credenciamento e fiscalização de todas as entidades certificadoras, públicas e privadas, admitidas ao Sistema cabe à Autoridade Nacional de Segurança.

Julgo saber que a legislação brasileira prevê regras semelhantes, no quadro da ICP, Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira. Pude verificar, todavia, que o ITI, Instituto Nacional de Tecnologia da Informação, que tem a competência de autoridade certificadora raiz da ICP Brasil, desenvolve a sua atividade em áreas a que, infelizmente, os esquemas de modernização portugueses têm sido indiferentes, quando não avessos. Falo, nomeadamente, da promoção do *software* livre. A modernização administrativa portuguesa tem ocorrido à sombra das grandes indústrias de *software* proprietário, com opções raramente acertadas em termos de erário e muitas vezes sem a mínima preocupação de assegurar, sequer, que as soluções adotadas sejam compatíveis com *software* não proprietário.

IV. A experiência portuguesa e comunitária

A primeira legislação portuguesa a regular o problema dos documentos eletrônicos e a assinatura eletrônica data de agosto de 1999. Ainda em dezembro de 1999, o Parlamento Europeu e o Conselho aprovaram uma diretiva relativa a essa mesma temática, a diretiva 1999/93/CE, que obrigaria o legislador português a algumas alterações ao regime vigente e definiria o quadro legal que doravante vigoraria em todos os Estados-membros.

Não faria sentido maçá-los aqui com os pormenores dessa diretiva europeia ou do decreto-lei português. Gostaria, todavia, de vos traçar um panorama geral do que

tem sido feito em Portugal para adaptar o sistema de justiça à utilização das novas tecnologias, no quadro do chamado *e-government*, e do papel que a assinatura eletrônica desempenha nesse esforço.

O processo começa com o já referido decreto-lei de 1999, que veio regular o documento eletrônico e a assinatura eletrônica. Desde então, têm-se vindo a somar os diplomas, com repercussões muito variáveis nos vários setores envolvidos.

Uma das primeiras e mais visíveis facetas do esforço de desmaterialização foi a regulamentação da entrega das peças processuais pelos advogados, no ano 2000. Passou-se, por um lado, a admitir a entrega de quaisquer peças processuais por correio eletrônico e, por outro, a exigir a entrega em suportes digital – correio eletrônico, disquete, CD-ROM – dos articulados, alegações e contra-alegações de recurso. Essa obrigatoriedade apanhou de surpresa alguns setores da advocacia menos dados às novidades do mundo moderno, para além de ter levado à penosa constatação do despreparo dos nossos tribunais para lidar com as novas tecnologias. Durante muito tempo as peças acumularam-se nas caixas de correio, retardando o andamento dos processos em vez de acelerá-lo, como desejado. No momento presente, eu diria que, para a grande maioria dos casos, esse problema está ultrapassado. O problema da validação cronológica foi assegurado por um serviço conjunto dos CTT, Correios de Portugal, S.A. e da empresa privada Multicert, a Marca do Dia eletrônica (MDDE), que funciona como um registro de correio normal, em que um terceiro idôneo e independente vem comprovar a juízo a data e hora da remessa da peça processual pela aposição de uma estampilha eletrônica.

Quando o legislador abriu essa possibilidade de remessa a juízo por correio eletrônico das peças processuais, o regime da assinatura eletrônica ainda não tivera tempo para produzir quaisquer resultados. Curiosamente, talvez por isso, para essa remessa admite-se a assinatura eletrônica associada a qualquer certificado digital, emitido por entidade credenciada ou não, contanto garantida de forma permanente a qualidade profissional do signatário. Na prática, a Ordem dos Advogados Portugueses uniformizou a prática, contratando



uma entidade privada – uma empresa chamada Multicert – para emitir certificados digitais a todos os advogados e advogados-estagiários inscritos.

A prática da advocacia acaba por isso por ser, atualmente, o único campo de utilização generalizada da assinatura eletrônica em Portugal.

O atual governo tem tentado alterar essa situação no quadro de um ambicioso programa de simplificação, desburocratização e desmaterialização em 333 medidas a que atribuiu o significativo nome de Simplex. Embora esse programa esteja a produzir resultados duvidosos no campo notarial e registral, nomeadamente abolindo as escrituras públicas para a maioria dos atos da vida comercial, grande parte das suas medidas traz a promessa implícita de uma utilização mais freqüente da informática e das novas tecnologias para facilitar a vida dos cidadãos, por um lado, e das empresas, por outro. O projeto envolve várias entidades, tendo como referência central a Ucm, Unidade de Coordenação da Modernização Administrativa. Passamos a enumerar algumas das medidas que se encontram já em fase de implementação.

A medida mais diretamente relacionada com a questão das assinaturas digitais é a emissão do chamado cartão do cidadão. O cartão do cidadão deverá começar a ser emitido para a generalidade dos cidadãos muito em breve; atualmente, foi já emitido um único, na pessoa de nosso chefe de governo.

O cartão do cidadão, segundo a própria apresentação oficial do projeto, tem as seguintes características.

Do ponto de vista físico, o cartão do cidadão será um *smart card* e substituirá os atuais bilhete de identidade, cartão do contribuinte, cartão de beneficiário da Segurança Social, cartão de eleitor e cartão de usuário do Serviço Nacional de Saúde. Evidentemente, isso levanta problemas muito específicos de privacidade. O governo veio já assegurar, a esse respeito, que as bases de dados subjacentes a cada um desses serviços estatais manter-se-ão independentes e não existirá qualquer cruzamento de dados.

Do ponto de vista visual, o cartão exibirá, na frente, a fotografia e os elementos de identificação civil. No verso,

terá os números de identificação dos diferentes organismos cujos cartões agrega e substitui, uma zona de leitura óptica e o *chip*.

Do ponto de vista eletrônico, que mais nos interessa aqui, terá um *chip* de contato, com dois certificados digitais que associam os dados do indivíduo – os mesmos do cartão físico: nome, morada, entre outros –, em causa a pares de chaves gerados ao nível estatal. São dois, e não apenas um, como tínhamos descrito até aqui, porque se pretende que o sujeito use cada um para funções diferentes. Recordam-se de que tínhamos separado os passos da assinatura digital e da cifragem ou encriptação do conteúdo; aquele diz respeito à identificação da pessoa, e à integridade do conteúdo; este, à sua confidencialidade. O Estado pretendeu assegurar que o cidadão disporia de dois certificados, para utilizar um, por assim dizer “mais solenemente” para a prática efetiva de atos jurídicos – portanto, para assinar com uma assinatura eletrônica qualificada que é equiparada à assinatura autógrafa; e outro para a simples cifragem da comunicação que mantém com terceiros, mesmo que não pretenda vincular-se juridicamente. Parece que, assim, a curto prazo, os cidadãos disporão de possibilidades alargadas de celebração de atos jurídicos por via eletrônica, nos termos de outras inovações que já elencaremos.

Algumas medidas apontam para uma desformalização da própria contratação, particularmente no que diz respeito ao contrato de sociedade. A escritura pública, como ficou dito, foi dispensada para a maioria dos atos societários, incluindo a própria constituição. Foram criados balcões de aconselhamento onde todas as formalidades atinentes à criação da nova pessoa jurídica podem ser cumpridas, sendo as comunicações necessárias prestadas no próprio momento e o registro comercial efetuado de imediato. Esse sistema ficou conhecido pelo nome de Empresa na Hora e ainda é demasiado cedo para poder fazer uma avaliação cabal das implicações que terá ao grau da segurança jurídica e da fiabilidade do sistema.

Ainda mais avançado que a empresa na hora é o sub-sistema da empresa *on line*. Atualmente, um notário ou

advogado que possua um certificado digital atestando sua qualidade profissional pode constituir uma sociedade via Internet num *site* específico. No futuro, pretende-se alargar esta possibilidade a qualquer cidadão.

Também no quadro da desformalização e da simplificação da vida das empresas, o Governo atribuiu às câmaras de comércio e indústria, aos conservadores, aos oficiais de registo, aos advogados e aos solicitadores a competência para fazer reconhecimentos simples e com menções especiais, presenciais e por semelhança, para autenticar documentos particulares, certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos nos termos previstos na lei notarial. Os reconhecimentos, as autenticações e as certificações efetuados pelas entidades previstas nos números anteriores conferem ao documento a mesma força probatória que teria se tais atos tivessem sido realizados com intervenção notarial.

Aliás, desde 2001 que os advogados, solicitadores e as câmaras de comércio e indústria podiam fazer reconhecimentos com menções especiais, por semelhança, e certificar, ou fazer e certificar, traduções de documentos. A conferência de fotocópias fora competência atribuída ainda anteriormente, no ano 2000, cabendo, aliás, também às juntas de freguesia e ao operador do serviço público de correios.

Com exceção dos conservadores e oficiais em registo, essas entidades só podem praticar validamente tais atos de cariz notarial mediante registo específico em sistema informático. Pretendeu-se que cada uma das entidades referidas assegurasse a manutenção de um registo específico que, dentro desse quadro altamente liberal de delegação de fé pública, garantisse um mínimo de responsabilização e, em alguns casos, de publicidade dos atos. Apenas a Ordem dos Advogados criou já o registo respectivo, ficando a critério do advogado se o registo será ou não público. Caso o advogado opte pelo registo público, seu comprovativo incluirá um endereço Internet onde qualquer pessoa poderá comprovar sua realização; caso contrário, apenas seu autor poderá aceder aos dados.

Aliás, maiores novidades se preparam no campo da publicidade registral. Os atos societários, até aqui publicados

na III série do *Diário da República*, com a publicação *on line*, universal e gratuita, do jornal oficial ganharam um *sítio* da Internet próprio, permitindo uma pesquisa mais célere e o acesso gratuito e direto por todos os interessados.

O governo prepara agora a legislação que deverá permitir pôr em prática o conceito que tem vindo a ser anunciado, de certidão permanente. O objetivo da certidão permanente é assegurar o acesso em tempo real, mediante os *sítios* específicos na Internet, a dados atualizados de registo nas mais várias áreas da competência estatal. Muito embora seja possível equacionar, num futuro próximo, que esses registros permanentemente atualizados e acessíveis possam ser utilizados pelos cidadãos nas suas relações horizontais, o objetivo de curto prazo é estabelecer uma partilha efetiva de informação entre entidades estatais, evitando que o cidadão se veja na contingência de requerer certidão atrás de certidão a uma entidade pública para cumprir uma obrigação ou ônus perante outra entidade pública. Evidentemente, essa consciencialização do Estado, que até aqui se comportava perante o cidadão como um amontoado de compartimentos estanques, é de saudar; todavia, torna-se necessário assegurar a confidencialidade dos dados sempre que os registros não sejam públicos e haja dados sensíveis envolvidos.

Nessa vertente da publicidade registral, não poderia deixar de saudar ainda uma iniciativa mais próxima da minha área profissional, que consistiu na disponibilização ao público da base de dados do Instituto Nacional da Propriedade Industrial. É agora possível a qualquer cidadão conhecer os dados dos registros de marcas e outros sinais distintivos do comércio, bem como de patentes e modelos de utilidade, com efeitos em Portugal. É ainda possível a consulta do estado dos próprios pedidos de registo, o que em muito aumentou a transparência e operacionalidade daquela agência governamental.

O projeto *Habilus* vinha já permitindo desde há alguns anos a consulta do estado dos processos judiciais e a marcação de diligências pelos mandatários constituídos. A introdução progressiva do suporte digital para as peças processuais permitiu avançar com a desmaterialização dos processos,



absolutamente indispensável num momento em que os problemas logísticos se vinham agravando cada vez mais.

V. Questões em aberto. Pistas para debate

Com esta exposição, espero ter contribuído para lançar alguma luz sobre as questões que levantei no início. Muitas há, todavia, que continuam por resolver, na teoria ou na prática. Exemplos.

Dissemos que o certificado digital era o paralelo, no mundo virtual, da emissão de um documento de identificação para uma pessoa física. Mas, no mundo físico também possuímos documentos de identificação e todavia a lei prevê, certas vezes, a necessidade de um documento não ser apenas escrito e assinado, mas sofrer ainda uma intervenção notarial, para ser válido ou produzir determinados efeitos. Claramente, o reconhecimento de letra não fará sentido para um documento eletrônico. Mas o que dizer do reconhecimento das assinaturas?

Parece que reconhecer uma assinatura digital não fará muito sentido porque, em boa verdade, a utilização do certificado digital já cumpre essa função. Apesar de funcionar como um documento de identificação físico, o certificado digital tem uma vantagem em relação àquele: ele relaciona-se com a própria chave pública do sujeito em causa e, nessa medida, embora só seja emitido uma vez, permite que a atestação da identidade seja renovada para cada assinatura que ele crie. Não parece fazer muito sentido, portanto, que um tabelião venha *a posteriori* reconhecer o que já está reconhecido...

Menos duvidosa parece ser a questão da autenticação de documentos. Na medida em que um documento eletrônico a que seja aposta uma assinatura eletrônica qualificada tem apenas o valor de documento particular escrito e assinado pelas partes, parece ser de admitir sua autenticação de forma a elevá-lo à categoria de documento autenticado. Isso seria feito, parece-nos, pela aposição da assinatura digital qualificada do notário – que teria de atestar, além dos seus demais dados de identificação, essa qualidade profissional – que cumpriria, a um tempo, as funções de sua assinatura autógrafa e do selo branco...

Também não parece colocar-se qualquer problema quanto à criação de documentos autênticos. Tomemos a escritura pública. Sua celebração, em si, não parece alterar-se substancialmente quando passamos para o mundo digital: o notário pode ainda, apesar de o documento final revestir a forma eletrônica, ajudar à conformação da vontade das partes e velar pela legalidade do ato. Os contraentes aporão sua assinatura eletrônica e o mesmo fará o notário, sendo que, no caso deste, o certificado digital, além dos seus normais dados de identificação, teria de atestar sua qualidade profissional. Importante seria também que o notário verificasse, antes de conferir fé pública ao ato – verificação essa que teria de ser um dever legalmente imposto ao notário –, se os certificados digitais que acompanham as assinaturas dos contraentes estão válidos, o que pode fazer consultando determinadas listas publicadas pelas entidades certificadoras com os certificados que vão sendo revogados, por exemplo, porque foram comprometidos por seu titular ter deixado que terceiros conhecessem sua chave privada.

Pode é perguntar-se se a escritura pública, num quadro desses, teria de continuar a ser outorgada na presença de todos os contratantes. Nesse caso, a escritura é meramente transformada em documento eletrônico e eletronicamente assinada, mantendo-se um ato entre presentes. De resto, a hipótese de celebrar uma escritura com outorgantes ausentes parece ferir nossa sensibilidade jurídica, mas pode vir um dia a tornar-se realidade.

O problema mais agudo parece ser a questão da perenidade da informação no mundo digital. Os notários tinham, até agora, sob sua guarda, arquivos de documentos que continham em si todos os elementos necessários a uma aferição da sua validade, se um dia se tornasse necessário. Quando passamos ao mundo virtual, porém, mesmo admitindo que sejam tomadas medidas de salvaguarda suficientes para assegurar que os documentos eletrônicos, em si, são preservados, levantam-se novos problemas. Imaginemos que a lei tornasse possível a escritura eletrônica como, parece-nos, inevitavelmente fará a breve trecho. Imaginem ainda que, daqui a 50 anos, se torna necessário

celebrar uma escritura de justificação para reatamento do trato sucessivo, tendo por base, digamos, uma escritura eletrônica de cessão de quota celebrada no ano de 2010 pela aposição das assinaturas digitais certificadas dos contraentes e do notário. A legislação portuguesa atual apenas impõe às empresas certificadoras a manutenção dos seus registros por um prazo de 20 anos. Em 2056, o notário que houvesse de celebrar a escritura pública de justificação não poderia dizer se a escritura de cessão de quotas que lhe apresentam foi ou não efetivamente assinada digitalmente pelos contraentes que o texto indica; nem se o notário que supostamente presidiu à sua celebração era efetivamente notário, e efetivamente outorgou o ato. Qualquer discussão acerca da eventual falsidade do documento estaria prejudicada à partida. Parece que a única solução seria que o notário, além de guardar os documentos e as assinaturas digitais, guardasse os certificados digitais dos assinantes, bem como os certificados de raiz da entidade certificadora que assina cada um deles.

Mas isso não esgotaria todos os problemas: uma vez que o certificado digital dos outorgantes pode vir a ser revogado num momento futuro, seria necessário assegurar que o ato foi celebrado durante seu período de validade. Claro que isso poderia resolver-se pela mera inclusão da data da outorga no próprio texto da escritura, menção que, de resto, é obrigatória em Portugal por lei: ela asseguraria o dia da celebração e a fé pública do notário garantiria que foi verificado, mediante as mencionadas listas de revogação divulgadas pelas entidades, que o certificado estava válido. Mas também se pode pensar em utilizar uma marca de dia eletrônica, semelhante àquela que os advogados portugueses utilizam para remeter a juízo peças processuais.

Teoricamente, podem colocar-se problemas ainda mais graves. Imaginemos que no futuro se descobre uma maneira prática de falsificar os certificados e que não é possível determinar com exatidão em que altura essa informação começou a ser veiculada ao público. Será lançada uma aura de suspeita sobre os certificados anteriores a essa data. Caso as escrituras públicas continuem a ser outorgadas na presença de todos os envolvidos, embora

materializadas em documentos eletrônicos, o problema estaria minimizado, porque o notário teria tido a possibilidade de verificar presencialmente a identidade dos envolvidos – por exemplo, mediante os documentos vulgares de identificação. Caso, todavia, a escritura pública do futuro possa formalizar um contrato entre um sujeito no Brasil e outro em Portugal, a possibilidade técnica de falsificação dos certificados lança uma sombra negra na segurança jurídica de todos os atos praticados até então por recurso a uma tal tecnologia.

Já agora, há uma questão filosófica interessante: se se descobrir no futuro uma maneira prática de quebrar a solidez dessa forma de criptografia, e não sendo possível provar se alguém tinha conhecimento anterior dessa informação, o que é que acontecerá à credibilidade dos documentos anteriores a essa data? Qualquer pessoa pode alegar que era outro o conteúdo do ato que foi celebrado pela pessoa que assinou digitalmente, tornando-se portanto ainda mais importante a existência de um notário, com seus registros, que possa atestar e fazer fé pública que aquele foi o conteúdo que formalizou.

VI. Conclusão

Bom, espero ter lançado algumas pistas no sentido das mudanças que poderão sofrer, num futuro próximo, as transações jurídicas em geral e também a atividade notarial e registral. O assunto é virtualmente inesgotável, na medida em que nos convida a uma reflexão sobre a própria natureza das formalidades envolvidas, das intervenções de fé pública e das exigências legais pensadas para um mundo físico que começa a ser deixado para trás. A cada dia surgirão, por certo, problemas novos; mas cá estaremos nós para os pensar.

**Sandra Pinto é advogada e membro do Instituto Jurídico Interdisciplinar da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Portugal. Foi aprovada no concurso para atribuição do título de notário/registrator em outubro 2004, tem vários cursos de especialização e artigos publicados. Co-editora do blog luso-brasileiro Informática Jurídica e Direito da Informática (<http://informaticajuridicaedireito.blogspot.com/>).*



Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados



Manuel Matos*

A Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados potencializa a interoperabilidade entre registradores

mediante operação de sistemas únicos, portanto, menos onerosos. Tem vantagens como a sustentação legal e o reposicionamento do registro público como forte elo de eficiência nas transações. Poderá reativar a percepção da sociedade civil sobre a importância registral na cadeia produtiva da economia, em especial nas transações e financiamentos imobiliários com oferta de serviços on line. (Transcrição da palestra, com revisão do autor.)

A Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados é uma decorrência natural do processo de digitalização da sociedade brasileira, da validade jurídica do documento eletrônico e da consolidação da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil.

Faremos aqui uma breve retrospectiva para entender

como chegamos neste momento de discussão dos documentos eletrônicos, bem como para entender por que discutir o papel dos registradores e dos notários na economia digital.

Abordaremos os desafios da economia digital no cenário registral; o advento da validade jurídica do documento eletrônico, bem como a necessidade de capacitação dos registradores para a criação da Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados, com base na ICP-Brasil.

2000: nasce a economia digital

Passamos dez anos, de 1990 a 2000, preocupados com o *bug* do milênio. A maioria dos sistemas desenvolvidos reservava somente dois dígitos para a data, no campo relativo ao ano, o que poderia gerar uma grande confusão nos sistemas computacionais de todo o mundo na virada do milênio.

Em 1995, preocupados com a possibilidade de paralisação dos seus computadores, os EUA contrataram tantos programadores que não havia mais profissionais de programação disponíveis na maior nação do mundo. Os americanos passaram a contratar brasileiros e indianos, para que pudessem converter seus sistemas e reescrever bilhões de linhas de programação. Nesse momento, o mundo iniciou sua caminhada rumo à digitalização.

No ano 2000, na virada do milênio, várias pessoas assistiram noticiários e receberam avisos para que acumulassem água e fizessem estoque de comida, porque os sistemas computacionais do mundo poderiam entrar em pane e parar. Pois bem, o mundo não parou e algumas nações amanheceram com excesso de recursos digitais decorrentes dos esforços para evitar o *bug* do milênio. Algumas dessas nações eram exatamente a China, a Índia, a Rússia e o Brasil. Carinhosamente chamamos esse grupo de países de Bric; no entanto, se observarmos o crescimento econômico de cada um deles, o grupo poderia ser chamado de Cirb, uma vez que a China cresce mais que a Índia, que cresce mais que a Rússia, que cresce mais que o Brasil, beneficiados pelo modelo de convergência digital que passou a ser praticado nas maiores economias mundiais. Portanto, de forma pragmática, no ano 2000 nasce a economia digital.

Eis um ponto para nossa reflexão. Parafraseando alguns autores, podemos dizer que “desconhecer o que é a economia digital e os seus efeitos na continuidade dos negócios de qualquer seg-

mento não deve ser motivo de vergonha para ninguém, pois se trata de um conceito verdadeiramente revolucionário e que exige olhar para as coisas com um novo ângulo. Insistir em desconsiderá-la, no entanto, pode ser um erro estratégico crucial”.

Os desafios dos registradores no cenário da economia digital – uma questão de sobrevivência

Vamos examinar o papel dos diversos atores envolvidos com o registro público, à luz dos desafios impostos pela economia digital. O poder público – executivo, legislativo e judiciário –, no trabalho persistente de desmaterialização de seus processos, passou a pressionar os registradores em busca de informações eletrônicas e de serviços eletrônicos. Os bancos, que também precisam da atividade registral para acelerar o processo de financiamento imobiliário, para a redução do ciclo de vida da contratação de produtos de crédito imobiliário, também passaram a pressionar por processos e informações eletrônicas. Os birôs de informação, que surgiram a partir da necessidade de formação de cadastros, a partir de informações geradas por diversas entidades, passaram a fornecer serviços eletrônicos, competindo, em alguns casos, com registradores e notários. E a sociedade civil, cujos cidadãos conseguem pagar suas contas e adquirir produtos pela Internet, também passou a pressionar os registradores por serviços eletrônicos e atendimento *on line*. Há um cenário de pressão relativo à forma e à velocidade de prestação de serviços dos registradores, bem como ao formato de entrega desses serviços ao poder público e à sociedade.

Também há um movimento na própria categoria de registradores em busca de modernização. Isso é comum em todo processo de mudança. A humanidade já passou por isso quando da Revolução Industrial, e os próprios registradores também passaram por isso quando surgiram novas técnicas, como a caneta esferográfica e a microfilmagem. Portanto, o mundo passou por movimentos de mudança. Agora, notários e registradores discutem como modernizar seus processos de modo a garantir a essência da sua prestação de serviços, aperfeiçoando e ajustando a forma como esses serviços são entregues à sociedade.

O ponto de inflexão de tudo isso é exatamente a segu-

rança tecnológica e a validade jurídica do documento eletrônico. Não é de hoje que o documento nasce eletrônico. Isso já acontece desde que migramos da máquina de escrever para o computador. O documento é transferido para o papel apenas para que se possa assinar de próprio punho e preservar a informação com técnicas de autenticidade já conhecidas.

À época da criação no Brasil de uma infra-estrutura que permitisse atribuir validade jurídica ao documento eletrônico, a pergunta que se buscava responder era: como assinar um documento eletrônico cujo original não existe em papel? Naquele momento iniciou-se o desafio de criar e consolidar um arcabouço jurídico que permitisse o reconhecimento da validade jurídica dos documentos eletrônicos, assinados digitalmente.

Se o objetivo da criação dessa infra-estrutura foi garantir autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos praticados na forma eletrônica, desde que assinados digitalmente com o uso de certificados digitais emitidos para identificar de forma inequívoca o cidadão, podemos concluir que essa seria uma das atribuições de registradores e notários na economia digital.

Ao invés de ficarmos questionando se registradores e notários perderiam espaço com o advento da validade jurídica do documento eletrônico, fizemos exatamente o contrário: posicionamos-nos de forma colaborativa na Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil. Um dos efeitos práticos dessa iniciativa foi a nomeação do presidente do Irib, doutor Sérgio Jacomino, como membro titular da Comissão Técnica do Comitê Gestor da ICP-Brasil, Cotec. Outra atitude pragmática foi o início dos estudos visando à constituição de autoridade certificadora, dentro da hierarquia da ICP-Brasil, como base da criação de um Centro de Serviços Digitais Compartilhados dos Registradores Imobiliários, para ocupar de fato o papel que já é nosso por direito.

Esse foi um movimento estratégico muito importante porque a criação da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira abriu caminho para que outras entidades buscassem ocupar o espaço dos registradores e notários na economia digital, no que se refere à formação de bases públicas de dados, como é o caso do próprio Estado brasileiro por meio do Serpro e de outras entidades da administração indireta.

A motivação, além de clara, era absolutamente necessá-



ria: posicionarmos-nos como parte integrante da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, para poder prestar serviços *on line* na economia digital, antes que outros o fizessem, com a justificativa de que o documento assinado com certificados digitais da ICP-Brasil tem a presunção de fé pública por ser a Autoridade Certificadora Raiz, ITI – um órgão público, vinculado à presidência da República.

Validade jurídica da assinatura digital

No campo das transações eletrônicas e de acordo com a legislação brasileira, o certificado digital emitido por autoridade certificadora vinculada à ICP-Brasil é o único documento que permite a identificação, de forma inequívoca, das partes de um contrato com autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade.

A Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira – breve histórico e seus reflexos regulatórios

A Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira nasceu com a MP 2.200-01/02, que equipara a assinatura digital à assinatura de próprio punho para todos os efeitos legais.

No âmbito do Judiciário, ao qual estão os cartórios vinculados, a recente lei 11.280 altera o Código de Processo Civil. O parágrafo único do artigo 154 dispõe que, no âmbito de suas respectivas jurisdições, os tribunais poderão disciplinar a prática e a comunicação oficial dos atos processuais por meios eletrônicos, atendidos os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira, ICP-Brasil. Observe-se que o CPC, agora alterado pela lei 11.280, não recepciona certificados digitais fora da ICP-Brasil.

O projeto de lei 7.316, em discussão no Congresso nacional, deverá ser a lei brasileira sobre certificação digital e documento eletrônico, que substituirá a MP 2.200, que, embora perene, tem a desvantagem de não poder ser alterada ou emendada. O PL equipara os cartórios à pessoa jurídica para efeitos da ICP-Brasil, tendo em vista que somente as autoridades de registro, constituídas na forma de pessoa jurídica, podem efetuar o reconhecimento presencial do portador no momento da emissão de certificados

digitais. À época da MP 2.200, os cartórios ficaram de fora, mas isso já foi corrigido no PL ora em análise no Congresso nacional.

Fatos relevantes que mudaram a história do país e que permitiram que registradores e notários se posicionassem de forma estratégica na economia digital

O primeiro deles foi a criação da autoridade certificadora do Judiciário brasileiro. Até então, a OAB era veementemente contrária à implantação da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira e aos certificados digitais ICP-Brasil, uma vez que considerava ser o único órgão competente para emitir certificados digitais para seus advogados.

Havia uma confusão tecnológica entre certificado digital e certificado de atributo. O primeiro identifica o portador de forma inequívoca. O segundo lhe dá uma atribuição característica.

Nessa confusão, a OAB terminou por atrasar o processo em dois ou três anos. Finalmente, em setembro de 2005, os representantes e os tribunais superiores, reunidos no Rio de Janeiro, criaram a Autoridade Certificadora do Judiciário Brasileiro, AC-JUS, subordinada à Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira. A partir do momento em que o Judiciário passou a ter sua própria Autoridade Certificadora, discutir a validade jurídica de documentos eletrônicos e certificados digitais tornou-se uma tarefa mais simples.

O segundo fato relevante foi quando o presidente da República recompôs o comitê gestor da Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira e os registradores marcaram presença na Comissão Técnica, a Cotec, passando, portanto, de críticos a agentes ativos desse processo de mudança.

O terceiro foi a criação de comitês de registros públicos e notarial na Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net – a maior entidade multissetorial da América Latina. Lá estão bancos, seguradoras, cartões de crédito, empresas de tecnologia, entidades acadêmicas, Autoridades Certificadoras, fornecedores de *hardware* e *softwares*, empresas de telecom, todas as empresas de varejo eletrônico do país, enfim, é nesse fórum que se discute a economia digital. Hoje, registradores e notários têm participação atuante nesses debates.

Na seqüência, foram iniciados os estudos visando à

criação da AC registral e notarial, para ocupar esse espaço estratégico na economia digital.

Mais recentemente, no campo do uso e aplicabilidade de certificados digitais como forma de autenticação segura, foi lançado pelos registradores de São Paulo o portal *Ofício Eletrônico*, dentro dos padrões de interoperabilidade e segurança preconizados pela MP 2.200 e pela lei 11.280. Esse portal fornece ao poder público certidões digitais, mediante convênio da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp, com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

Por que essas duas instituições se uniram para fornecer esses serviços? Pelas características de suas operações como centro de suporte às atividades dos registradores imobiliários; pela necessidade de seus associados evoluírem tecnologicamente; e, em especial, pela inexorabilidade da criação de um sistema de intercâmbio de dados entre os registradores, o poder público e a sociedade.

A mudança acelerada de paradigma na criação, trâmite, registro e guarda dos documentos provocada pela economia digital e pela ICP-Brasil é a base dessa oportunidade e está no cerne da atividade registral e notarial do Brasil.

O papel dos notários e registradores é fundamental na *guarda e preservação documental*, que só uma instituição dotada de fé pública poderá realizar, de modo a que os documentos eletrônicos emitidos e assinados digitalmente permaneçam válidos e acessíveis ao longo do tempo. A humanidade sempre teve dificuldades para preservar suas idéias ao longo do tempo. Até hoje, o homem escreve em pedras. Basta observar que não existe jazigo escrito em papel, mas em pedra. Quanto mais tempo a informação precisa durar, mais rústico e primitivo deve ser o meio. Na sociedade moderna temos a solução para isso, qual seja, o sistema registral e notarial, que poderá preservar a informação com fé pública, migrando os meios de preservação sem que o original perca suas características.

Vantagens da criação de um Centro de Serviços Digitais Compartilhados dos registradores

A primeira vantagem é o aprimoramento dos processos

internos e a redução dos custos administrativos de registro, manuseio, guarda e preservação das informações, com mais segurança, agilidade e racionalidade, de modo a tornar mais competitivo o sistema de registros públicos.

Outra vantagem é permitir que os processos realizados de forma presencial ou não possam ser feitos totalmente por meio eletrônico, eliminando a transcrição de mídias atualmente existentes no cartório. Assinar digitalmente não significa assinar remotamente. Existem atos que devem ser feitos na presença do tabelião e que poderão ser assinados presencialmente com o uso de certificados digitais.

Terceira vantagem: garantir a segurança tecnológica, a validade jurídica e o acesso universal dos documentos eletrônicos assinados digitalmente.

Notem que as atividades de registro e notarial constituem relevante serviço público, o qual visa garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos. Essas funções públicas representam um instrumento fundamental para o desenvolvimento econômico da nação, o que não poderia ser diferente, uma vez que se trata da emergente, porém pujante, economia digital.

É importante ter consciência de que a economia digital será a base do desenvolvimento sustentável e a principal fonte de geração de riqueza das nações no século XXI.

O Centro de Serviços Digitais Compartilhados permitirá que todos os registradores tenham acesso a essa tecnologia sem que haja necessidade de investimentos individuais elevados. No entanto, seria impossível fazer isso de maneira isolada.

Finalmente, temos a vantagem de ampliar e democratizar o acesso à tecnologia da certificação digital nos padrões da ICP-Brasil, já dominada pelos registradores da cidade de São Paulo, para todos os registradores associados ao Irib.

O que justificou a criação do Centro de Serviços Compartilhados?

A idéia foi criar um centro de competência compartilhada que visasse ao aperfeiçoamento dos processos registrais, fortalecendo a imagem institucional dos registradores junto aos órgãos públicos e à sociedade. O objetivo é introduzir, de forma institucional, associativa e aperfeiçoada, os conceitos desses



serviços com base na ICP-Brasil, ou seja, com base na segurança tecnológica e na validade jurídica dos documentos eletrônicos.

Os elementos norteadores do projeto são as condutas, as práticas e os princípios da *Carta de Fortaleza*, formalizada durante o VII Congresso Brasileiro de Direito Notarial e de Registro da Anoreg-BR, segundo a qual cada instituto-membro da entidade cuida das atividades relativas àquele segmento.

Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados: cada cartório permanece proprietário de sua base de dados; não há transferência de dados para uma base centralizada. É a tecnologia a serviço dos registradores

A metodologia utilizada tem como premissa o mapeamento e a análise de todos os processos operacionais dos registradores e busca identificar os serviços que podem migrar para a economia digital com ganhos de novas receitas e redução de custos, de acordo com a legislação vigente.

Contratamos especialistas em pesquisas técnico-científicas, em convênio com a Universidade Federal de Santa Catarina, UFSC, para avaliar e desenvolver modelos de serviços prestados por registradores e notários, que possam ser trazidos para a economia digital com ganhos visíveis para todas as partes envolvidas.

A Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados tem a vocação de se tornar um verdadeiro divisor de águas na atividade de registros públicos, ao democratizar aquilo que já vem sendo feito pelos dezoito registros de imóveis da capital de São Paulo, ampliando o acesso a todos os demais registradores brasileiros.

É um modelo aderente aos esforços de modernização dos atuais processos na cadeia produtiva dos financiamentos imobiliários. As instituições financeiras pressionam por serviços notariais e registrais *on line*, para reduzir o tempo necessário à aprovação de um financiamento imobiliário.

No entanto, para que isso seja possível, é necessário que haja uma integração de informações sem haver a centralização das bases de dados dos cartórios. Enfatizo que o modelo de Central IRIB de Serviços Digitais Compartilhados não sig-

nifica transferir dados que estão no cartório para uma base de dados centralizada. Pelo contrário, utiliza-se a tecnologia disponível para que cada um continue proprietário de sua base de dados e haja somente uma integração dentro do padrão de troca de informações, o que denominamos interoperabilidade, padrão aceito pelo governo brasileiro, bem como pelo Judiciário e pelo Legislativo.

Essa iniciativa potencializa a interoperabilidade entre registradores associados mediante operação de sistemas únicos, portanto, menos onerosos. Tem como vantagens a sustentação legal, o reposicionamento do registro público como forte elo de eficiência nas transações e, finalmente, poderá reativar a percepção da sociedade civil sobre a importância registral na cadeia produtiva da economia, em especial nas transações e financiamentos imobiliários com oferta de serviços *on line*.

Vale ressaltar que também possibilitará a geração de receitas advindas de novos serviços oriundos de demandas surgidas a partir do crescimento da economia digital e das operações vinculadas à ICP-Brasil.

No endereço www.oficioeletronico.com.br é possível ver, de forma bastante pragmática, o sistema de requisição eletrônica de ofício. Basta apenas que o usuário seja portador de um certificado digital ICP-Brasil. O portador de um certificado digital poderá acessar o sistema sem necessidade de cadastramento prévio e, de acordo com sua qualificação, se registrador ou não, o sistema dará um direcionamento específico.

Também nesse endereço poderão ser encontrados dois itens valiosos: uma cartilha sobre a certificação digital e como adquirir um certificado digital ICP-Brasil.

Finalmente, todo e qualquer registrador que queira conhecer mais sobre a aplicabilidade e uso de certificados digitais nas suas operações do dia-a-dia poderá tirar suas dúvidas por meio dos meus endereços eletrônicos: manuel.matos@camara-e.net ou mmatos@brasil.com.br.

Muito obrigado!

**Manuel Matos é presidente da Câmara Brasileira de Comércio Eletrônico, Camara-e.net, e consultor do Irib.*

Mudar ou morrer!



Luiz Marins *

“A única certeza estável é a certeza de que tudo vai mudar”. Com declarações inusitadas, inesperadas ou desafiantes, o professor Luiz Almeida Marins Filho lotou o auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel e instigou a platéia do XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil a refletir sobre a necessidade de constantes mudanças no mundo empresarial. Segundo o professor “estamos em tempos de unidade na diversidade”, portanto, para vencer no século XXI, “é preciso compreender o poder da união”. (Transcrição da palestra, sem revisão do autor.)



Desde o *homo sapiens* passaram-se 150 mil anos. Segundo a Universidade de Oxford, se esses 150 mil anos fossem representados num único ano, as mudanças radicais, tecnológicas e científicas que experimentamos hoje seriam os últimos cinco segundos desse ano.

As pessoas que viveram nos séculos XVI, XVII, XVIII e XIX, falavam praticamente do mesmo jeito que se fala hoje. Entramos no século XX em lombo de burro. O automóvel foi inventado em 1887; em 1901, havia no máximo seis automóveis nas ruas. Começamos o século XX em lombo de burro e terminamos com Internet banda larga, tomografias computadorizadas, etc., e o ser humano continua o mesmo. Não há nenhuma criança que nasça modelo 2006, com 11 braços, 12 pernas e mais neurônios para fazer face aos desafios da globalização. O maior desafio é como ser amigo da mudança e como fazer da mudança uma amiga. Se não fizermos isso, acabaremos por reclamar que não se fazem mais advogados, juízes e clientes como antigamente.

O desafio fica um pouco mais complicado, uma vez que ao mesmo tempo em que precisamos ter agentes de mudanças em nossos cartórios, temos de ter também agentes de permanência, de continuidade, agentes de padronização.

Uma das coisas que temos discutido com frequência é que com todas essas mudanças estamos vivendo de campanha em campanha. Estamos ouvindo a Organização Mundial de Saúde alertar para o risco da volta da poliomielite e o Ministério da Saúde dizer que falta verba para fazer campanhas com esse alerta. Ora, uma mãe não sabe que deve sempre vacinar seu filho?

A grande verdade é que não podemos viver de campanha em campanha, temos de ter seriedade, um ponto de permanência. Ou seja, temos de ter, ao mesmo tempo, agente de mudanças e agente de continuidade, temos de saber o que devemos mudar e o que não devemos mudar. Como viver nessa sociedade onde temos que mudar e aprender o que não mudar?

O que as empresas discutem em todo o mundo?

É fundamental lembrar que vivemos numa sociedade cuja única certeza estável que temos é a certeza de que tudo vai mudar.

A primeira coisa que devemos pensar é como está nossa vontade de aprender, como está nossa vontade de acompanhar novos processos tecnológicos, nossa vontade de entender melhor o mercado e para onde o Brasil caminha.

A mudança será tão radical daqui para frente que, se não estivermos unidos, se não formos a favor da sociedade, as coisas que sempre existiram poderão deixar de existir, corre-se até o risco, por exemplo, de não mais existirem registros.

Quem imaginaria ver a Brahma e a Antarctica trabalhando juntas? Ou quem poderia imaginar a Sony e a Ericsson trabalhando juntas?

Os cartórios não têm concorrentes diretos, mas não podem ter a população contra eles; não podem ver a população irritada porque a sociedade se mobiliza.

Num mundo eletrônico, quais os desafios de quem é gestor em todos os sentidos?

A revista *The Economist*, edição novembro de 2000, listou os dez desafios do *e-manager*.

1. Velocidade. Atualmente, 80% da nossa irritação referem-se à velocidade. Por exemplo: irritamo-nos com o carro da frente que não anda, com o sinal que não abre, com a conta que não chega, com a palestra que não termina. Tudo gira em torno do tempo. No entanto, velocidade não quer dizer pressa. A pressa é inimiga da perfeição, a velocidade não. Hoje, o mais ágil engole o mais lento, e não o maior engole o menor.

2. Gente excelente. Não é possível viver no mundo de hoje sem pessoas excelentes.

No Brasil, somos muito complacentes com quem não é excelente. Mas não basta ter somente pessoas excelentes, a liderança também tem de ser. Gente excelente é gente que tem comprometimento.

Existem três critérios universais de avaliação, segundo a Universidade das Nações Unidas: o primeiro deles é o comprometimento. Na vida, somos avaliados de acordo com nosso comprometimento com aquilo que fazemos. O

melhor funcionário é aquele comprometido com o sucesso da empresa e a melhor empresa é a que está comprometida com o sucesso do cliente.

Façamos uma auto-avaliação. Será que sou comprometido com aquilo que faço? Será que tenho gente comprometida com o senso de urgência de alguns clientes? Será que no cartório existe aquela visão pejorativa de que "somos funcionários públicos, por isso não estou nem aí para a urgência do público"?

O segundo critério diz respeito à atenção para os detalhes. Estamos vivendo num mundo macro, global, geral e absoluto. Muitas vezes esquecemos que o macro, global, geral e absoluto só será perfeito se as partes o forem. Não é uma surpresa quando o nosso nome vem escrito corretamente? Quando as coisas são bem feitas em todos os seus pormenores?

O terceiro critério universal de avaliação é a necessidade de dar seguimento àquilo que se começou. Não é uma surpresa quando as coisas têm começo, meio e fim?

Gente excelente é isso, que seja capaz de se comprometer, fazer as coisas com atenção aos detalhes, que dê seguimento e termine aquilo que começou.

O pessoal de RH, de antropologia, diz que devemos contratar uma pessoa que seja capaz de se comprometer e dar atenção aos detalhes e, em seguida, dar treinamento. No entanto, um empresário me disse, certa vez, que não gosta de dar treinamento ao funcionário porque a concorrência o rouba. Não há alternativa. Treinar é acompanhar o que está sendo feito, é corrigir o erro no mesmo momento em que foi cometido, é supervisionar. Portanto, sem gente excelente é impossível caminhar.

3. Abertura. Nós, que oferecemos consultoria às empresas, costumamos dizer "por que não"? O desafio não é como rearranjar os cubos dentro da caixa de forma melhor, com menos custos, menos tempo, mas sim ter a coragem de dizer: será que preciso dos cubos? Será que preciso da caixa? Se não tivermos essa abertura de mente, acabamos por burocratizar muita coisa.

4. Cooperação. É preciso haver cooperação, união, colaboração, caso contrário, não haverá decisão rápida.

Existe um ditado que diz que é preferível tomar vinte decisões por dia, sendo cinco erradas, do que só cinco decisões certas. Isso é velocidade, mas para tanto é preciso cooperação.

5. Disciplina. Num mundo muito informacional como este em que vivemos, um mundo onde existe um volume enorme de informações, tecnologias, etc., se não existir disciplina mental, se não existir foco, as pessoas se perdem. Se não houver disciplina naquilo que se quer, se não se souber exatamente o que se quer, não se vence.

6. Boa comunicação. Não adianta você saber aonde quer ir e o que pretende fazer se não souber comunicar isso para a sociedade, para seus funcionários, para seu público. Hoje, esse é um grande problema antropológico no Brasil. O Brasil é um país oral e auditivo, não tivemos os cinco séculos de tradição escrita de Gutenberg. Mario de Andrade dizia que o escritor brasileiro não escreve, mas fala com a pena na mão.

7. Relevância da informação. Será que não pedimos informação demais? Se vou vender um televisor, é preciso preencher um cadastro com nome completo, nome completo da mãe e do pai, CPF, RG, endereço, local de trabalho, telefone, nome da esposa, nacionalidade, naturalidade. Por que, para vender um televisor, um computador ou uma geladeira, a pessoa precisa saber a cidade onde a outra nasceu?

8. Foco no cliente, que significa foco no mercado. As empresas que venceram no mercado não foram as que perguntaram aos seus clientes o que eles queriam; o foco da empresa não é o cliente, mas o mercado.

9. Gestão de conhecimento. Imagine o que deve existir de conhecimentos sobre registro de imóveis nesta sala. Onde está a gestão de conhecimento? O Irib faz isso muito bem quando traz para todo mundo a discussão, a gestão desse conhecimento sobre registro. Mas, no nosso cartório, será que conhecemos ou somente uma pessoa sabe tudo?

10. Liderança pelo exemplo. Não acredite na mentira de que as coisas ocorrem de baixo para cima. As coisas ocorrem de cima para baixo. Se o oficial do cartório não



der o exemplo, não atender bem o cliente, não fizer as coisas certas, nada vai dar certo lá embaixo. Isso é fundamental.

A importância do atendimento

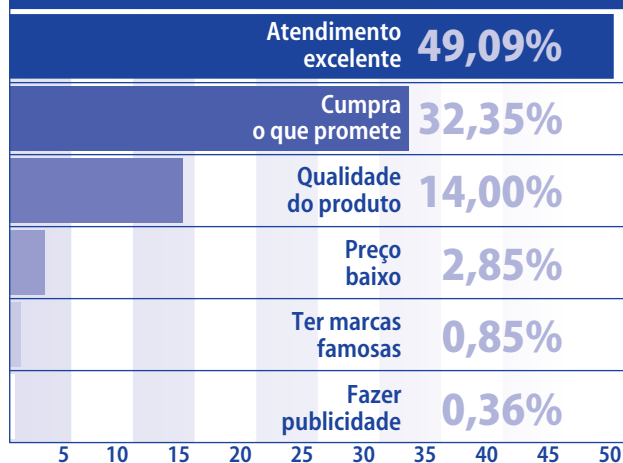
Outra coisa interessante é a importância do atendimento. Numa pesquisa realizada pela revista *Consumidor Moderno* (edição 76, dez. 2003), 1,8 mil pessoas foram ouvidas sobre o que elas esperam de uma empresa no Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador, Belo Horizonte, Curitiba e Distrito Federal. A pergunta era: "O que é mais importante para que uma empresa respeite o consumidor?" Foram pesquisadas onze categorias: alimentos, automóveis, bancos, companhias aéreas, eletroeletrônicos, farmacêuticos, governo, saúde, telefonia celular, telefonia fixa e varejo. Em primeiro lugar, com 43%, ganhou o atendimento. Em segundo lugar, a qualidade dos produtos e serviços e, em terceiro lugar, a responsabilidade social. Apenas 9% disseram preço e 2% propaganda.

Numa pesquisa realizada pela Anthropos Consulting, perguntamos o que a pessoa acha mais importante para

Para respeitar o consumidor o que é indispensável?



O que você acha mais importante para uma empresa conquistar você como cliente?



que uma empresa a conquiste como cliente. "Atendimento excelente" foi a resposta de 49%; e 32% responderam "que a empresa cumpra o que prometeu". Apenas 2,8% responderam "preço baixo".

Será que cumprimos o que prometemos? Bom atendimento não significa apenas um sorriso, mas entregar o que se prometeu; prometer a entrega num determinado horário e fazer a entrega nesse horário.

Dos "chefes" abaixo, você considera o melhor aquele que:

75,06%	Dá liberdade mas está sempre junto e acompanhando tudo o que você faz.
18,09%	Chama a sua atenção quando você erra.
4,21%	Dá total liberdade a você e confia tanto que nem quer saber o que você faz.
1,26%	Gosta que você pergunte a ele quase tudo e peça permissão.
0,84%	Que nunca chama a sua atenção, mesmo quando você erra.

A importância de motivar os funcionários

Como motivar nossos colaboradores para tudo isso? Numa pesquisa que vem sendo realizada desde setembro de 2000 pela revista *Fortune* (EUA), o empregado quer, em ordem de prioridade:

1. Um trabalho desafiante, que lhe dê sentimento de missão e propósito. Motivações são as razões de ordem lógica, cartesiana, racional, enfim, motivos pelos quais sigo um caminho e não outro.

2. Uma liderança forte e inspiradora. As pessoas querem e aceitam uma hierarquia forte e confiável. Ninguém quer um chefe que vê a desídia e não chama a atenção, não participa.

3. Sentir-se constantemente treinado e crescendo profissionalmente. A pessoa tem que se sentir hoje melhor que ontem, amanhã melhor que hoje.

4. Bons colegas e chefes leais. Isso é fundamental quando se leva em consideração as seguidas horas diárias de convivência. Existem vários exemplos de chefes desleais, como aquele que rouba a idéia do subordinado, aquele que diz "eu ganhei, nós empatamos e vocês perderam", ou seja, quando se ganha, é sempre ele, quando se empata, somos nós, quando se perde, são sempre eles e nunca o chefe. E, ainda, aquele chefe que ao demitir o funcionário diz o motivo pelo qual o está demitindo, porque ele é ruim nisso ou naquilo, porque é relapso nisso ou naquilo. A deslealdade não está na demissão, mas no fato de ele nunca ter dito nada, nunca ter chamado a atenção do funcionário em muitos anos de trabalho.

5. Uma empresa com forte imagem no mercado. Se você não mostrar para o seu pessoal a importância de um cartório de registro de imóveis, sua história, etc., eles jamais terão orgulho de seu trabalho.

6. Salário. Na mesma pesquisa, o salário aparece em sexto lugar. Se trabalharmos numa empresa que tem uma imagem ruim no mercado, o salário sobe para a posição cinco. Se tivermos colegas ruins e chefes desleais, o salário sobe para quarto lugar. Se sentirmos que não estamos aprendendo nada na empresa, sobe para a

terceira posição. Se a liderança não é forte, inspiradora, o salário sobe para segundo lugar. Se o trabalho não desafia, trabalha-se apenas pelo salário. A maioria das pessoas trabalha pelo salário, tanto que, se outra empresa oferece mil reais a mais de salário, o funcionário muda de emprego.

A melhor definição de líder que conheço é a seguinte. "Líder é aquele que consegue fazer com que as pessoas façam o que mais desejam fazer" (Dwight D. Eisenhower), ou seja, líder é aquele que conhece demais o seu subordinado, que consegue utilizar os identificadores positivos dos seus liderados e esses seus liderados conseguem fazer tudo mais e melhor porque é exatamente o que eles sabem fazer e o que queriam fazer.

O líder tem que conhecer seu liderado para que não o mande fazer aquilo que ele não sabe. Existe um ditado português, do século XVI, que diz: "quem manda estranhos à vinha não tem amor às uvas". Ou seja, quando mando uma pessoa fazer algo de que ela não é capaz, de quem é a culpa?

O verdadeiro líder sente prazer quando vê seus liderados terem sucesso, e não ele próprio. Há duas maneiras de se dar boas aulas, os alunos podem dizer "puxa, como o professor é sábio", ou "puxa, como eu aprendi".

O líder tem que ser empreendedor. É necessário ter pessoas que transformem sonhos em ações e ações em resultados. Algumas pessoas sonham e transformam o sonho em ação, porém, não conseguem transformar as ações em resultados. O verdadeiro empreendedor é aquele que transforma ações em resultados.

Para que tudo isso ocorra é preciso ter disciplina, é preciso juntar as pessoas. Portanto, cuidado com acomodações, principalmente porque cartórios não têm concorrência direta. Se você perder o entusiasmo e a paixão, nada irá para frente. Nenhum de nós precisa de alguém que ouve um discurso do presidente e fica otimista; lê um jornal e fica pessimista.

A palavra entusiasmo vem do grego. Os gregos eram panteístas e politeístas, acreditavam em vários deuses. A vidente da Grécia antiga se dizia entusiasmada e, uma



vez entusiasmada, a Pitonisa era capaz de transformar a realidade e fazer as coisas acontecerem, apesar das adversidades aparentes.

O entusiasmado acredita menos no presidente, menos no governo, menos nas notícias de jornais, e mais nele mesmo, na sua capacidade de transformar a realidade, apesar das adversidades aparentes. O que é diferente de otimismo.

A paixão a que me refiro é a do começo, a do primeiro dia. Lembro-me da primeira aula que lecionei, da primeira empresa que presidi. Vocês, certamente, também se lembram do dia em que assumiram os cartórios. Nunca percam essa paixão do começo. O perigo no século XXI não é pensar grande, lutar e não conseguir, mas pensar pequeno e conseguir. No século XXI, ninguém tem direito de ser medíocre, pensar pouco, querer pouco e fazer pouco.

O fator união

Lembrem-se sempre disto: estamos vivendo aquilo que é a maior característica do século XXI, o que chamamos de unidade na diversidade.

Nunca as nações lutaram tanto para se individualizarem. Cada vez mais os países se separam, ficam individualizados e criam um nacionalismo individual, mas nunca se falou tanto em Mercosul, Comunidade Européia, Nafta, Cafta, nunca se falou tanto em união.

Em relação às empresas, nunca precisamos de uma empresa tão forte, geradora de caixa; nunca se falou tanto em alianças estratégicas, em parcerias.

Nunca precisamos tanto de pessoas individualmente competentes. Nunca exigimos tanto o trabalho das pessoas em grupo, células de produção, *teamwork*, grupos de trabalho.

A grande verdade é que, para vencer neste século XXI, é preciso que todos compreendam o poder da união. Se não nos unirmos em torno de nossas atividades, o menos experiente dificilmente vencerá, mesmo porque a sociedade pode começar a questionar a própria estrutura e a natureza de nossos negócios.

Terminarei com um sermão.

“Toda a vida (ainda das coisas que não têm vida) não é mais que uma união. Uma união de pedras é edifício: uma união de tábuas é navio: uma união de homens é exército.

E sem essa união, tudo perde o nome e mais o ser.

O edifício sem união é ruína: o navio sem união é naufrágio: o exército sem união é despojo.

Até o homem (cuja vida consiste na união de alma e corpo) com união é homem, sem união é cadáver.

Por mais alta que esteja a cabeça, se não está unida é pés. Por mais ilustre que seja o ouro, se não está unido é barro.

Para derrubar um reino e muitos reinos onde há desunião, não são necessárias baterias; não são necessários canhões; não são necessários trabucos; não são necessárias balas, nem pólvora. Basta uma pedra: o lápis.

Para derrubar um reino e muitos reinos onde falta a união, não são necessários exércitos, não são necessárias campanhas, não são necessárias batalhas, não são necessários cavalos, não são necessários homens, nem um homem, nem um braço, nem uma mão.

Nós temos muito boas mãos e o sabem muito bem os nossos competidores.

Mas se não tivermos união, nem eles haverão mister mãos para nós, nem a nós nos hão de valer as nossas.”(Padre Antônio Vieira, *Sermão do Santíssimo Sacramento, pregado em Santa Engrácia no ano de 1662*).

Esse discurso, que vale para as empresas e para todos nós, é do padre Antonio Vieira e foi pregado em 1662. A grande verdade é que, neste século XXI, sem união tudo perde o nome e mais o ser.

*Luiz Marins é consultor de empresas, diretor da Anthropos Consulting, a primeira empresa mundial de antropologia empresarial, que utiliza os métodos da antropologia para estudar e propor soluções criativas para empresas e organizações. Estudou Antropologia na Austrália – Macquarie University – e na Universidade de São Paulo, USP. Foi professor convidado em cursos de pós-graduação em universidades e faculdades no Brasil e no exterior: professor@marins.com.br – www.marins.com.br

Registros Públicos

Décio Antônio Erpen*

Retrospectiva histórica.

Princípios dos registros públicos.

Ato registral não é ato administrativo, é ato de direito material, é ato jurídico perfeito.

Pública forma. (Transcrição da palestra, sem revisão do autor.)

Retrospectiva histórica

Vamos fazer uma pequena retrospectiva histórica. A linha divisória, no passado, foi a seguinte: direitos reais vão para o registro de imóveis, direitos pessoais vão para o registro de títulos e documentos. Isso se manteve num determinado período. Tínhamos as hipotecas, as clandestinas, ocultas, que eram as de família; não registrávamos atos judiciais, formais de partilha, até que veio o Código Civil e tornou o sistema obrigatório e mais abrangente.

Quando do advento da lei 6.015/73, que substituiu o decreto regulamentador 4.857, um grupo de São Paulo e outro do Rio Grande do Sul insistiu em criar o elenco dos chamados *numerus clausus* dos fatos inscritíveis do artigo 167 da LRP.

Hoje é prevista uma série de atos cada vez mais abrangentes em homenagem ao princípio da concentração. O registro de imóveis passou a receber tudo que se referisse ao imóvel.

O Rio Grande do Sul tem dois êxodos: um milhão de

gaúchos vive fora do estado porque, em 1893, com a revolução, eles foram para o Planalto Central, e porque, em 1923, novamente uma revolução fez os gaúchos fugirem por não suportar as guerras. Faço essa colocação porque os registradores estão a serviço da paz jurídica. Aquela pessoa que tem um imóvel que está sempre questionado judicialmente não é feliz, não tem paz.

O artigo 167 é dividido por Afrânio de Carvalho em quatro grandes categorias: atos de aquisição da propriedade; atos de constituição de ônus reais; atos de individualização da propriedade; e atos de prevenção contra riscos, como penhoras, arrestos, seqüestros, e o registro das citações nas ações reais, ou seja, uma cautelar para assegurar a efetividade do processo e evitar que o imóvel seja vendido. Na própria Lei de Registros Públicos já se incluiu o cunho cautelar.

Hoje não se fala mais em propriedade, mas em propriedades. Temos a propriedade plena, a propriedade restrita, a propriedade pública, a propriedade privada, etc. Quem matou a hipoteca, que era um instituto extremamente salutar? Foram os próprios juizes, os próprios membros dos tribunais, juristas que mal conhecem a matéria. O credor hipotecário nunca recebe, por isso eles criaram a alienação fiduciária, ou seja, a alienação toda é montada em ficções, produto da imaginação do legislador.

Os registradores estão trabalhando com ficção. Estou insistindo no *princípio da ficção de conhecimento*, chamado por alguns de princípio da publicidade. Ficção de conhecimento vem a ser aquela circunstância em que, promovido o registro, ninguém pode alegar seu desconhecimento. É claro que existe aquela velha doutrina do Direito romano, da oponibilidade, eficácia *erga omnes*. Mas hoje, não se pode alegar ignorância a respeito do que está lançado na matrícula. Nesse sentido, os juizes estão dando eficácia real a atos que não teriam essa vocação.

Um cliente comprou dois terrenos, um dos quais tinha uma execução arquivada. Sustentei toda a teoria da fraude de execução, uma vez que a penhora não estava registrada. Na sustentação, o relator perguntou se meu cliente tinha conhecimento da execução. Eu disse que sim, que ele sabia. Os juizes vão muito pela carga de eficácia do registro. Vamos



ter registros e verdades, verdades registradas e verdades não-registradas.

O maior invento da humanidade não foi a pólvora ou o futebol: foi a grafia da palavra. Transformamos o som em letras. Isso revolucionou. A própria Internet é baseada na grafia da palavra. Aquelas formas sacramentais, que não eram duradouras nem confiáveis, foram evoluindo para um sistema, ou seja, saíram do ato notarial e subdividiram-se em ato notarial, que vincula as partes, e ato registral, que é modo de aquisição da propriedade e que fixa o conhecimento.

Há um vínculo psicológico entre a pessoa humana e a propriedade: apegamo-nos a bens materiais.

Vivemos numa época de direitos relativos. As constituições eram normativas – estabeleciam a livre iniciativa, a segurança jurídica absoluta e o respeito à propriedade. Agora, as constituições são compromissárias, trazem o respeito à propriedade privada, mas com a condição de que seja cumprida sua função social. Fala-se da livre concorrência, desde que respeitada a defesa do consumidor, e assim por diante. Muitos valores estão se tornando relativos.

Princípios dos registros públicos

Quando falamos de registros públicos, não podemos deixar de mencionar o princípio da boa-fé, que tutela todos os sistemas. Necessitamos ter, no mínimo, confiabilidade no tráfego imobiliário, no tráfego com as pessoas.

Estamos trabalhando com o mais moderno ramo do Direito, que efetivamente defende a tutela e a boa-fé. É claro que nossa publicidade é muito passiva. Existem cartórios invisíveis, invioláveis, inacessíveis, surdos e mudos, mas, ainda assim, as coisas estão mudando.

Inventaram o princípio da autonomia registral. Eu pergunto: o registrador tem autonomia registral? O que ele tem é um primeiro impulso, se não registrar, quem vai decidir é o juiz. A jurisdição é contenciosa e os senhores ainda são tratados como funcionários públicos; se não deferirem algum ato, o juiz o fará.

Outro princípio que estamos trabalhando bastante seria o princípio da indisponibilidade. Há uns dias, por conta de um conflito entre marido e mulher, o juiz decla-

rou a indisponibilidade de todos os bens do casal. Não se esqueçam de que a lei diz que o juiz não pode impedir a realização do negócio lícito. O juiz não tem esse poder. A lei do georreferenciamento criou o bloqueio da matrícula. Para se bloquear a matrícula é necessária a averbação. A lei não diz que ficam proibidos os negócios com o imóvel, ela diz que fica averbado o registro. Ou seja, prevê a primeira parte do plano da existência e o plano da validade, só não o da eficácia, mesmo porque pode ocorrer o princípio da penalidade, ou seja, o primeiro que registrar é o dono, para efeitos de direito real.

Essa é uma matéria que merece melhor análise.

A Justiça do trabalho – juízes de uma lei só, a CLT – hoje se convenceu de que estão a serviço do Direito em todas as áreas. Eles estão registrando penhoras. Certa vez, num caso em que havia sete ou oito penhoras, a juíza mandou expedir a carta de arrematação e consignou a determinação “cancelando-se todas as penhoras existentes”. Veio um complicador: havia um protesto contra alienação de bens. A matrícula tem esse grande defeito: aceita tudo. Supondo-se que mais tarde se cancele o protesto, aparece o registro, o protesto e, em seguida, seu cancelamento. Ou seja, como é que se pode alegar ignorância? Então, volta à velha discussão: os juízes devem ser comedidos na concessão de averbação de protestos contra a alienação de bens.

Ato registral não é ato administrativo, é ato de direito material, é ato jurídico perfeito

Outra velha discussão: pode-se vender bem penhorado? Não seria fraude à execução? Estelionato é vender coisa empenhada, mas não é vender coisa penhorada. A penhora não é um direito real, ela serve para assegurar a eficácia do processo executivo.

O que se faz naquele caso de protesto contra a alienação de bens, que tinha ido à Justiça civil e não à Justiça do trabalho? Quando é que há um protesto contra a alienação de bens? Quando alguém não tem título, dívida líquida e certa.

Há juízes que acham que ato registral é um ato administrativo, e não é, é ato de direito material, é ato jurídico perfeito, prevalece o princípio da imutabilidade do registro.

O titular do registro tem que ser ouvido.

Pensemos como um cidadão comum. Quero comprar um imóvel, tenho esse direito e tenho dinheiro. Vou ao tabelião, pago o imposto, faço a escritura e registro. Somos ainda do sistema tabular, ou seja, o cidadão quer ainda o seu papel em casa e não na Internet.

Dez anos depois ele quer vender o imóvel e descobre que não é mais dono porque foi cancelado o registro. "Mas como assim? Ninguém me falou nada?" Trata-se de uma decisão judicial e, em seguida, manda-se a pessoa procurar um advogado. Ora, a propriedade plena é um direito absoluto que se prorroga infinitamente.

Uma pessoa registrou uma incorporação e de repente surgiu um protesto contra a alienação e o cartório não registrou. Quando o legislador criou a figura do patrimônio de afetação, quis tirá-lo do patrimônio do antigo proprietário e dos credores e criou uma figura autônoma, própria. Não se esqueçam de que, nessas relações de registro, o oficial não é parte, as partes fundamentais do direito material são o comprador, o vendedor e o credor.

Há poucos dias presenciei um crime ambiental, que agora figura na matrícula. Um cidadão comprou um imóvel e um mês depois foi processado pelo Ministério Público com uma ação civil pública porque havia sido derrubada uma área verde. Nesse caso, trata-se de tese de legitimidade passiva, pois, quando ele comprou o imóvel, essa floresta secundária já havia sido derrubada. A obrigação para repor o imóvel na situação anterior é uma obrigação *propter rem*, acompanha a coisa. Ele deveria ter se certificado disso antes de comprar o imóvel. Isso deve ser anotado no registro de imóveis, seja por averbação, ou qualquer outro ato, caso contrário, gerará grande insegurança.

Um tabelionato com vinte funcionários tem vários setores: reconhecimento de firma, testamento, escrituras, procurações, como em toda organização cartorária. Um preposto que trabalhava há quatro anos no cartório cometeu um deslize. Ele reconheceu uma firma por autenticidade quando não poderia ser. Não podemos confundir autenticação com autenticidade. Há documentos que são autenticados, mas são falsos. Pois bem, o juiz descobriu e abriu uma sindicância.

Foi ouvir o tabelião, que disse que já havia demitido o funcionário. O juiz o condenou a uma pena de censura uma vez que a responsabilidade do notário é igual à responsabilidade civil, ele responde por todos os atos.

Há um outro caso na mesma linha em que o titular da serventia respondeu administrativamente por um ato de preposto. A responsabilidade administrativa se aproxima da responsabilidade penal. A penal é individual e não pode passar da pessoa do ofensor, não se pode fazer analogias e ilações.

Encontrei um estatuto de funcionário público do estado que diz: "será considerado co-autor o superior hierárquico que, recebendo denúncia ou representação, verbal ou escrita, contra funcionário subalterno, deixar de tomar providências necessárias à apuração da responsabilidade". Portanto, é preciso cuidado com a responsabilidade administrativa, que se nivela à responsabilidade penal, e não à civil.

Pública forma

Há poucos dias verifiquei um processo em que as partes contratantes são do Uruguai. Os uruguaios arrendaram uma área em Santa Vitória do Palmar para plantar arroz, e o proprietário da área faleceu. Dez anos depois, eles foram ao tabelião, que certificou de ofício a apresentação do contrato de promessa de compra e venda. Pediu às partes e às testemunhas que assinassem o documento e que o levassem ao registro de títulos e documentos. Querem o epílogo? Adjudicação compulsória.

A pública forma existiu no passado porque não tínhamos a reprografia, não existia máquina copiadora. Ou seja, ia-se a um tabelião, mostrava-se o documento e o tabelião simplesmente certificava a apresentação do documento e devolvia à parte.

Para terminar, peço a todos que comecem a pensar nessa magnífica máquina de outorgar a paz jurídica e a própria paz de todos. Temos bastante criatividade para isso, vamos ser úteis à comunidade.

*Décio Erpen é desembargador aposentado do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul.



Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento



Eduardo Augusto

Retificação de registro imobiliário e georreferenciamento foi o tema de duas palestras no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O diretor de assuntos agrários do IRIB e registrador imobiliário em Conchas-SP, Eduardo Augusto, apresentou excelente estudo cuja sinopse você acompanha aqui.

Inicialmente, o palestrante comentou as inovações legislativas que culminaram no georreferenciamento de imóveis rurais e na posterior facilitação da retificação de dados do registro imobiliário.

Examinou o conceito de registro público imobiliário e definiu seus elementos essenciais. Demonstrou que esses elementos são garantidos pelo princípio da especialidade, nos aspectos objetivo – a correta descrição da propriedade imobiliária –, subjetivo – a qualificação completa de todas as pessoas relacionadas direta ou indiretamente ao direito registrado –, e em relação ao fato jurídico – a completa e precisa definição do direito garantido pelo registro público imobiliário.

Explicou que todos esses elementos estão concentrados na matrícula, que deve ser clara, precisa e concisa, além de apresentar a exata descrição do imóvel, a completa qualificação dos titulares dos direitos ali inscritos e, o mais importante, a precisa definição dos direitos relativos à propriedade imobiliária.

Desvendou mitos e verdades sobre a retificação e o georreferenciamento. Apresentou casos práticos, oferecendo dicas e regras básicas de procedimento para evitar decisões precipitadas e equivocadas.

Na conclusão do trabalho, conclamou o oficial de registro de imóveis – “um especialista em direito registral imobiliário a serviço da sociedade” – para atuar na questão fundiária, um problema nacional cuja regularização somente ocorrerá com a participação efetiva de todos os setores da sociedade.

Finalmente, destacou a necessidade da união entre registradores e tabeliães, e destes com o poder público, na busca de soluções práticas, jurídicas e inteligentes para os problemas sociais que afligem o povo brasileiro.

Retificação administrativa registral



João Carlos Kloster*

Palestra proferida no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O registrador destacou

a importância da retificação para um sistema registral dinâmico e confiável que ofereça segurança jurídica para a movimentação de recursos, obtenção de crédito e geração de tributos. (O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pelo palestrante/autor.)



Agradeço ao convite e à oportunidade para estar aqui, com este seletivo grupo presente, conversando e apresentando algumas reflexões sobre a retificação administrativa registral.

Muito já se escreveu e discutiu sobre a retificação administrativa, o que demonstra o interesse pelo direito imobiliário, o cuidado e a maturidade dos profissionais registradores no trato com a matéria.

Procurarei dar minha impressão sobre os artigos 212 e 213 da LRP.

Para isso, entendo necessário fazer algumas considerações outras, para podermos tecer comentários em relação a alguns aspectos do novo posicionamento encetado pela LRP a partir da alteração promovida pela lei 10.931, de 2004.

Como é de conhecimento geral, o Código Civil brasileiro prevê em seu artigo 1.247 a possibilidade de ação judicial de retificação de erro constante do registro imobiliário, e no seu artigo 1.297, a possibilidade de ação judicial de demarcação ou estabelecimento de divisas, ações cíveis essas que devem ser propostas numa das varas cíveis da comarca com o patrocínio obrigatório de advogados.

A Lei de Registros Públicos também prevê a possibilidade de correção de registro por procedimento de retificação administrativa, bem como a possibilidade de estabelecer divisas entre confrontantes, por instrumento público.

O pedido de retificação administrativa terá seu trâmite direto na serventia predial ou em varas especializadas, pois se trata de procedimento administrativo consensual, que não faz coisa julgada material, característica do processo judicial contencioso.

Com referência à retificação administrativa registral, gostaria de mencionar algumas premissas que devemos observar.

1. Verdade jurídica tabular: deve o registro imobiliário refletir com exatidão a notícia do imóvel, seu proprietário, os direitos e gravames relacionados a eles.

2. Segurança: a verdade jurídica e sua publicidade levam à segurança, pois, se eu tiver convicção de que posso confiar numa notícia, numa publicidade tabular, não se faz necessá-

rio – e nem é possível – que eu tenha de ir ao imóvel para averiguar certas informações sobre ele. Basta-me pegar uma certidão com referência ao imóvel e ali terei todas as informações corretas sobre o mesmo.

3. Formalismo: no caso do registro imobiliário, em específico à retificação de registro, a segurança é alicerçada pelo formalismo, à medida que se procura observar os aspectos e princípios jurídicos, sem, no entanto, um apego ao exacerbado, ao formalismo burocrático, mas perseguindo o legal, considerando a manifestação e o pedido do requerente, confiando nas informações do profissional habilitado e dando oportunidade, ouvindo a manifestação do confrontante, eventual ocupante, e, finalmente, observando os princípios registrares.

4. Boa-fé: o pedido de retificação é baseado na boa-fé do requerente, no sentido de que ele faz uma afirmação objetivando correção de informações dos documentos pertinentes ao seu direito ou imóvel. Essa afirmação, esse requerimento, dependendo do caso, deve vir consubstanciado em algum documento, parecer técnico e anuência de confrontantes.

5. Agilidade: o pedido de retificação administrativa registral não faz coisa julgada material. Não envolve um julgamento, mas somente uma homologação. Assim, deve permitir agilidade em seu trâmite.

O processo administrativo de retificação judicial que tramita pelo fórum deve ser célere, mas principalmente o processo administrativo de retificação registral, que é requerido direto no registro de imóveis, deve ser ainda mais ágil.

E lógico – por uma questão de justiça devemos comentar – que o processo no registro de imóveis é mais ágil em relação ao Judiciário por conta do volume de processos que tramitam pelo fórum, pelo número exagerado de recursos e até mesmo pela insuficiência de recursos humanos.

6. Custo: o custo-benefício deve ser conveniente.

O processo administrativo na serventia predial deve ser mais ágil, deve procurar movimentar um aparato menor que o aparato judicial, para chegar à homologação ou até mesmo

à denegação do pedido.

7. A última premissa trata da oportunidade de prestar um serviço social: o registrador tem muito contato com os documentos e pouco contato com as partes.

A retificação documental de qualquer forma vai permitir ao registrador mais contato com o usuário. Vai permitir de forma mais célere a correção de erros constantes na documentação imobiliária do usuário.

Isso tudo traz reflexos positivos em relação ao serviço que prestamos, se prestarmos bem!

Aqui, gostaria de lembrar que são importantes essas nossas reuniões, discussões e preparação para que possamos prestar um bom serviço.

Mas somente prestar um bom serviço, honesto e até mesmo ágil não é o suficiente. Faz-se necessário que demonstremos isso para a sociedade, para o usuário, para que eles tenham uma maior percepção disso.

E precisamos reconhecer que o serviço que o Irib vem prestando não só a nós, registradores, mas a toda a sociedade é de extrema importância.

Temos acompanhado por informes o trabalho incessante realizado pelo presidente Sérgio Jacomino e sua equipe: quantas palestras, convênios, esclarecimentos sobre nossa função, sobre nosso serviço, quanta participação principalmente com órgãos governamentais. Devemos lembrar que, enquanto registradores, também somos governo, representamos um segmento do Estado, realizamos um serviço em nome do Estado.

Depositamos grande confiança no presidente Helvécio Duia Castello, que com certeza saberá conduzir a nossa classe para prestarmos cada vez mais um melhor serviço, pois é nossa função.

“O processo administrativo na serventia predial deve ser mais ágil, deve procurar movimentar um aparato menor que o aparato judicial, para chegar à homologação ou até mesmo à denegação do pedido.”



Quando pensamos em retificação, em correção, em fazer refletir a verdade jurídica e fática com referência aos bens imóveis, devemos ter em consciência que estamos auxiliando a sociedade como um todo.

Devemos colocar o que se faz importante por essas ocasiões que se comente, para que nós registradores tenhamos consciência da importância de uma retificação administrativa, como uma oportunidade de prestarmos um serviço social, lembrando da sétima premissa mencionada há pouco, que o volume numérico de alienação e transferência de imóveis no Brasil é muito grande.

Mas é muito maior ainda o volume quantitativo e o volume econômico de transações que envolvem crédito, mesmo que não passem pelo registro de imóvel.

Mesmo que não tenhamos um número expressivo de hipotecas ou

alienações fiduciárias registradas em nossas serventias, a simples notícia – certidão – de que determinada pessoa é proprietária de um ou mais imóveis abre-lhe crédito, proporciona-lhe segurança jurídica lastreada no seu bem patrimonial.

Gera muito mais confiança ao comércio saber que Fulano tem duas ou três salas comerciais alugadas do que saber que ele tem uma bela BMW, mesmo que a somatória do valor das três salas alugadas seja menor que o valor da BMW.

E se a sociedade, o banqueiro, o capital estrangeiro souberem que o registro imobiliário realmente reflete uma verdade jurídica e fática dos imóveis, o grau de confiança será ainda maior.

Então devemos nos posicionar para que o registro de imóveis reflita o mais correto possível.



Havendo a notícia do imóvel de como realmente é, quem é o seu proprietário e dos ônus, se houver, facilita o tráfico do crédito, que é maior, tem mais reflexo social e econômico que a própria transferência do imóvel.

As retificações dos assentos omissos, imprecisos ou que não exprimam a verdade fazem-se não só convenientes, mas necessárias.

Devemos até nos expor um pouquinho mais para o usuário, falar da facilidade que é corrigir; esclarecer aos advogados, agrônomos e profissionais da agrimensura que, quando depararem com algum erro na documentação imobiliária com referencia ao imóvel, devem sempre optar pela correção.

A segurança jurídica e o bem social gerados por um sistema registral, dinâmico, confiável são muito importantes na movimentação de recursos, na obtenção de crédito, na geração de tributos e empregos.

E para isso deve a retificação administrativa ser promovida de forma tranqüila, ágil e rotineira.

Outra observação que se deve fazer é que o georreferenciamento é um procedimento compulsório, ao passo que a retificação administrativa, na maior parte das vezes, é ato voluntário.

Lembrar ainda que existem no direito registral outras formas de retificação além das expostas no artigo 213, pois o artigo 246 prescreve que “além dos casos expressamente indicados no item II do art. 167, serão averbados na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, altere o registro”, e determinados atos são por ele fundamentados, averbados e retificados.

Da lei 6.015/73, retificação administrativa

“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 do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.”

Se o registro ou averbação for omissa por faltar alguma informação necessária, ou se a informação não for precisa,

não tiver precisão, ou ainda não exprimir a verdade, tiver alguma notícia errada, poderá ser retificada na forma que dispõe o artigo 213.

A finalidade da retificação administrativa é informar, alterar ou corrigir o registro ou a averbação constante da serventia predial, mas não alterar o imóvel.

Como poderemos observar do artigo 213, em seus incisos I e II, além do registro e da averbação, também poderão ser retificadas as matrículas e as transcrições.

O requerimento do interessado deve ser encaminhado para o registro imobiliário da situação do imóvel ou para o juiz da vara de registros públicos – ou juiz competente.

Do artigo 212 se depreende que se trata de ato administrativo e que o requerimento, desde que tramite na própria serventia imobiliária, deve ser dirigido ao registro de imóveis em que esteja transcrito ou matriculado o imóvel.

Assim podemos entender que hoje, além da ação ordinária judicial de retificação, temos o procedimento de retificação administrativa que pode ser judicial ou registral (RAJ ou RAR).

“Parágrafo único. A opção pelo procedimento administrativo previsto no art. 213 não exclui a prestação jurisdicional, a requerimento da parte prejudicada.”

O parágrafo único chama a atenção de que o procedimento de retificação que está sendo tratado é administrativo, pois não faz coisa julgada material.

E por final esclarece que qualquer prejudicado poderá requerer em juízo pelas vias ordinárias a sua revisão ou cancelamento.

O artigo 213 recebeu profunda modificação.

Da redação do artigo 213, anterior à lei 10.931/04, constava que poderia ser corrigido “erro” que houvesse no registro.

Seu parágrafo primeiro determinava que a correção seria feita “mediante despacho judicial” e que somente a correção do “erro evidente” poderia ser feita com a devida cautela diretamente na serventia predial.

A nova redação dada ao artigo 213 prevê várias retifica-

ções em seu inciso I; o inciso II dispõe sobre os procedimentos que deveremos observar, além de algumas notícias de que determinados atos não são retificações, a exemplo do contido nos parágrafos nono e 11.

Constam do inciso I hipóteses de “retificações” de erros cometidos, bem como de alterações convencionadas pela parte ou terceiros.

A retificação de erro é aquela em que se corrige o registro ou averbação errados, desde quando foram lançados (por exemplo, inciso I, letra “a”, qualificação errada de alguém).

A retificação por alteração é para aquele caso em que o ato lançado na matrícula ou transcrição até determinado momento estava correto, e cuja alteração é resultante de uma convenção ou vontade do interessado ou terceiros (por exemplo: inciso I, letra “b”, atualização do nome de confrontante que adquiriu recentemente; letra “c”, alteração do nome de logradouro público que mudou por dispositivo municipal; letra “g”, modificação de qualificação pessoal em virtude de casamento ou retificação no registro civil).

E nos traz o artigo 213:

“Art. 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;”.

Quando o registrador cometer algum erro ou omissão no registro ou averbação, o conhecido “erro evidente” poderá, com alguma cautela de ofício ou a requerimento da parte, corrigir o equívoco.

Pensamos, caso já tenha saído da serventia alguma certidão do ato que averiguamos, ter cometido algum equívoco, seria de alguma prudência que o interessado provocasse a retificação (art. 13, LRP).

Cumpra ao registrador facilitar, com o próprio requerimento para provocação, tudo, sem nenhum custo para o interessado.

“(…) b) *indicação* ou *atualização* de confrontação;”.

Deve constar das matrículas quem são os confrontantes, que, por sua vez, devem estar – na medida do possível – atualizados.

Poderá o interessado requerer que se averbe, quando faltar

a designação de quem são os confrontantes do lote, ou ainda, para atualizar o nome de algum deles.

“(…) c) *alteração* de denominação de *logradouro* público, comprovada por documento oficial;”.

Quando for alterada a designação do logradouro público que faça frente a determinado imóvel ou lhe seja fronteiro, poderá o interessado requerer sua atualização, instruído com documento oficial que comprove a nova designação.

“(…) d) retificação que vise à *indicação* de *rumos*, *ângulos de deflexão* ou *inserção* de *coordenadas georreferenciadas*, em que *não haja* alteração das medidas perimetrais;”.

Se existir imóvel que lhe falte melhores especificações na sua descrição, pode ser requerido pelo interessado que se faça constar os rumos de suas linhas perimetrais, seus ângulos de deflexão, bem como suas coordenadas georreferenciadas.

Desse item devemos observar que se deve ter alguma cautela, pois a indicação ou inserção vai definir rumos, grau de deflexão ou localização exata dos limites do imóvel, o que poderá afetar algum vizinho.

“(…) e) *alteração* ou *inserção* que resulte de mero *cálculo* matemático feito a partir das medidas perimetrais *constantes* do registro;”.

Determinada matrícula ou transcrição pode apresentar suas medidas perimetrais, no entanto, por alguma razão, pode ter deixado de constar a área do imóvel.

Para esses casos, principalmente se o imóvel não for uma figura geométrica complicada, poderá, a requerimento, ser promovida uma retificação para fazer constar sua área, com base em cálculo matemático, a partir das metragens das linhas perimetrais existentes na matrícula ou transcrição.

A nosso ver, se o imóvel constituir uma figura geométrica complicada, com ângulos de deflexão variáveis, faz-se conveniente que esse cálculo matemático seja feito por um profissional autorizado.

“(…) f) reprodução de descrição de *linha divisória* de imóvel *confrontante* que já tenha sido *objeto* de *retificação*;”.



No caso de um vizinho fronteiro que tenha promovido a retificação das linhas perimetrais de seu imóvel, poderá, por essa previsão calcada no princípio da economia processual, ser utilizado o mesmo processo para que se averbe a correção da linha fronteira de outro imóvel.

Faz-se conveniente lembrar que as duas linhas dos lotes fronteiros devem perfazer uma única linha, ou seja, que comecem e terminem nos mesmos lugares.

"(...) 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;"

Caso tenhamos uma transcrição ou matrícula em que não conste a devida qualificação das partes, ou caso conste de forma equivocada, poderá, a requerimento do interessado, instruído com documento oficial, ser corrigida ou fazer constar o que ficou omissa.

Pode ocorrer que não seja possível a comprovação, por documento oficial, do requerido pelo interessado; nesse caso, como não estamos habilitados, deverá ser instruído o requerimento por manifestação judicial.

Como esse item trate de especificar ou alterar qualificação de proprietário, ou credor, ou devedor, etc., que conste da serventia predial, vale mencionar o cuidado para que, ao qualificar alguém, não transfiramos algum direito de um João da Silva para outra pessoa com o mesmo nome.

Findo o inciso I, desse ponto em diante podemos observar grandes alterações efetivadas pela lei 10.931/04 à LRP, a que nos referimos.

O usuário e principalmente o registrador devem perce-

"O usuário e principalmente o registrador devem perceber que o legislador pretendeu realmente modernizar, para simplificar, o procedimento de retificação administrativa."



ber que o legislador pretendeu realmente modernizar, para simplificar, o procedimento de retificação administrativa.

O princípio norteador foi o da presunção da boa-fé do interessado.

A segurança é mantida pelo fato de tratar-se de ato administrativo que não faz coisa julgada material.

A agilidade se comprova pelos prazos previstos principalmente para manifestação das partes intervenientes, curtos e peremptórios.

A possibilidade de o trâmite do procedimento administrativo ser retificado pela serventia predial é sem dúvida uma forma de minimizar o volume de processos que abarrotam nossos tribunais e tanto penalizam o cidadão.

Principalmente por conta disso se faz necessário que o registrador se atualize, discuta, se prepare e tenha consciência de que esse procedimento veio para auxiliar e agilizar

os processos mais simples de correção e atualização das informações pertinentes ao direito registral imobiliário.

Funciona como um convite.

"Poderíamos dizer que, quando nasce uma criança não nasce só uma criança, mas nasce uma mãe, nasce um pai.

Quando se registra um título nasce o direito.

E quando se retifica, se corrige, se atualiza o documento imobiliário omissa ou impreciso, nasce a Justiça.

E que, se nós não somos seu pai, que sejamos seu padrinho."

E o inciso II, do mesmo artigo 213, nos traz que:

"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*.”

Caso haja um imóvel em que determinada linha perimetral seja omissa ou cuja metragem esteja errada, poderá o interessado requerer que o registrador a faça constar ou corrigir.¹

Deverá instruir seu pedido com mapa e memorial descritivo do imóvel, comprovação do recolhimento da ART do Crea pelos serviços elaborados por profissional legalmente habilitado.

Também deverá constar a anuência de todos os confrontantes do imóvel que tenha sua linha perimetral especificada ou alterada.

Na alteração da linha perimetral, independe se haverá alteração para mais ou para menos na área do imóvel; se houver alguma alteração ou inserção de medidas da linha perimetral, o requerimento deverá ser apresentado na circunscrição de localização do imóvel e deverá ser adotado o

procedimento desse inciso, com observância dos parágrafos primeiro, segundo, terceiro, quarto, quinto, sexto, 10, 12, e adiante.

“(…) §1º. Uma vez atendidos os *requisitos* de que trata o *caput* do art. 225, o oficial averbará a retificação.”

O artigo 225 da LRP exige que, dos instrumentos públicos, judiciais ou particulares, as partes façam constar com precisão os característicos, as confrontações, a localização, a designação do lote e o nome dos confrontantes.

“(…) § 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.”

1 “O requerimento de retificação administrativa poderá conter”:

- a) A quem é dirigido.
- b) Nome, qualificação e endereço do requerente.
- c) A que título o requerente se declara interessado em relação ao imóvel.
- d) Quais são os fatos encontrados no assento registral que devem ser complementados, ou esclarecidos, ou alterados.
- e) O que deverá passar a constar.
- f) A possibilidade ou necessidade de se retificar
- g) Caso a alteração ou aditamento seja pertinente a área do imóvel ou das medidas perimetrais, a notícia de que se trata de uma alteração ou especificação que considere somente intramuros e não acréscimo de área que deveria ser objeto de usucapião, permuta, ou outra forma de alienação.
- h) Se for o caso, o nome do profissional habilitado que efetuou os serviços técnicos, sua qualificação profissional e endereço para intimação se necessário.
- i) Mapa e memoriais, se necessário.
- j) Relação de quem são os confrontantes, proprietários e eventuais ocupantes, com o número de matrículas, inclusive um esboço de onde se localizam os locais no mapa do imóvel.
- k) Anuência desses confrontantes e eventuais ocupantes no verso do mapa, com reconhecimento de firma das assinaturas.
- l) Na falta da anuência de algum confrontante ou eventuais ocupantes, seus nomes, qualificação e endereço para notificação.
- m) Fundamentação do pedido da “retificação administrativa registral”, de acordo com a Lei de Registros Públicos.
- n) Declaração de que o requerente e o profissional habilitado têm conhecimento do teor do parágrafo 14, inciso II do artigo 213 da LRP.
- o) Valor da causa e pedido de homologação.
- q) Assinatura com firma reconhecida.



Da planta que instrui o requerimento do interessado deverá constar a anuência dos confrontantes. Caso seja averiguado que algum confrontante tenha deixado de se manifestar, deverá o interessado requerer sua notificação ao registrador imobiliário. O registrador poderá fazer a notificação pessoalmente ou pelo correio, por carta AR, ou, ainda, solicitar que a faça o oficial do registro de títulos e documentos da localização do imóvel ou do domicílio de quem deva ser notificado.

A ausência de manifestação de algum confrontante nem sempre é um fato facilmente identificado pelo registrador imobiliário. De algumas matrículas e transcrições não constam os confrontantes, bem como de outras, os nomes desses confrontantes estão totalmente desatualizados.

Consta do artigo 225 e de seu parágrafo primeiro que, dos instrumentos públicos ou particulares apresentados ao registro de imóveis, as partes indiquem com precisão o nome dos confrontantes, o mapa e o memorial descritivo.

“Art. 225. Os (...), as partes indiquem com precisão, (...)”, e adiante, “(...) mencionando os nomes dos confrontantes e, (...)”.

Por estes motivos queremos crer que o legislador atribuiu ao profissional habilitado contratado, responsável pelo serviço técnico de agrimensura, para que este, considerando que além das informações tabulares deverá fazer o levantamento “in loco”, faça constar do mapa e memorial o nome de todos os confrontantes do imóvel objeto da retificação, para cumprir o artigo 225 e, conseqüentemente, permitir a averiguação pela serventia imobiliária se faltou a manifestação de algum confrontante.

“(...) § 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.”

A norma legal menciona três hipóteses de endereço da pessoa que tenha que receber a notificação:

- a) no endereço do notificando que conste na própria serventia;
- b) no endereço de localização do imóvel fronteiro, constante de sua própria matrícula; e
- c) no endereço do notificando fornecido pelo interessado requerente.

Caso, realizada a tentativa de notificação, não se consiga encontrar a pessoa que deva recebê-la, ou esteja ela em lugar incerto e não sabido, tal fato será informado por certidão. Nesse caso poderá, a requerimento do interessado, a notificação ser feita por edital publicado por duas vezes em jornal local de grande circulação. Se for notificado por edital, conta-se o prazo a partir da última publicação. O prazo para a manifestação do notificado é de 15 dias.

Conforme dispõe o Código de Processo Civil, o prazo conta-se em quádruplo para órgãos públicos.

Queremos crer que a notificação seja o momento mais frágil do procedimento de retificação; por conta disso devemos observar atentamente os prazos e forma da notificação.

“(...) § 4º. Presumir-se-á a anuência do confrontante que deixar de apresentar impugnação no prazo da notificação.”

Passado o prazo de 15 dias da notificação pessoal ou do edital, a partir da última publicação e caso o notificado deixe de apresentar impugnação, será considerado que nada se opõe ao requerido pelo interessado na 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.”

Se não houver impugnação no prazo de 15 dias, deverá ser homologado o pedido do interessado requerente, encerrado o procedimento e efetuada a averbação de

retificação conforme solicitado.²

Se houver impugnação de algum confrontante, o oficial intimará o requerente e o técnico contratado, responsável pelo mapa e memorial descritivo, para que, num prazo de cinco dias, manifestem-se sobre a impugnação.

Quando se fala em impugnação fundamentada, não se está querendo dizer que deva ter uma fundamentação jurídica, mas que basta a notícia de que ele não concorda, e que a retificação pode representar para o impugnante um dano ou prejuízo. É o suficiente.

Creemos oportuno fazer algumas observações ao parágrafo quinto.

Apesar de não estar aqui expresso, o registro de imóveis é regido por alguns preceitos e princípios do direito imobiliário. O presente ato de retificação não deve suprir, por exemplo, a ação de usucapião. A retificação faz parte da documentação imobiliária, mas não é alteração do imóvel. O requerimento de retificação é destinado a corrigir divisas e área intramuros. Portanto, em razão do princípio da legalidade, deve o requerimento adequar a documentação imobiliária, mas não legalizar a área de posse contígua ao imóvel de propriedade do interessado.

Deve haver um mínimo de razoabilidade no pedido. Não seria prudente, numa área de 100 hectares, por exemplo, retificar para passar a constar 150 hectares.

Lembremos-nos também de que se trata de ato administrativo, que não faz coisa julgada, que é um ato consensual, cuja responsabilidade pelos fatos alegados é do requerente e do técnico habilitado contratado.

Em face desse e de outros aspectos, queremos pensar que o registrador deverá analisar e homologar o pedido de retificação.

Mas haverá casos em que o registrador, ao analisar o caso concreto, solicite algum esclarecimento, faça alguma visita *in loco*, alguma exigência registral que entenda realmente necessária para seu convencimento ou para satisfação de alguma formalidade registral. Tão-somente depois disso fará a manifestação pela homologação ou denegação do pedido – é o caso, por exemplo, do reconhecimento de firma da assinatura dos intervenientes; da apresentação de procuração de alguém que assine representando outra pessoa física ou jurídica, etc.

Se entender não superada sua dúvida, ele poderá denegar sua homologação ao pedido de retificação.

Pode o interessado requerer ainda a suscitação de dúvida, de que trata o artigo 198 da LRP, como uma forma de recurso contra o posicionamento do registrador.

Uma vez homologado o pedido ou denegado pelo registrador, ele deverá ser arquivado, procedimento, aliás, idêntico ao do arquivamento de documentos particulares.

Caso seja denegada a homologação pelo registrador,

2 “A homologação do pedido de retificação poderá ser efetuada da seguinte forma:”

Aos tantos dias do mês tal, do ano de dois mil e tanto, foi requerido retificação administrativa registral, nos termos do artigo 212, de conformidade com o artigo 213 (cita qual inciso e parágrafo) da LRP, pelo Sr. Fulano de Tal, que foi prenotado sob número tal.

Foram apresentados serviços técnicos elaborados pelo Sr. Beltrano de Tal, habilitado, devidamente registrado junto ao Crea, sob número (número da inscrição, ou ainda cópia de sua habilitação), com o respectivo comprovante de recolhimento da ART do Crea.

Consta que os confrontantes (e eventuais ocupantes), A, B e C, manifestaram-se concordando com o pedido de retificação (ou, foram notificados conforme notificação de tal forma, arquivada neste processo).

O requerente e o técnico declaram ter conhecimento da responsabilidade que assumem pelo pedido, nos termos do parágrafo 14, do inciso II, do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Tendo em vista o contido do artigo 212, da LRP, e que foram observadas e atendidas as especificações do artigo 213 da referida lei, e ainda, que se trata de ato administrativo, sem os efeitos de coisa julgada material dos atos judiciais contenciosos, defiro o pedido do requerente, *homologo* o presente pedido de retificação administrativa registral, facultando possa ser procedida a averbação de retificação solicitada.

Lancem no protocolo, encerrem o presente processo e arquivem-no como de costume.

Data, local e assinatura.



existe a possibilidade de desentranhamento de peças que se façam necessárias, as quais serão arquivadas somente por cópia reprográfica.

Independentemente do resultado do pedido de retificação, para controle da serventia, deverá ser lançado no livro 5, de indicador pessoal do nome de todos os participantes do ato.

Se o pedido for homologado e averbado, ele deverá ser lançado na ficha pessoal das partes envolvidas no pedido e na averbação de retificação, bem como no livro 4 de indicador real do imóvel retificado.

Em relação às matrículas, podemos fazer as seguintes observações.

No *caput* da matrícula – parte inicial destinada à descrição do imóvel – deve constar sempre a descrição atual do imóvel, para que não venha a estar alguma informação importante lançada numa averbação dentro da matrícula.

Por isso, se em razão da retificação houver alguma alteração na descrição do imóvel ou de sua área, a averbação deverá ser efetuada nessa mesma matrícula, que será encerrada, e aberta uma nova matrícula com a descrição correta, para a qual deverão ser transportados todos os atos vigentes.

Cabe também observar que a função do registro de imóveis é dar publicidade, informar e evitar surpresas.

Por conta disso, bem como pelo fato de que retificação administrativa não produz coisa julgada material e que o prejudicado pode reclamar a qualquer tempo, é de todo conveniente que qualquer matrícula que passe por uma retificação administrativa registral ou judicial, contenha essa informação numa averbação específica. Observe. Se a retificação administrativa for averbada numa matrícula, teremos essa notícia nela.

No entanto, se for efetuada uma unificação ou uma subdivisão pode não se ter mais essa notícia estampada nessa matrícula, o que não é conveniente que aconteça.

“() § 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 que remeterá o interessado para as vias ordinárias.”

Se houver impugnação de algum confrontante e se o requerente não tiver entrado em acordo com esse impugnante, será o processo remetido ao juiz competente. A ele compete fazer a instrução sumária e decidir sobre a impugnação.

Perguntamo-nos se, encaminhando o processo ao fórum, deveríamos cancelar a prenotação.

Queremos crer que não deve ser cancelada a prenotação, uma vez que ela se prorrogará até a decisão do processo (art. 188, LRP).

Duas outras observações.

1. Para tentar facilitar o entendimento entre requerente e impugnante, a pedido do requerente, o oficial poderá convidar o impugnante e tentar esclarecer-lhe o que é uma retificação administrativa, dando assim uma oportunidade ao requerente ou ao profissional responsável pelo levantamento topográfico de esclarecer ao confrontante impugnante o que se pretendeu.

2. Caso não haja acordo, ao enviar o processo ao juiz competente e para facilitar o trabalho dele, bem como o andamento do processo, poderá o registrador fazer um breve relatório do que ocorreu até então. Trata-se tão-somente de um gesto de boa vontade que não entra em particularidades pessoais das partes ou da serventia.

“(…) § 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.”

Não são raras as transcrições e matrículas em que constam venda de parte do imóvel e numa averbação mencionasse que essa área vendida atualmente é objeto da transcrição tal ou matrícula tal.

Mas a transcrição ou matrícula que sofreu o desfalque permanece sem as divisas e confrontações do seu remanescente.

Para esses casos, agora o legislador prevê que, a reque-

rimento do interessado, poderá, pelo mesmo procedimento desse artigo 213, ser apurado o remanescente, bem como, mediante o mapa e o memorial descritivo, com anuência dos confrontantes desse remanescente, será possível a adequação de sua área, divisas e confrontações.

"(...) 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."

Também pelo mesmo procedimento desse artigo, poderão ser demarcadas aquelas áreas públicas sem especificações, ou retificadas as que tenham algum erro.

O condicionante é de que conste de algum registro da serventia predial em nome do órgão público, ou que sejam imóveis que tenham alguma averbação de destinação para logradouro público.

"(...) § 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 preservadas, se rural o imóvel, a fração mínima de parcelamento e, quando urbano, a legislação urbanística."

A primeira notícia que deve ser destacada é que esse procedimento constante do parágrafo nono não se trata de procedimento de retificação, ou seja, correção por erro. É sim uma alteração, mas por acordo de vontade entre os confrontantes com relação a linhas comuns de dois ou mais imóveis.

Podem esses confrontantes, por escritura pública, demarcarem suas divisas ou acertarem divisas que sejam inconvenientes, ou ainda reaviventarem divisas cujos marcos tenham sido perdidos, enfim, acordarem no que for conveniente, mesmo que haja transferência de área de um para o outro imóvel.

Caso haja alteração quantitativa de área, deverá ser recolhido o imposto de transmissão. E deverão ser observados os limites mínimos de área rural; caso o lote seja urbano, cumpre observarem-se as posturas urbanísticas para o local.

"(...) § 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."

Desse parágrafo tratou o legislador da especificação de quem deve ser tido como confrontante para fins de anuência. É necessário que se manifestem sobre o pedido de retificação, além do proprietário tabular, também aquele que de alguma forma detenha a posse do imóvel fronteiro.

Dos imóveis que tenham mais de um proprietário, basta a manifestação de um deles; no caso dos condomínios edilícios, deverá manifestar-se o síndico ou a comissão de representantes, se for o caso.

Andou bem o legislador em exigir a anuência do confrontante tabular e do eventual ocupante. Dessa forma vai se ouvir o real confrontante.

Portanto, se considerássemos somente o proprietário tabular, não teríamos a manifestação do adquirente que já tenha escritura e que, no entanto, ainda não registrou, ou dos herdeiros que ainda não tenham a partilha registrada, ou do posseiro que está pendente de registro de seu usucapião, entre outros casos em que se tem direto interesse no assunto, caso a retificação trate das linhas perimetrais fronteiriças.

E ninguém melhor para intervir, concordar ou se opor a um pedido de retificação de linha fronteira que o próprio confrontante.

Pelo fato de tratar-se de ato administrativo, que pode ser revisto no Judiciário, e considerando o princípio da boa-fé do requerente, e para simplificar, basta a interveniência de um proprietário condômino, no condomínio geral, e do síndico ou da comissão de representantes, no caso do condomínio edilício. Isso vai facilitar os casos em que um número grande de pessoas devam intervir. Caso uma delas observe algum prejuízo, vai com certeza impugnar. Observe, ainda, que há casos em que o síndico não é necessariamente proprietário de imóvel no condomínio.



O que também nos chama a atenção é a dispensa da outorga uxória, resultado da análise desse parágrafo e do disposto no Código Civil brasileiro, nos artigos 1.642, VI; e 1.647. Não se trata de transferência, oneração ou processo contencioso judicial.

Veja também que, se é dispensável a anuência de alguns proprietários condôminos, também não intervirão seus cônjuges, se casados forem. Não podemos dedicar maiores rigores ao cônjuge do condômino que interveio, que aos cônjuges daqueles que nem ouvidos foram, logo, se não exigimos outorga uxória das pessoas que não intervieram, não poderíamos exigir também da pessoa que interveio. Por isso, a nosso ver, não se faz necessário a outorga uxória para anuência dos confrontantes.

“(…) § 11. Independe de retificação:”.

Apesar de a regularização fundiária tanto quanto o georreferenciamento produzirem grandes alterações nos imóveis, não se faz necessário o processo de retificação administrativa de que trata esse artigo 213, uma vez que se trata de casos específicos, com adequações por procedimentos próprios dessas normas legais específicas.

“(…) I- a *regularização fundiária* de interesse social realizada em Zonas Especiais de Interesse Social, nos termos da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, promovida por Município ou pelo Distrito Federal, quando os lotes já *estiverem* cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de vinte anos;”.

A regularização fundiária é a tratada pelo Estatuto das Cidades, cujos alvos são o município ou Distrito federal.

No mínimo, a menção desse procedimento nesse artigo reforçou a idéia e o assunto na LRP, bem como espancou-lhe qualquer dúvida de que a alteração, a especificação de áreas,

“Saiu a expressão ‘de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado’ pelo fato de que, em face do levantamento do imóvel para o georreferenciamento, pode haver sim alteração das divisas.”



tornando-as aptas aos fins a que se destinam, independe do procedimento desse artigo 213.

É requisito que os lotes estejam cadastrados individualmente ou com lançamento fiscal há mais de 20 anos.

“(…) II- a adequação da descrição de *imóvel rural* às exigências dos arts. 176, §§ 3º e 4º, e 225, § 3º, desta Lei.”

Igualmente ao comentado referente ao inciso I desse parágrafo, no georreferenciamento de imóveis rurais, efetuado pelo procedimento previsto no artigo nono do decreto 4.449/02, mesmo que sejam alteradas as linhas perimetrais ou a área do imóvel, não se faz necessária a retificação de que trata o artigo 213.

“(…) § 12. Poderá o oficial realizar *diligências* no *imóvel* para a constatação de sua situação em face dos confrontantes e localização na quadra.”

Mesmo não sendo obrigada a diligência *in loco*, se houver alguma

dúvida ou se necessário algum esclarecimento, é conveniente que o oficial averigüe os confrontantes e a localização do imóvel.

A nosso ver, a visita do registrador será para esclarecer algum caso, mas não para comprová-lo. Para isso, melhor seria o trabalho profissional de um técnico de agrimensura ou de uma ata notarial. Lembremos-nos, no entanto, de que, em homenagem à celeridade, economia processual e boa-fé do requerente, exigências descabidas deverão ser evitadas.

A nosso ver, ainda, a lei 10.931/04 trouxe duas grandes inovações à LRP: uma é a possibilidade de o processo de retificação tramitar na serventia predial, e a outra é, graças a esse parágrafo 12, de o registrador envolver-se com os fatos do pedido e promover a constatação pessoal do que se afirma ou ficou omissis.

"(...) § 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."

Caso tenha sido lavrado um título do qual se tenha feito constar a redação da matrícula, se houver a retificação da matrícula não será necessária a retificação do título para o seu registro.

O artigo 225 da LRP rege-se pelo princípio da especialidade e exige que do título constem todas as especificações do imóvel disponíveis na serventia predial.

O parágrafo 13 relaxou essa exigência registral.

Caso não haja qualquer dúvida de que o título se refere a determinado imóvel que tenha passado por uma retificação administrativa e sofrido alguma alteração, mesmo que o título lavrado anteriormente a essa alteração não seja retificado, a requerimento do interessado poderá ser registrado.

"(...) § 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."

A declaração do requerente e os trabalhos técnicos do profissional contratado gozam de boa-fé. E por conta disso ela vai desencadear alguma retificação no registro imobiliário.

Se os fatos alegados pelo requerente ou as informações técnicas prestadas pelo profissional contratado não forem verdadeiras, eles responderão a qualquer tempo pelo prejuízo causado a terceiros. Ao requerente cabe a responsabilidade pelos fatos alegados e pela retificação requerida.

O profissional contratado tem bem mais responsabilidade. Já tivemos oportunidade de comentar que a responsabilidade de dizer quem são os confrontantes tabulares e eventuais ocupantes é do profissional que faz o levantamento a campo (§ 2º, inciso II).

O legislador depositou uma grande confiança nas alegações e levantamentos técnicos desses profissionais a ponto de deferir alteração baseada num requerimento de uma

pessoa interessada – concordância de confrontantes – que, em vezes, anui sem ter plena consciência ou conhecimento técnico de determinadas normas técnicas constantes de um memorial descritivo.

Não é de agora que a carga maior de responsabilidade está ficando com o técnico contratado; ele sempre teve essa responsabilidade. A partir do momento que ele é contratado para realizar um trabalho técnico, assina e recolhe a anotação de responsabilidade técnica, sua responsabilidade é total.

Por isso é muito importante que o técnico, antes mesmo do levantamento de uma área, tome todas as informações com o contratante interessado, efetue um levantamento na serventia predial e, quando do levantamento *in loco*, estabeleça quem são os vizinhos tabulares e eventuais ocupantes da área. Para o bom desenvolvimento de seu trabalho, convém que ele tome todas as informações necessárias.

É importante lembrar que a decisão do registrador ou do juiz sobre a veracidade do alegado pelo interessado, a razoabilidade do pedido, a notícia de quem são os confrontantes e a existência de eventuais ocupantes serão calcadas principalmente nas informações desse profissional.

Podemos dizer que as informações do técnico são fundamentais para o registrador. E que a responsabilidade dessas informações técnicas são todas do profissional responsável.

E ao registrador? Cabe-lhe também alguma responsabilidade?

Sim, as prescritas na lei 8.935/94 (art. 1º, 12, 22, 30 e 31) e na Lei de Registros Públicos, tais como a exigência de reconhecimento de firma nos instrumentos particulares; apresentação de procuração das pessoas físicas e jurídicas que se façam representar e a fiscalização de tributos incidentes.

Com referencia ao prescrito nos artigos 212 e 213, devemos observar:

1. a competência territorial;
2. a identificação das partes;
3. a exigência tributária;
4. os cuidados com a notificação;



5. a observância dos prazos;
- 6 a gratuidade do que previsto em lei; e
7. uma singela razoabilidade do pedido.

Nossa responsabilidade é, de forma geral, a condução do processo. A veracidade do alegado pelo interessado e pelos intervenientes, e as informações técnicas de agrimensura não são responsabilidade do registrador.

Por conta desses aspectos de singeleza, de busca de agilidade e efetividade para corrigir os assentos incorretamente lançados, devemos sempre ver com bons olhos os pedidos de retificação, a fim de corrigir e aperfeiçoar o assento imobiliário.

Lembrando que a maior responsabilidade, mesmo a de reparar danos causados, é do requerente e do profissional encarregado dos levantamentos técnicos.

Com referência ao parágrafo terceiro artigo 214 da LRP, vale mencionar que a lei 10.931/04 positivou o instituto do bloqueio de matrículas no nosso direito pátrio.

“(…) § 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 que sem oitiva das partes, o *bloqueio* da matrícula do imóvel.”

Poderá o juiz determinar o bloqueio da matrícula, ou seja, ela fica suspensa para os fins de receber registros ou averbações.

“(…) § 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 *prazo prorrogado* até a solução do bloqueio.”

Com o bloqueio da matrícula, nela não se poderá praticar qualquer registro ou averbação, sem a autorização do juiz.

No entanto, persiste o direito de o interessado solicitar prenotação de títulos nessa matrícula, prenotação essa que terá eficácia até o desfecho do ato que determinou o bloqueio.

“(…) § 5º. A nulidade não será decretada se atingir terceiro de boa-fé que já tiver preenchido as condições de usucapião do imóvel.”

Mesmo que haja nulidade de determinado ato que transferiu uma área para outrem, caso já se tenha passado tempo suficiente para a prescrição aquisitiva, não será declarada a nulidade do ato.

Das anotações do artigo 212, mencionamos que a retificação não foi criada para alterar o imóvel, mas o registro ou a averbação.

Desse parágrafo poderíamos, também, vislumbrar uma espécie de exceção.

Somente a título de comentário, suponhamos que se faça uma retificação administrativa em que se acresça à área de um imóvel uma porção de terra que era somente uma posse. Com o passar do tempo, esse imóvel é alienado a um terceiro, e esse acréscimo será então questionado. Se da data que se efetivou essa retificação passar tempo suficiente para a prescrição aquisitiva – usucapião –, mesmo que não tenha sido requerida a usucapião, não será declarada a nulidade da retificação.

Tendo em vista o contido nesse parágrafo quinto, poderá não ser declarada a nulidade dessa retificação. Além disso, como o imóvel já está regularizado em nome do proprietário não se faz mais necessária ação de usucapião.

Essas eram as principais observações que pretendíamos fazer sobre a retificação administrativa registral.

Georreferenciamento de imóveis rurais

O assunto georreferenciamento também exige discussão, reflexão e atitude por parte dos registradores.

A lei 10.267/01 instituiu o georreferenciamento dos imóveis rurais em nosso país, cujas cinco principais características observadas por são:

- *cadastrar e localizar* o imóvel rural para melhorar a possibilidade de planejamento de ações da administração pública, com ênfase na melhoria da produção;
- viabilizar uma mais adequada e justa *tributação*;
- evitar os casos de *sobreposição* de propriedades rurais entre os particulares e também de áreas públicas;
- favorecer o aporte de *recursos estrangeiros* para fins de estimular a produção e

– *especializar* o direito imobiliário, proteger os proprietários, especificando a área e os limites dos imóveis rurais.

A Lei de Georreferenciamento foi regulamentada pelo decreto 4.449, de 2002, que sofreu alterações do decreto 5.570, no final de 2005.

Sem entrar em análise mais profunda, vejamos alguns aspectos das alterações dos artigos quinto; nono; 10 e 16, do decreto 4.449/02, produzidos pelo decreto 5.570/05.

Da redação do *caput* do artigo quinto do decreto 4.449/02, saiu a especificação de que a comunicação do Incra ao registrador seria “por escrito”.

No artigo nono de seu parágrafo terceiro saiu a expressão “as divisas do imóvel”, tendo em vista que a descrição georreferenciada pode alterar sim a divisa do imóvel, e acresceu neste parágrafo a expressão “desde que presente o requisito do §

13 do artigo 213 da lei 6.015/73”, ou seja, não deve haver dúvida quanto à identificação do imóvel.

Do parágrafo quarto do artigo nono retiraram a expressão “a descrição das divisas do imóvel”, por conta de que pelo levantamento topográfico da área para o georreferenciamento, pode ser alterada a descrição de divisas. Também retiraram a expressão “que não excedam os limites preceituados na legislação vigente”, pelo fato de que havia uma tolerância de alteração da área do imóvel de até 5%, ficando agora sem essa limitação.

Do parágrafo quinto desse artigo nono, acrescentaram a expressão “resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior”, ficando claro que a alteração do *caput* da matrícula, ou seja, da descrição do imóvel, desencadeará o seu encerramento e abertura de nova matrícula, para que essa nova descrição possa estar evidente no *caput* dessa nova

“Mesmo que o imóvel não tenha sido descrito nos termos da Lei de Georreferenciamento, não estão impedidas as averbações de casamento, de reserva legal e preservação permanente...”



matrícula e não dispersa numa averbação dentro da matrícula alterada.

Ainda desse parágrafo quinto saiu a expressão “de que não houve alteração das divisas do imóvel registrado”, pelo fato, já dito, de que, em face do levantamento do imóvel para o georreferenciamento, pode haver sim alteração das divisas.

O parágrafo oitavo do artigo nono foi bastante alterado.

Tratava esse parágrafo dos casos em que o interessado não conseguiu apresentar ao registrador a anuência de algum confrontante ou a certificação pelo Incra.

Com a alteração, o parágrafo não trata mais da certificação do Incra; agora, esse parágrafo trata somente da possibilidade de promover a notificação pelo procedimento previsto no artigo 213 da LRP, de confrontante que não tenha intervindo.

Acresceram um novo parágrafo ao artigo nono, que determina a exigência da certificação do memorial descritivo pelo Incra, para fazer constar a descrição georreferenciada do imóvel em cumprimento ao contido nos artigos 176, parágrafos terceiro e quarto, e do artigo 225, parágrafo terceiro, da LRP.

O artigo 10 também foi alterado para acrescentar que será exigido o georreferenciamento para além das transferências, também para o “desmembramento, parcelamento e remembramento” do imóvel rural.

Os incisos III e IV do artigo 10 também foram alterados, passando a constar como prazos “cinco e oito anos”, respectivamente.

O parágrafo primeiro desse artigo 10 foi acrescido da notícia de que a apresentação do memorial é para cumprir as exigências de especificação de georreferenciamento das divisas do imóvel rural.



O parágrafo segundo desse artigo 10 foi alterado para constar a especificação dos atos que exigem a descrição georreferenciada do imóvel rural, elencados em três incisos.

No primeiro inciso, fala-se do “desmembramento, parcelamento ou remembramento”; no segundo inciso, da “transferência de área total”; e no terceiro, da “criação ou alteração da descrição do imóvel, resultante de qualquer procedimento judicial ou administrativo”.

Foi acrescido o parágrafo terceiro a esse artigo 10, para constar que a contagem dos prazos fixados nos incisos do *caput* do artigo terá início a partir de “20 de novembro de 2003” (data da publicação da portaria Incra 1.001/03, que aprovou a norma técnica para georreferenciamento de imóvel rural).

O artigo 16 também foi alterado de “anteriormente a promulgação da Lei 10.267/01”, para “publicação deste Decreto”, o que altera a data de tolerância para registro de títulos cuja descrição do imóvel ainda não esteja georreferenciada.

O que nos chamou a atenção foi que, com a alteração do *caput* do artigo 10 e da alteração do seu parágrafo segundo, que especificou “somente os atos registrais”, e a inclusão dos três incisos nesse parágrafo segundo, parecidos, por interpretação, poder entender que, mesmo que o imóvel não tenha sido descrito nos termos da Lei de Georreferenciamento, não estão impedidas as averbações de casamento, de reserva legal e preservação permanente, bem como o registro de cédulas de hipoteca, de alienação fiduciária, entre outros, mesmo que posteriores aos prazos constantes do artigo 10.

Também poderíamos entender que está permitida a alienação parcial de imóvel ainda não-georreferenciado, mesmo que posterior aos prazos constantes do artigo 10 (art. 10, § 2º, II).

E a grande alteração da regulamentação da lei 10.267/01, a nosso ver, ficou por conta do artigo segundo do decreto 5.570/05, que não somente alterou o decreto 4.449/02 como também cresceu nesse artigo segundo que todos os títulos judiciais voltados sobre imóveis rurais deverão ter sua identificação georreferenciada imediatamente nas ações ajuizadas, a partir da publicação desse decreto 5.570/05, e as ações ajuizadas antes de sua publi-

cação deverão observar os prazos constantes do artigo 10 do decreto 4.449/02.

A alteração do prazo de exigência do georreferenciamento pelo decreto 5.570/05, que foi providencial para os proprietários rurais que não georreferenciaram ainda seus imóveis, deve ter frustrado os agrimensores que correram para se preparar e até investiram em equipamentos.

Faz-se necessário comentar também que o georreferenciamento tem uma função muito importante, principalmente considerando nosso país de proporções continentais, uma vez que o levantamento das áreas rurais brasileiras vai identificar adequadamente os imóveis, induzir à correção a documentação que contenha algum erro, prevenir fatos de sobreposição dos imóveis rurais e localizar suas divisas, extensão, áreas e proprietários.

Com certeza, esse acontecimento dará um novo conceito ao direito imobiliário brasileiro e mais credibilidade ao registro de imóveis, auxiliando e contribuindo para que as transações imobiliárias sejam ainda mais confiáveis, o que por sua vez dará fluidez ao crédito, lastreado em propriedades imóveis rurais e aos financiamentos com garantias pignoratícias, sem dizer do capital estrangeiro que se sentirá muito mais seguro para fazer aporte em nosso país.

Por conta disso, merece nossa especial atenção, pois nós, registradores, somos profissionais incumbidos de desempenhar serviços públicos em nome da União. Sob esses aspectos, somos parte do governo, e se nos perguntarmos “o que posso fazer pelo meu país”, aqui está uma resposta: com responsabilidade, conhecimento e prudência, podemos contribuir muito, esclarecendo para que possam acontecer as adequações mediante as retificações administrativas e o georreferenciamento dos imóveis da circunscrição pela qual somos responsáveis, pois isso é bom para a administração pública, para o proprietário e para toda a sociedade.

Pela atenção e paciência, muito obrigado!

*João Carlos Kloster é registrador de Campo Mourão, PR, e presidente do Colégio de Registro de Imóveis do Paraná.

Imagem por satélite e **georreferenciamento** a serviço da integração do cadastro e do **registro**

*Alexandre Piffano de Resende**

*David Ribeiro Pimenta***

Nunca se falou tanto em capacidade do mercado imobiliário para crescer. Talvez esse seja o momento do mercado imobiliário ser o grande sustentáculo do crescimento econômico brasileiro. Como agentes do mercado imobiliário, precisamos estar preparados para esse crescimento, com infra-estrutura e conhecimento.

(Transcrição da palestra proferida no dia 21 de setembro, sem revisão dos autores.)



Geoprocessamento integra banco de dados e mapas digitais



Alexandre P. de Resende

Imagens de satélite têm melhorado muito sua qualidade, mesmo assim nem sempre uma imagem de satélite é a melhor opção técnica para se trabalhar. As imagens estão melhores porque mais precisas, mas

por fotogramas ou fotografias aéreas, por exemplo, elas ainda têm qualidade técnica superior, embora deixem a desejar em relação à imagem.

Vamos falar também sobre o georreferenciamento de imóveis rurais, terrenos, etc., que pode ser executado por topografia clássica, bem como pelo GPS. O processamento informatizado de dados referenciados geograficamente é chamado de geoprocessamento.

Geoprocessamento pode ser definido como um conjunto de tecnologias e metodologias voltadas para a coleta e para o tratamento de informações geográficas de acordo com um objetivo específico.

Os sistemas de informação geográfica – SIG ou GIS – constituem uma tecnologia de informação que associa mapas digitais e informações espaciais a um banco de dados. Há quem esteja mais acostumado a lidar com banco de dados; outros, com mapas digitais. O geoprocessamento propõe a integração de ambos. Trata-se de uma tecnologia centrada no conceito de banco de dados espaciais e alfanuméricos.

O GIS armazena, processa e realiza simultaneamente diversos tipos de análise desses dados. Os resultados podem ser apresentados em forma de tabelas, gráficos, dados estatísticos e mapas, que é a forma mais popular.

O grande diferencial é que o GIS gera mapas inteligentes, que exibem as necessidades resultantes do processamento de informações. Mas para isso é imprescindível organizar as informações e gerar um banco de dados preciso e confiável.



Na imagem em terceira dimensão de uma região gerada por satélite, é possível agregar informações georreferenciadas, como um rio, caminhos, lotes, edificações, etc. Ou seja, é possível agregar uma série de informações a uma mesma imagem e tirar o máximo proveito de dados que atendam às necessidades em curso.

Podemos gerar um mapa especial. Numa região selecionada para fins de regularização fundiária no município de Vitória, por exemplo, gera-se um mapa especial no qual será possível traçar uma relação de coordenadas, criar uma planta de localização, gerar memoriais descritivos automáticos, bem como selecionar o tipo de apresentação que pretendemos.

Essa ferramenta permite visualizar a distribuição geográfica de fenômenos no meio físico e no socioeconômico. Trata-se, portanto, de um importante recurso na tomada de decisões de qualquer natureza. Com a visualização de dados e variáveis, pode-se chegar a soluções racionais.

A administração pública de Vitória quer construir um posto de saúde. As primeiras perguntas são: onde está a população que necessita desse atendimento? Qual a faixa de renda dessa população? Quais as formas de acesso dessa população? Que tipo de atendimento é necessário? Onde está a região mais carente desse equipamento público?

Para se obterem as respostas, georreferenciamos, ou seja, buscamos a informação de onde estão os equipamentos públicos existentes que atendam à necessidade da população e detectamos com clareza as regiões nas quais deveremos atuar. Não se perde tempo nem dinheiro implantando equipamentos em lugares desnecessários.

Para qualquer situação ou área de estudo que responda a questão "onde" e "o quê", o GIS pode ser usado com sucesso. Sua aplicação não tem limites; possibilita operações e sistemas de geoprocessamento, elaboração de mapas temáticos, relatórios e gráficos, localização de imóveis e pessoas físicas, georreferenciamento dos processos em geral e digitalização de informações, produção de mapas, memoriais descritivos, consultas espaciais em mapas e bancos de dados existentes, principalmente referentes à localização de edificações, logradouros e áreas de interesse ambiental do estado, município e União.

Georreferenciamento e geoprocessamento: visualização permite discutir possibilidades com os cartórios

Fomos procurados por uma empresa que se queixava de pagar IPTU alto. Em Vitória, temos alguns problemas com terrenos de marinha e a empresa estava indignada porque tinha deixado de pagar IPTU durante algum tempo e não queria se indispor com a União. Para isso, a empresa precisava saber a área que lhe pertencia de fato e a área atingida por terreno de marinha.

Fomos chamados para essa análise. Procuramos a imagem georreferenciada da região, acrescentamos as curvas de nível e utilizamos a aerofotogrametria. Traçamos um mapa e descobrimos que uma parte do terreno da empresa é atingida por uma reserva ambiental protegida. Buscamos na prefeitura todos os projetos aprovados pelo município e a grande maioria apresentou escritura registrada em cartório. Ou seja, não tínhamos como questionar a propriedade.

Fizemos o levantamento topográfico e pudemos verificar o zoneamento urbanístico. A área é atingida por uma zona natural 1, onde não se pode construir absolutamente nada, bem como por um loteamento aprovado na região, com alguns lotes de propriedade da própria empresa.

Finalmente, a linha limite de marinha detém boa parte dos terrenos. Apresentamos a primeira grande opção: a empresa poderia ficar com toda a área, ou seja, com os 75,44 mil m², diferentemente da área que está escriturada, de cerca de 85 mil m². Se quisesse desconsiderar a área de reserva ambiental, restaria uma área de 40,613,07 m². Se ainda quisesse desconsiderar a área de zoneamento, que não poderia ser utilizada, restaria à empresa uma área de 20.069,57 m².

Esse caso mostra a quantidade de informações permitidas graças ao georreferenciamento e ao geoprocessamento. Não teríamos como mostrar à empresa tudo isso com base apenas num decreto ou no plano diretor de Vitória, ou com consultas à União sobre os terrenos de marinha. A visualização possibilita escolher a proposta e, posteriormente, discutir com os cartórios o que é possível ser feito.



Imagens e geoprocessamento a serviço do cadastro e do registro de imóveis



David Ribeiro Pimenta

Para falar de cadastro e registro, temos de falar do objeto central da questão, o imóvel, sobre o qual podemos adotar uma série de visões. Ao falar de informações relativas à propriedade ou aos ônus que pesam

sobre o imóvel, adotamos uma visão jurídica típica do registro de imóveis. As características físicas do imóvel correspondem à visão adotada pelo cadastro imobiliário. No entanto, outras visões podem ser adotadas em relação ao mesmo objeto de análise, como, por exemplo, dados urbanísticos, ambientais, socioeconômicos, tributários, etc.

Existem diferentes visões sobre o imóvel em razão de

finalidades e utilidades específicas de abordagem desse objeto. Hoje, cada vez mais, a tendência é fundir essas informações em prol de uma abordagem multifinalitária do imóvel. Ao cadastro de imóveis que pretende adotar essa abordagem dá-se o nome de cadastro multifinalitário.

Como implementar um cadastro multifinalitário que atenda a essas diversas finalidades do imóvel? A partir de um banco de dados central sobre imóveis. Nele, estarão contidas informações essenciais que identifiquem inequivocamente o objeto. Se cada objeto for identificado pela matrícula, pelo registro de imóveis, pelo código único nacional, e se acrescentarmos as informações das características físicas – como área, dimensões, localização –, não importará o tipo de visão que se pretende adotar, uma vez que são informações características do próprio imóvel. A

esse banco de dados podemos agregar outros, com informações do registro, do cadastro, da zona urbana e do meio ambiente.

Esse modelo é denominado *banco de dados distribuído*, e é descentralizado, ou seja, não se concentra num único aspecto do imóvel, bem como a configuração oferecida por ele é mais vantajosa sob o ponto de vista da segurança. O responsável pelos bancos de dados que compõem o banco de dados distribuído pode cuidar da sua própria segurança e definir quem, quando e como acessá-lo. O ambiente mais adequado para tornar as informações disponíveis é a Internet.

O Ministério das Cidades criou o Programa Nacional de Capacitação das Cidades e promoveu uma série de seminários regionais para difundir o conceito de cadastro técnico territorial multifinalitário no país. Constam dos objetivos específicos do programa, elaborar uma política de capacitação e desenvolver diretrizes para a modernização e atualização dos sistemas de informação, cadastro e cartografia.

Vários parceiros contribuem com informações para um cadastro multifinalitário. Um banco de dados começa a desatualizar-se no exato momento em que é configurado, por isso é fundamental zelar pela atualização da informação disponível.

O cadastro será tanto mais rico quanto mais órgãos participarem e contribuir com informações.

É preciso, no entanto, distinguir dados de informação. Os dados, por si só, não representam algo de onde se possa extrair um resultado imediato. A informação é resultado do processamento desses dados, mediante pesquisas e diferentes combinações. Por isso, dados não significam informação, que vai surgir somente a partir do processamento e da visualização desses dados.

De acordo com o tipo de informação que se pretende extrair, altera-se a forma de visualizar os dados: textos, tabelas, gráficos e imagens geográficas, por exemplo, superpostos a uma planta, imagem de satélite ou aerofotogrametria.

Regularização só funciona com parcerias

No caso da empresa que precisava saber a área que lhe pertencia de fato e a área atingida por terreno de marinha somente foi possível tirar conclusões a partir da visão geográfica das informações georreferenciadas e sobrepostas às imagens.

É possível também visualizar as informações de imagens do banco de dados georreferenciado de diversas formas. Na Internet, há uma ferramenta disponível pela Google, gratuitamente, que permite a visualização das imagens a partir de imagens de satélite. Elas não têm boa definição, mas com o passar do tempo certamente ficarão melhores.

Já estamos implementando essa ferramenta, que ainda tem necessidade de ajustes técnicos, mas ela já vem demonstrando bastante utilidade. Quando conseguirmos visualizar as informações georreferenciadas do cadastro, conseguiremos também obter melhores informações.

Cada vez mais nossa função terá de ser proativa. Ao identificar os imóveis que não estão no cartório, devemos buscar com prefeituras ou em outros órgãos a regularização deles. Já estamos fazendo esse trabalho em Vitória mediante parcerias entre cartórios e prefeitura, estado e União, com o objetivo de cuidar da regularização de todas as áreas irregulares do estado.

Esse tipo de projeto só funciona com parcerias, de preferência com todos os órgãos que possam colaborar com o processo de regularização. A idéia é de união da classe cartorária com ela mesma, bem como dela com outros órgãos que possam contribuir significativamente com o processo.

*Alexandre Piffano de Resende é engenheiro cartógrafo, responsável pelo setor de mapeamento e georreferenciamento da Secretaria de Habitação do Município de Vitória.

**David Ribeiro Pimenta é engenheiro, especialista em informática e oficial substituto do cartório da primeira zona de Vitória, Espírito Santo.



O direito de crescer na doação: algumas observações sobre o parágrafo único do artigo 551 do Código Civil



Francisco José Rezende*

Na doação de bem a casal, a titularidade subsistirá, no caso de falecimento de um deles, ao cônjuge sobrevivente.

O registrador não poderá registrar formal de partilha em que o imóvel anteriormente doado ao casal, na forma do parágrafo único do artigo 551, seja destinado a outros herdeiros, que não ao próprio cônjuge. (O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pelo palestrante/autor.)

1. Histórico

A doação tem suas origens no Direito romano, se bem que, inicialmente, não tinha muita aceitação. Os atos de liberalidade, em geral, se realizavam por meio do testamento. Com o passar do tempo, a doação passou a ser utilizada, caracterizando-se como um dos modos de aquisição da propriedade.

Justiniano relutou em declarar a doação como forma de aquisição ou transferência da propriedade, mas, por pressão do cristianismo, afirmou que, além dos atos normais, existe um outro modo de aquisição da propriedade: a doação – *est et aliud genus acquisitionis, donatio*.

Grande polêmica que sempre rondou a doação diz respeito à definição de sua natureza jurídica – contrato ou outro modo de aquisição da propriedade. Tais divergências influenciaram na elaboração das codificações civis do direito positivo moderno.

O Código Civil francês de 1804, em seu artigo 892, inseriu a doação como modo especial de aquisição da propriedade, não a regulando entre os demais contratos. A doação *inter vivos* foi regulada juntamente com o testamento, como modo de disposição dos bens a título gratuito. Atribui-se a solução francesa a Napoleão Bonaparte, que, intervindo na elaboração do projeto do Código Civil, surpreendeu-se com a ausência de bilateralidade entre as prestações no contrato de doação.

Assim como na França, o Código Civil da Espanha inclui a doação entre os diferentes modos de adquirir a propriedade, e não entre as espécies de contrato. O artigo 618, que se encontra no capítulo primeiro, título II, do livro III – dos diferentes modos de adquirir a propriedade – prescreve que “la donación es un *acto de liberalidad* por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa em favor de outra, que la acepta”.

Na mesma linha de raciocínio, o Código Civil italiano, embora conceitue a doação como contrato (art.769), regulamenta-a no título V do livro II, destinado ao direito das sucessões, e não no livro IV, do direito das obrigações.

Essa classificação da doação como modo especial de aquisição da propriedade mereceu críticas de diversos doutrinadores, para os quais a ausência de bilateralidade entre as prestações não elimina o acordo de vontades entre as partes contratantes.

Adeptos dessa crítica, os alemães optaram por explicitar, no Código Civil do país, de 1900, a natureza contratual da doação.

O legislador brasileiro, ao demonstrar sua preocupação

em deixar expressa sua opção pela natureza contratual da doação, regulou-a entre os demais contratos, além da menção clara da sua natureza contratual, conforme se verifica no *caput* do artigo 538 do Código Civil brasileiro, “considera-se doação o contrato (...)”.

2. Conceito

A palavra ‘doação’ tem origem na expressão latina *donatio*, flexão do verbo *dare*, que quer dizer dar, doar, ou apresentar alguém a título gratuito. É, assim, um ato de liberalidade, praticado por alguém com intenção de beneficiar terceiro. Segundo Sílvio de Salvo Venosa, “a doação exige gratuidade na obrigação de transferir um bem, sem recompensa patrimonial. Essa ausência de patrimonialidade não coincide com a noção de desinteresse. A motivação do ato jurídico de doação é irrelevante para o Direito. Sempre haverá um interesse remoto no ato de liberalidade, cujo exame, na maioria das vezes, é despidendo ao plano jurídico. Dificilmente haverá doação isenta de interesse social, político, religioso, científico, desportivo, afetivo, amoroso, etc.”.¹

Na doação não existe, assim, uma contraprestação patrimonial. Dois são os elementos deste instituto: o elemento subjetivo e o elemento objetivo. O subjetivo, chamado *animus donandi*, é traduzido na intenção da pessoa de doar. O elemento objetivo é a redução da coisa ou valor do patrimônio da pessoa doadora.

Washington de Barros Monteiro nos diz que “sem o concurso do elemento objetivo e do elemento subjetivo inexistente doação; se alguém abandona, por exemplo, sua propriedade, que é ocupada por outrem, não realiza doação, porque lhe falta o ânimo liberal, o elemento subjetivo. Se ao revés, presente está o *animus donandi*, que não se traduz, todavia, de modo positivo, concreto, há mero impulso interno, que não chega a interessar ao direito, por lhe faltar o elemento objetivo (*quod non est in actis, non est in mundo*)”.²

O nosso Código Civil define doação no seu artigo 538, que diz o seguinte: “Considera-se doação o contrato em que uma

pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra”.

O antigo Código Civil, de 1916, no seu artigo 1.165, dava a seguinte redação para o instituto: “Considera-se doação o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra, *que os aceita*”. (grifo nosso)

O artigo do novo Código só difere do Código anterior quando não prescreve a aceitação como integrante da definição do instituto, mas imediatamente corrige a omissão, ao prever a necessidade da aceitação no seu artigo seguinte, de número 539 que diz: “O doador pode fixar prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo”.

Assim, sendo necessária a aceitação, nem que seja tácita, dá ao nosso Direito o caráter de contrato à doação, ou seja, é necessário o acordo de vontades; mesmo entendimento dado ao instituto da doação pelo Direito alemão (Código Civil alemão, art.516), Direito português (Código Civil português, art.1.452), Direito espanhol (Código Civil espanhol, art.618) e, ainda, o Direito italiano (Código Civil italiano, art.769). O Direito Civil francês, como vimos, dá ao instituto a feição de ato (Código Civil, art.894), sendo, neste caso, desnecessária a aceitação para que se consuma a liberalidade.

3. Características

Tem o contrato de doação algumas características especiais: é um contrato *típico*, pois é previsto e regulado pelos artigos 538 a 564 do Código Civil; *puro*, pois é exclusivo, não sendo derivado de outros contratos; *unilateral*, mas exige a aceitação do donatário; portanto, *consensual*, *gratuito*, observando que no caso do objeto ser imóvel, é *formal*, e ainda permite a nossa legislação que o doador, neste ato de liberalidade, imponha algumas cláusulas restritivas quanto ao pleno exercício do direito de propriedade. Pode o doador impor as restrições substanciadas pelas cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. E, finalmente, *intuitu personae*, pois, celebrado em razão da pessoa do donatário.

1 Venosa, 2003, p.115.

2 Monteiro, 2003, p.137.



Sendo a doação, portanto, de um bem imóvel, que é a que nos interessa no presente trabalho, é necessário o registro do título translativo no registro de imóveis para que se opere a transferência da propriedade. Assim, o contrato de doação, no caso de bens imóveis, é figura apenas existente no campo obrigacional, e só depois de registrado no registro de imóveis se operaria a transmissão da propriedade. O nosso sistema jurídico exige, para a transferência da propriedade imobiliária, o título mais o modo. Os atos de transmissão imobiliária são atos complexos, formados por duas fases. O título é o contrato e o modo é o registro em cartório de registro de imóveis. Se o bem imóvel tiver valor superior a trinta salários mínimos, o título deve ser formalizado por escritura pública. Essa exigência está prevista no artigo 108 do Código Civil.

4. A aceitação na doação

Segundo Washington de Barros Monteiro, “desconhece o Código doações não aceitas (*invito beneficium nom datur*); desconhece, outrossim, doações em que o tabelião que lavrara a escritura se substituía ao donatário, declarando aceitá-las em nome deste. O direito pré-codificado o permitia, é verdade, não assim a vigente lei civil de 2002, que repele tal forma de aceitação”.³

Assim, a aceitação, que poderá ser tácita, é elemento imprescindível na doação.

Sendo a doação sem encargos, o doador pode fixar prazo para que o donatário declare se a aceita ou não. Para o registro imobiliário, deve o título vir a registro, com a prova da aceitação, ou ser comprovada a ciência inequívoca do donatário, e que este não se manifestou de forma contrária à doação.

Na doação a nascituro, a aceitação é feita pelo seu representante legal ou curador, mas não existe possibilidade de doação à prole eventual. A doação à prole eventual, desde que existentes as pessoas, ao abrir-se a sucessão, é admitida apenas nos testamentos.

Por outro lado, existe a possibilidade da chamada doação condicional, prevista no artigo 546 do Código Civil, sendo uma das suas formas chamada de doação feita em contem-

plação de casamento futuro, que poderá ser feita, inclusive, aos filhos desse futuro casamento e que ficaria sem qualquer efeito se o casamento não se realizar.

Na doação feita a absolutamente incapaz – os menores de dezesseis anos; os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; e, os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade –, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura. Tal entendimento nos é dado pelo artigo 543 do Código Civil, sem correspondência no antigo Código, que diz: “Se o donatário for absolutamente incapaz, dispensa-se a aceitação, desde que se trate de doação pura.”. Assim, não é necessária mais a nomeação de curador especial, para a aceitação dessa forma de doação. Com isso, resolve o novo Código antigo problema que gerava grande controvérsia no registro imobiliário, pois alguns titulares exigiam a nomeação de curador especial para o ato, ao passo que, por outro lado, outros registradores entendiam que os próprios pais podiam aceitá-la, em nome dos incapazes, mesmo que eles fossem os doadores. A controvérsia é tal que o próprio Washington Monteiro de Barros diz claramente em seu livro: “Se se tratar de doação de pais a filhos, constitui boa cautela a nomeação de curador especial, nos termos do art. 1.692 do Código Civil de 2002, para aceitá-la em nome do incapaz”.⁴ Data vênua, este entendimento não pode mais prosperar, ante o disposto, expressamente, no artigo 543, como já dissemos.

Os relativamente incapazes podem aceitar as doações, devidamente assistidos como determina a lei.

5. Promessa de doação

Questão controvertida na doutrina diz respeito à possibilidade da promessa de doação. Alguns autores entendem que a promessa de doação implica uma obrigação posterior, que pode não mais corresponder à vontade do doador, no momento da sua efetivação, retirando-se, assim, uma característica indispensável da doação: a liberalidade. Para esses autores, se a doação for efetivada, se deu pela manifestação expressa e espontânea do doador, não havendo nenhuma correlação

³ Monteiro, 2003, p.135

⁴ Monteiro, 2003, p.139..

com a promessa pré-existente. Se, de outra forma, o promissário doador se arrependesse do negócio jurídico, não lhe seria exigível o cumprimento, por ser este incompatível com o *animus donandi*, requisito essencial da doação. De todo modo, tanto o cumprimento quanto o descumprimento da promessa de doação não gerariam efeitos perante o promissário-doador. É como se ela nunca tivesse sido celebrada. Tal entendimento é defendido por autores do quilate de Agostinho Alvim, Caio Mário da Silva Pereira e Silvio Rodrigues.

Por outro lado, há autores que admitem a possibilidade do contrato de promessa de doação. Washington de Barros, por exemplo, afirma que “inexiste, porém, razão para excluir tal promessa, cuja possibilidade jurídica é expressamente admitida pelo direito alemão (BGB, art.2.301). Ela não contraria qualquer princípio de ordem pública e dispositivo algum a proíbe”.⁵

Sanseverino, citando os fundamentos dessa corrente, afirma que a liberalidade está presente no momento da promessa, vinculando o promitente-doador a executá-la como obrigação de fazer. O autor cita ainda Pontes de Miranda, o qual sustenta que, na hipótese de inadimplemento, o outorgado – promitente-donatário – conta com ação de indenização, embora não possa exigir a entrega do bem, “pois o que se prometeu foi o contrato e não o bem”.⁶

Apesar de ser inquestionável a necessidade da existência do caráter de liberalidade para o aperfeiçoamento da doação, em certas situações pode haver um compromisso mediante o qual alguém manifesta sua vontade de beneficiar outra pessoa, podendo este ser exigido em momento posterior. Exemplo de tal hipótese ocorre nos casos em que um casal, nos autos da ação de separação, estabelece que determinado imóvel seja doado aos filhos, substituindo, por exemplo, uma pensão. Aliás, outro não é o entendimento do Superior Tribunal de Justiça.

Malgrado o impasse supra, a doutrina é unânime em afirmar que o contrato de promessa de doação não gera direitos reais, razão pela qual não tem guarida no registro imobiliário.

⁵ Monteiro, 2003, p.137.

⁶ Sanseverino, 2005, p.77.

6. O artigo 551 do Código Civil

Diz o artigo 551 do Código Civil:

“Salvo declaração em contrário, a doação em comum a mais de uma pessoa entende-se distribuída entre elas por igual.

Parágrafo único. Se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade a doação para o cônjuge sobrevivente.”

Está previsto, assim, para a situação indicada no parágrafo único, o chamado direito de acrescer. Falecendo qualquer um dos cônjuges, a parte ideal do bem que a ele pertencia passa automaticamente a integrar o patrimônio do cônjuge sobrevivente.

No caso de falecimento de um dos cônjuges, não há necessidade de se levar a inventário tal bem, para que se consolide a propriedade apenas na pessoa do cônjuge sobrevivente. É um dispositivo de enorme praticidade, pois o bem adquirido pela doação não precisa e nem deve ser levado a inventário.

Trata-se de um dispositivo dotado de eficácia plena, em relação à doação ao casal, bem como de eficácia relativa, relativamente ao direito de acrescer do cônjuge sobrevivente. Eficácia plena, porque a doação produz efeitos desde sua celebração. Eficácia relativa, porque o direito de acrescer só ocorre quando do falecimento de um dos cônjuges. Pode, aliás, nem ocorrer, como, por exemplo, se o imóvel for alienado ou mesmo se houver a separação judicial do casal.

Tal dispositivo legal é sempre esquecido e muitas vezes completamente desconhecido, quer no meio da advocacia, quer no meio registral imobiliário, e, ainda, pela magistratura. Nesse sentido, ressalta Washington de Barros, que chama a atenção para o fato, afirmando que “se os beneficiários são marido e mulher, a regra é o direito de acrescer; a doação subsiste, na totalidade, para o cônjuge sobrevivente (art. 551, parágrafo único). Trata-se de dispositivo cuja aplicação é freqüentemente olvidada, não sendo raro ver-se, na prática, inventário e partilha do bem doado, quando, pela regra referida, este estaria excluído do acervo hereditário, por ter acrescido à do sobrevivente a quota do cônjuge falecido”.⁷

Clovis Beviláqua, apud Júlio César Brandão, in: *Breve*

⁷ Monteiro, 2001.



comentário ao art. 1.178 e parágrafo único do CC/1916 e suas implicações nos Registros Públicos – RT 627/56, diz que “a exceção criada pelo parágrafo único acima atende à situação especial dos cônjuges. São duas pessoas cujos interesses se transfundem reciprocamente: os benefícios com que uma é gratificada estendem-se à outra. E, se o regime em que vivem é o da comunhão, que é o da lei (hoje não mais) e dos costumes, o que um adquire a ambos pertence. (Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, ed. histórica, Rio, ed. Rio, 1975)”.

Maria Helena Diniz nos ensina que “a doação poderá ser feita em comum a várias pessoas, distribuída por igual entre elas, sendo uma obrigação divisível (CC, art.551). Poderá o doador dispor ao contrário, estabelecendo que a parte do que faltar acresça a do que venha a sobreviver. Se os beneficiários são marido e mulher, a regra é a do direito de crescer; a doação subsistirá, na totalidade, para o cônjuge sobrevivente (CC, art. 551, parágrafo único; RT, 677:218, RJTJSP 138:105). Todavia, na prática, esse artigo não tem aplicação, pois, embora prescreva que o bem doado deva ser excluído do acervo hereditário, devendo ser acrescido a cota do falecido à do sobrevivente, comumente vê-se o bem doado no inventário e na partilha”.⁸

Também outro não é o entendimento de José Costa Loures e Taís Maria Loures Dolabela Guimarães, que, analisando o artigo 551 e seu parágrafo único, nos dizem:

“Duas distintas proposições se encontram aí. A primeira, consistindo em que, no silêncio dos contratantes, as doações conjuntas se reputam atribuídas por igual entre os favorecidos com a liberalidade. A segunda, excepcionando o direito de crescer, regra geral que se inscreve para as disposições de última vontade, e que depende de expressa estipulação para as disposições correlatas *inter vivos*, como ocorre nos casos de usufruto (art. 1.411) e de constituição de renda (art. 812). Justificando a exceção em favor dos esposos, aduz Clovis Bevilacqua atender ela ‘a situação especial dos cônjuges. São duas pessoas cujos interesses se transfundem reciprocamente; os benefícios, com que uma é gratificada, estendem-se à outra. E, se o regime em que vivem, é o da

comunhão, que é o da lei e dos costumes, o que um adquire a ambos pertence’ (Op. cit., v.IV, p.344).”⁹

Já Ricardo Fiúza nos diz o seguinte. “No caso dos donatários casados entre si, há uma perfeita mutualidade legal para o direito de crescer: o cônjuge sobrevivente assume, por direito exclusivo, em substituição, a proporção igualitária do outro que faleceu, subsistindo a totalidade da doação em seu favor, não passando o bem aos herdeiros necessários”.¹⁰

César Fiúza, quanto ao tema nos diz: “Se marido e mulher são donatários, morrendo um deles, a doação fica integralmente com o viúvo, que não terá que dividi-la com os herdeiros do morto. É o chamado direito de crescer”.¹¹

Ainda segundo Paulo de Tarso Vieira Sanseverino, “entende-se que a doação feita ao casal procurou beneficiar um grupo familiar, não se justificando a divisão do bem doado com a morte de um deles. Clovis Bevilacqua considerava tratar-se de direito de crescer *inter vivos*. Foi criticado por Ruy Barbosa, entendendo que a expressão deveria ter sido utilizada estritamente no direito das sucessões (Agostinho Alvim, p. 212). Agostinho Alvim (p. 212) após observar que a crítica de Ruy Barbosa foi ouvida pelo Congresso Nacional, pois, no Código Civil de 1916, a denominação direito de crescer é utilizada apenas no direito das sucessões, afirma que a regra em questão guarda maior semelhança com o fideicomisso, eis que o acréscimo decorre da morte de um dos donatários. Entende, por isso, que não se trata de direito de crescer ou de fideicomisso, mas de uma figura *sui generis*” E acrescenta: “Todavia, a utilização da expressão direito de acréscimo nas doações em benefício dos cônjuges deve ser aceita, pois esclarece os efeitos produzidos pela situação especial regulada pelo legislador”.¹²

Este doutrinador entende que o benefício atinge tanto o casamento comum, independentemente do regime de bens, quanto a união estável, tendo em vista não ser possível discriminar tais relações conjugais, cujos efeitos foram equiparados aos do casamento após a Constituição federal de 1988.

⁸ Diniz, 2003, p.220.

⁹ Loures, 2003, p.239.

¹⁰ Fiúza, 2003, p.489.

¹¹ Fiúza, 2004, p.482.

¹² Sanseverino, 2005.

O culto registrador de imóveis, Ademar Fioranelli, titular do sétimo Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, em seu livro *Direito registral imobiliário*, também trata da falta de conhecimento sobre o assunto, assim se expressando.

“Trata-se de dispositivo dificilmente aplicado e observado não só pelos Advogados, como também pelos Juízes das Varas por onde se processam os inventários, não sendo raro ver-se, na prática, a apresentação aos Cartórios de Registro de Imóveis, para a formalização dos atos, cartas de sentenças e formais de partilha, nos quais foram arrolados e partilhados bens oriundos de ato gracioso (doação), quando, pela regra expressa e de clareza evidente, o imóvel originário de *doação* estaria excluído do acervo hereditário, por ter acrescido à época do falecimento do donatário, *se casado no regime da comunhão de bens*, a quota ao cônjuge sobrevivivo.”¹³

É de se lembrar que o professor Ademar Fioranelli se refere ao casamento no regime da comunhão de bens, ou seja, em qualquer dos regimes – comunhão parcial ou universal. Sendo assim, o bem é considerado aqüesto, ou seja, o bem foi adquirido ou recebido na constância do casamento, por ambos os cônjuges, e sem cláusula de incomunicabilidade.

Após exaustiva pesquisa, constatamos que raras são as decisões judiciais que determinam a observância de tal dispositivo. Vemos como exceção as seguintes decisões.

a) O recurso extraordinário 75.600, oriundo de São Paulo, em que o Supremo Tribunal Federal deu a seguinte interpretação à questão em tela: “Bem doado a casal, sem cláusula de incomunicabilidade nem outra restrição, subsistirá na totalidade para o cônjuge sobrevivivo, não se partilhando, pois, com os herdeiros do pré-morto”. É de se observar que cita tal decisão que, no inventário de Maria Izabel Ferraz de Camargo, o viúvo, ao fazer a descrição dos bens, pediu e obteve a exclusão de um imóvel que o casal havia recebido por doação. O Ministério público, não concordando, apelou, pedindo a inclusão desse imóvel no inventário, mas o Tribunal de Justiça de São Paulo confirmou a sentença do juiz singular por entender que tal bem estava excluído do inventário, por aplicação do artigo 1.178, parágrafo único, do Código Civil de 1916, cuja redação

é idêntica à do artigo 551, parágrafo único, do Código Civil de 2002. O Ministério público, relutando, interpôs recurso extraordinário às raias do Supremo Tribunal Federal que, em preciso voto do ministro Aliomar Baleeiro, confirmou o entendimento do juiz singular, bem como do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme decisão citada acima.

b) Também a apelação cível 1.210-0, São José do Rio Preto, apelante Isaura Maria Pires, apelado oficial do segundo Cartório de Registro de Imóveis, 1979, RT 559/109 que diz.

“Registro de imóveis – Dúvida inversa – Doação a casal – Pretendida averbação do óbito do marido para os efeitos do art. 1.178, parágrafo único, do CC – Recusa do oficial – Inadmissibilidade – Averbação determinada com base no art. 167, II, n. 5, da Lei 6.015/73.

É suficientemente claro o art. 1.178, parágrafo único, do CC. A doação feita em comum a marido e mulher, com o falecimento de um dos cônjuges, subsiste, na totalidade, para o supérstite.

A doação ‘subsistirá’ – preceitua a lei – isto é, manter-se-á, conservará sua força, sem se cogitar de sucessão. A parte do cônjuge morto não se transmite ao sobrevivivo, mas subsiste na integralidade.”

c) Ainda a apelação cível 441-0, São Paulo, apelante Ministério Público, apelada Maria de Oliveira Medeiros, 1981, RDI 2/98 determina.

“Doação conjuntiva – Donatário casado no regime de comunhão de bens – Falecimento – Subsistência integral daquela para a viúva – Averbação do fato mediante certidão de óbito – Inteligência do art. 1.178, parágrafo único, do CC e aplicação do art. 246 da Lei 6.015/73.

A doação feita a um dos cônjuges casados no regime de comunhão universal de bens deve ser considerada como conjuntiva. Assim, com o falecimento do marido, e por aplicação da regra do parágrafo único do art. 1.178 do CC, a doação subsiste na totalidade para a viúva, afastada a necessidade de inventário.

A averbação é o meio de que se dispõe no Registro de Imóveis para fazer valer o preceito do art. 1.178, parágrafo único, do CC” (hoje art. 551, parágrafo único).

d) Mais ainda, segundo a RTJ 99/807, o STF emitiu a seguinte decisão.

¹³ Fioranelli, 2001, p.123.



“Art. 1.178 – Doação – Interpretação do parágrafo único do art. 1.178 do CC. Esse dispositivo, como resulta de sua *ratio*, beneficia o cônjuge sobrevivente casado pelo regime de comunhão universal de bens, ainda quando a doação, sem a cláusula de incomunicabilidade, foi feita apenas em favor do cônjuge falecido.”

e) Podemos, por fim, ver tal entendimento nas decisões constantes da RT, 677:218 e na RJTJSP 138:105. O direito de acrescer é muito conhecido e lembrado, em geral, no usufruto, direito esse expressamente previsto no Código Civil, no artigo 1.411, que determina: “Constituído o usufruto em favor de 2 (duas) ou mais pessoas extinguir-se-á parte em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão desses couber ao sobrevivente”.

Também existe, na constituição de renda, o artigo 812 do Código Civil, que diz: “Quando a renda for constituída em benefício de duas ou mais pessoas, sem determinação da parte de cada uma, entende-se que os seus direitos são iguais; e, salvo estipulação diversa, não adquirirão os sobreviventes direito à parte dos que morrerem”.

A situação é análoga à da doação.

Bastará o cônjuge sobrevivente requerer a averbação, na matrícula do imóvel, do óbito do cônjuge falecido, com o esclarecimento de que a totalidade do bem passou a lhe pertencer, instruindo o pedido com a certidão de óbito.

Para a aplicação de tal instituto, pouco importa o regime de bens adotado no casamento pelos donatários, pois o que se pretende preservar é a vontade do doador, e não a opção pelo regime de bens feita pelos cônjuges.

Em caso de posterior separação judicial, não há que se falar mais em direito de acrescer, já que o parágrafo único do artigo 551 do Código Civil é expresso ao afirmar que a doação ao casal subsistirá na totalidade ao *cônjuge* sobrevivente.

Uma questão a ser colocada é se existiria imposto de transmissão para o caso. Uma corrente, da qual faz parte o ilustre advogado José Ribeiro, consultor jurídico da Anoreg do Paraná, em seu artigo, “Aspectos práticos sobre a doação de imóvel”, entende que se incorpora ao patrimônio da pessoa sobrevivente a parte ideal, correspondente a 50% do bem imóvel, sendo, neste caso, devido o imposto de trans-

missão. No caso, seria devido o ITCD, por ser uma aquisição não onerosa. Entretanto, desconheço legislação estadual que preveja para tal tipo a hipótese de incidência tributária. O direito de acrescer, assim, não é previsto em lei como fato gerador do imposto de transmissão.

Outra questão polêmica: se a inobservância do direito de acrescer do cônjuge sobrevivente, com a conseqüente partilha do bem, tornaria o ato nulo ou anulável.

A inobservância do direito de acrescer do cônjuge sobrevivente, e a partilha do bem que lhe caberia por força do artigo em comento são atos contrários à lei, que expressamente atribuiu a totalidade do bem ao cônjuge supérstite. E, conforme os ensinamentos do autor português José de Oliveira Ascensão, a desconformidade à lei acarreta sua invalidade. Dessa forma, nula seria a partilha quanto ao referido bem.

Em sua obra, Ascensão elenca as características da nulidade, quais sejam: é de interesse geral –pode haver interessados particulares, mas a tutela é em primeira linha de um interesse geral; não produz efeitos; não necessita de impugnação; é de apreciação oficiosa –não precisa ser alegada; a todo o tempo; por qualquer interessado –e não apenas pelo beneficiário; não convalida com o tempo e, por fim, não seria confirmável.

O mesmo entendimento é corroborado pelo legislador civil brasileiro, que facultou, em seu artigo 168, a qualquer interessado ou pelo Ministério público – quando lhe couber –, a alegação de nulidade. Previu também a impossibilidade de se confirmar o ato nulo, bem como de seu convalidamento pelo decurso do tempo (art.169).

Com o falecimento do cônjuge, o bem doado ao casal tem uma destinação diversa dos outros bens. Enquanto eles se transmitem desde logo aos herdeiros legítimos e testamentários (art.1.784), devendo ser inventariados e posteriormente partilhados, aquele, que foi doado ao casal, se incorpora automaticamente, *ope legis*, ao cônjuge sobrevivente, não devendo sequer figurar no rol de bens do espólio.

A minha posição doutrinária se filia à dos que pensam que o oficial do registro não poderia registrar formal de partilha que tenha por objeto imóvel que fora doado ao casal, transferindo a cota-parte do cônjuge falecido a outros herdeiros.

Entendo ser impossível o registro do título judicial, em

que se inventariou o bem que deveria ser excluído, em nome do princípio da disponibilidade, basilar para o Direito registral imobiliário. Formulemos uma hipótese: duas pessoas são proprietárias de um imóvel em condomínio. Se uma delas, sozinha, vende todo o bem, o oficial não pode registrar tal escritura, em respeito ao princípio da disponibilidade. Apesar de ser condômino, ela não é titular da cota-parte do outro condômino. Não tem sobre ela a disponibilidade. Cada uma é titular da sua cota-parte.

Da mesma forma, se apresentado um formal de partilha que contenha o imóvel doado ao casal, havendo cônjuge sobrevivivo, não poderá o oficial do registro imobiliário registrar o título, transferindo a outros herdeiros, que não ao cônjuge, o bem que ambos haviam recebido em doação, pois que, com a morte de um deles, imediatamente o bem se incorpora integralmente ao patrimônio do sobrevivivo, portanto, não é bem a ser inventariado, por não ser bem integrante do espólio do cônjuge falecido.

Em entendimento contrário a essa nossa posição, está o já citado, eminente registrador Ademar Fioranelli, que, em sua obra, nos diz.

"Dado o caráter absolutório da origem judicial do título, os Cartórios de Registro de Imóveis não podem exigir aplicação do referido dispositivo ou mesmo negar a prática dos atos dele decorrentes. Têm eles ampla competência para examinar os títulos ou documentos que lhes são apresentados para registro. Essa competência refere-se ao exame da validade da legalidade do instrumento. Podem analisar

os seus aspectos extrínsecos e, em relação aos aspectos intrínsecos, lhes está vedado, apenas, o exame do mérito da decisão judicial que se constitui em coisa julgada. Assim, não cabe ao Oficial exigir que este ou aquele bem esteja excluído da partilha, assim como não pode exigir que outro seja nela incluído. Tais questões, presume-se, foram já examinadas no processo judicial de inventário. A discussão, portanto, deve ser colocada tão-somente em termos de registro."¹⁴

7. Conclusão

O parágrafo único do artigo 551 prevê a hipótese de que, em caso de doação de bem a casal, não havendo, expressamente, declaração em contrário, a titularidade de tal bem subsistirá, no caso de falecimento de um deles, ao cônjuge sobrevivivo. Tal artigo é auto-aplicável. O descumprimento dessa regra poderá gerar graves conseqüências patrimoniais, com a não-incorporação ao patrimônio do cônjuge sobrevivivo de todo o bem.

Ao oficial do registro de imóveis cumpre fiscalizar a observância do referido dispositivo. Assim, não poderá, de forma alguma, registrar o formal de partilha em que o imóvel que havia sido doado ao casal, na forma do parágrafo único do artigo 551, seja destinado a outros herdeiros, que não ao próprio cônjuge.

*Francisco José Rezende dos Santos é Oficial do Quarto Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG.

¹⁴ Fioranelli, 2001, p.124.

Referências bibliográficas

- ASCENSÃO, José de Oliveira. *Direito Civil: teoria geral – ações e factos jurídicos*. 2.ed. Coimbra: Coimbra, 2003, v.II.
- DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais*. 18.ed. São Paulo: Saraiva, 2003, 3.v.
- FIORANELLI, Ademar. *Direito registral imobiliário*. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris, 2001.
- FIÚZA, César. *Direito civil: curso completo*. 8.ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2004.
- FIÚZA, Ricardo Fiúza. *Novo Código Civil comentado*. 1.ed., 9.imp. São Paulo: Saraiva, 2003.
- LOURES, José Costa; GUIMARÃES, Tais Maria Loures Dolabela. *Novo código civil comentado*. Belo Horizonte: Del Rey, 2002.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil*. São Paulo: Saraiva, 2001, v.5.
- _____. *Curso de direito civil: direito das obrigações*. 34.ed. São Paulo: Saraiva, 2003, 2.p., 5.v.
- SANSEVERINO, Paulo de Tarso Vieira. *Contratos nominados II: contrato estimatório, doação, locação de coisas, empréstimo, comodato-mútuo*. São Paulo, Revista dos Tribunais, 2005.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: contratos em espécie*. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2003, v.3.

Impacto das mudanças econômicas no cenário imobiliário



Gustavo Loyola*

Palestra proferida no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

O ex-presidente do Banco Central do Brasil fala sobre a importância da segurança jurídica e da regularização fundiária para o acesso ao crédito e conseqüente desenvolvimento econômico. O texto publicado aqui foi transcrito da gravação realizada no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel (sem revisão do autor).

O registro de imóveis é fundamental para facilitar as transações imobiliárias e de crédito imobiliário

Este debate é particularmente importante na medida em que vivemos uma situação típica de limiar no que diz respeito à indústria imobiliária no Brasil, em termos de mudança de panorâmica.

O Brasil, depois de enfrentar um processo de instabilidade

macroeconômica e, com muito custo, ter atingido a estabilidade, começa a entrar numa fase em que os créditos de longo prazo se tornam viáveis a partir de uma visão tipicamente de mercado, sem necessidade da presença mais forte do governo.

O próprio mercado tende a se desenvolver na área do crédito imobiliário. A presença estatal é basicamente regulatória e visa proporcionar ao mercado as regras adequadas para alcançar esse desenvolvimento.

É importante que se debata esse tema, principalmente num foro como este. O registro de imóveis é fundamental para a facilitação das transações imobiliárias e das transações de crédito imobiliário. Existe uma redução dos custos de transação envolvendo esse tipo de mercado e o registro de imóveis é, de fato, de grande relevância.

O Brasil tem uma relação crédito-PIB baixa, comparada com os demais países. Apesar disso, aqueles países que têm mais participação do crédito, no setor privado, como proporção no PIB, são justamente aqueles mais desenvolvidos. Existe forte correlação entre desenvolvimento, crescimento econômico e crédito, ou seja, os países emergentes que têm, por exemplo, uma participação maior do crédito no PIB são justamente aqueles que têm crescido mais, e os que têm essa participação menor no PIB têm crescido menos. É claro que esse é um processo de auto-alimentação, não apenas o crédito traz o crescimento econômico como o próprio crescimento econômico traz o crédito. O importante é saber como iniciar esse ciclo virtuoso.

É importante mostrar que países desenvolvidos são aqueles que apresentam elevado volume de crédito imobiliário como proporção do PIB. Tipicamente, o crédito imobiliário é uma alavanca de crescimento econômico não apenas para a indústria da construção, mas também para a própria liquidez que o crédito imobiliário dá para os imóveis, ou seja, a riqueza imobiliária se torna líquida, pode ser utilizada nas transações diárias das empresas como uma maneira de tomar crédito.

Na realidade, o Brasil está mal em termos de crédito imobiliário. Em proporção ao PIB brasileiro, ele está entre 1% ou 2%. No entanto, em relação ao crédito ao consumidor, o Brasil tem uma proporção de crédito no PIB compatível com seu tamanho. Por exemplo, em termos de PIB, o crédito ao

consumidor já é maior do que no Chile, mas estamos muito abaixo do que é nos Estados Unidos, Reino Unido e em países europeus, como Alemanha e França. Pelo menos não estamos tão distantes daqueles países com os quais nos comparamos em termos de renda *per capita* e desenvolvimento econômico relativo.

Na realidade, isso mostra que o crédito imobiliário no Brasil é subdesenvolvido, até para condições da economia brasileira, que não pode ainda ser comparada às condições de países desenvolvidos. Isso mostra que existem alguns problemas específicos do Brasil e que não podem ser atribuídos ao fato de sermos uma economia emergente. Temos algumas dificuldades que são inerentemente nossas e que precisam ser resolvidas.

Essa deveria ser uma má notícia, mas a boa notícia é que hoje já reunimos as condições para que o Brasil busque reduzir ou eliminar essa diferença entre o crédito imobiliário daqui e de outros países. Temos experiências de países europeus, como a Espanha, e da América Latina, como é o caso do México, que mostram que, quando se tem condições favoráveis, o crédito imobiliário reage com grande velocidade. Existe uma relação muito estreita entre esses estímulos, que são dados a partir de um ambiente macroeconômico estável e de uma regulação adequada, e o crédito.

Uma questão interessante que se coloca é que o crédito total como proporção do PIB tem flutuado bastante no Brasil, mas, em média, é de 30% do PIB. Se analisássemos o crédito imobiliário antes de 1994, veríamos mais ou menos a mesma figura, ou seja, o Brasil sempre teve uma relação crédito-PIB relativamente baixa, embora esteja agora em recuperação.

E uma das razões para isso, historicamente, é a falta do crédito imobiliário. Se tivéssemos o crédito imobiliário mais ou menos de acordo com o que os países emergentes têm, teríamos uma relação crédito-PIB em torno de 40%.

Não é nosso objetivo falar de crédito ao consumidor, mas pequenos e relativamente modestos estímulos regulatórios e de segurança jurídica geram uma resposta em termos de crescimento do crédito. O crescimento do crédito entre 2002 e 2006, com uma projeção de continuidade de crescimento em 2007, principalmente no que se refere ao crédito ao

consumidor, diz respeito às mudanças regulatórias, como, por exemplo, a permissão para a consignação em folha de pagamento, que teve um efeito bastante forte de redução do risco do crédito, portanto, permitindo uma redução das taxas de juros cobradas nos empréstimos. Essa é outra pista que temos para saber o que poderia ser o crescimento do crédito imobiliário a partir do surgimento de uma condição favorável macroeconômica e regulatória.

Uma apresentação do vice-presidente da Abecip mostra que há alguns sinais de expansão do crédito. É evidente que a contratação com recursos da caderneta diz respeito às mudanças regulatórias, mas hoje, é bem maior o desejo dos bancos de emprestar crédito imobiliário. A percepção de risco dos bancos sobre o crédito imobiliário é mais favorável, assim como também se percebe o surgimento de uma demanda mais bem estruturada, com menos risco de inadimplimento por parte de pessoas que adquirem imóveis.

Do que depende o crescimento do crédito imobiliário no Brasil?

Primeiramente, é preciso nomear os inimigos do crédito.

Inflação crônica elevada associada à incerteza. Foi a aceleração da inflação que destruiu o SFH nos anos 1980; juros reais elevados; a velha lei da oferta e da procura, quanto maior o preço, menor a procura.

Volatilidade da economia – o crescimento econômico volátil aumenta o risco tanto para o tomador de crédito quanto para o ofertante do crédito. Muitas vezes, é preferível ter uma economia que cresça menos, porém de maneira sustentada, do que uma economia que cresce espetacularmente em um ano e desaba no ano seguinte. É esse tipo de gangorra que leva à inadimplência.

Fragilidade do sistema bancário – um sistema bancário frágil não pode conceder crédito. Grande parte do atoleiro que o Japão viveu durante muito tempo foi devido ao seu sistema bancário que se fragilizou, reduziu a oferta de crédito para o setor privado e a economia japonesa não conseguia decolar. Somente depois de as fragilidades do sistema bancário japonês serem gradualmente curadas é que a economia começou a dar sinais de vida.



Regulação e tributação inadequadas – é evidente que, se a atividade da intermediação financeira, se a atividade de dar crédito é muito tributada, o crédito é ofertado em quantidade muito menor, e também é demandado em volume bem menor. Um dos fatores que mais leva aos *spreads* bancários no Brasil serem relativamente elevados é justamente a tributação da intermediação financeira. É uma regulação estatal que impõe custos, seja para os agentes financeiros, seja sobre os compradores ou vendedores de imóveis.

Insegurança jurídica – estamos falando basicamente da proteção do direito de propriedade, que tem de estar muito bem definido e protegido. Se esse tipo de direito não está bem definido e bem aceito, a base do crédito se reduz enormemente. Sabemos, por exemplo, que a falta de regularização fundiária é um problema muito sério para as pessoas mais pobres, uma vez que tira delas a garantia de acesso ao crédito e, portanto, a possibilidade de desenvolverem outras atividades, seja como consumidores ou mesmo como pequenos empresários. Esse é apenas um exemplo de como a insegurança jurídica atua.

Também podemos falar de insegurança jurídica sob o ponto de vista de decisões que sempre favoreceram os devedores. Os credores ficam com as barbas de molho porque, de fato, o risco de dar crédito aumenta bem como a informalidade – e é muito difícil se conceder crédito em uma economia informal.

Esses são os inimigos do crédito, mas o que se observa é que no Brasil melhoramos muito nesses aspectos. Se não há garantia num empréstimo, qual a reação típica de quem está emprestando? É emprestar com um prazo muito curto porque a possibilidade de inadimplência é menor do que num crédito mais longo. É a idéia da rédea curta ao devedor, ou seja, dar rédea curta ao devedor significa reduzir o prazo da operação.

Assim, quando se tem um bom sistema de garantias, o crédito pode ser alongado. Mas em que o Brasil melhorou? Primeiro, os riscos macroeconômicos hoje no Brasil são muito menores. O Brasil chegou a um ponto, comparado com os países desenvolvidos, em que o funcionamento da economia passa ao lado da eleição. Isso é típico de países que atingem a maturidade. Isso porque não há mais discussão, mas um consenso macroeconômico. Sabemos que mesmo

ganhando o candidato A ou B, as linhas mestras da responsabilidade macroeconômica são mantidas. Hoje, há uma percepção generalizada entre os brasileiros e investidores estrangeiros de que os riscos no Brasil são menores. Levamos isso em consideração nas nossas mínimas decisões do dia-a-dia e também nas decisões de tomar ou dar crédito.

Houve importantes melhoras na regulamentação financeira e do crédito em geral. Esse foi um avanço observado nos últimos anos, e hoje temos uma estrutura regulatória muito mais eficiente e mais favorável ao crescimento do crédito.

Temos um sistema bancário muito mais sólido do que tínhamos há dez anos. Talvez seja um dos sistemas mais sólidos do mundo, com alto grau de capitalização. Podemos dizer que no Brasil o risco sistêmico não existe, o que dá tranquilidade importante e uma base grande para a expansão do crédito.

Além disso, houve grandes avanços na área de garantias jurídicas, avanços que melhoraram o crédito de uma maneira geral, além de avanços específicos na área do crédito imobiliário. É importante dizer que em todas essas áreas houve um elevado grau de continuidade nas políticas do governo, ou seja, não foram interrompidas pela alternância do poder que observamos em 2002. Ao contrário, a partir de 2003 houve uma aceleração dessas medidas relativas à expansão do crédito. Existe mais do que uma política de governo. Uma política que já está sedimentada de melhoria das condições de oferta de créditos em geral.

O que falta melhorar?

A insegurança jurídica continua elevada, apesar da criação de novos instrumentos jurídicos. Os sinais são muitos positivos, mas ainda observamos algumas decisões judiciais que tendem a desfavorecer a oferta de crédito. Observamos, por exemplo, que há uma dificuldade em se ter uma previsibilidade em certas decisões.

Temos ainda problemas que se referem à tributação inadequada da intermediação financeira. Sabemos que o governo encontra dificuldades em reduzir a carga tributária, mas acredito que esse deva ser um objetivo a ser perseguido gradualmente.

Os juros reais brasileiros ainda são elevados, mas há pre-

visão de caírem, e é por isso que antevemos um movimento muito grande do crédito imobiliário para os próximos anos.

E, finalmente, o Brasil ainda tem uma economia informal relativamente grande, o que retira do mercado de crédito parcela substancial da sociedade brasileira, principalmente do mercado de crédito imobiliário formal.

No passado, os créditos imobiliários foram atingidos por decisões judiciais e políticas públicas equivocadas. Além disso, ainda existe um grande problema, os créditos direcionados. Acredito que devemos migrar para o sistema de crédito livre, assim como fez a Espanha.

O grande volume de financiamento de crédito imobiliário será pela via da securitização, e no Brasil já temos os instrumentos jurídicos necessários para tanto. Portanto, estamos chegando naquele ponto em que temos de caminhar gradualmente para terminar com o direcionamento do crédito e o tabelamento das taxas ativas e passivas do sistema.

Outra questão complicada se refere à distribuição de renda. Quem mais precisa de acesso à moradia no Brasil são justamente as camadas de menor renda. Temos de trabalhar para fazer com que essas pessoas passem a ter acesso ao crédito imobiliário. Por outro lado, também a expansão da indústria imobiliária ajuda a melhorar a distribuição de renda, por exemplo, mediante a geração de empregos.

As perspectivas são muito positivas para o crédito imobiliário no Brasil. Os novos instrumentos começam a mostrar que fazem a diferença, como os certificados de recebíveis imobiliários e outros instrumentos da securitização.

Há uma perspectiva clara e real de queda dos juros, o que incentiva a oferta e a demanda do crédito imobiliário.

Estamos observando o crescimento de investidores de longo prazo no Brasil, com particular destaque para os investidores institucionais e estrangeiros. Também estamos observando uma presença crescente de competição no setor bancário.

O setor bancário está competindo basicamente no mercado de crédito muito mais do que no mercado de passivos, de depósitos etc. Para os bancos, o crédito imobiliário é um produto de grande importância para a manutenção e fidelização de seu cliente, portanto, os bancos precisam ter o crédito imobiliário na sua prateleira de produtos.

Por tudo isso é que temos uma perspectiva muito importante sobre o crédito imobiliário. Chegamos ao exercício que continuamente fazemos de tendências de cenários de longo prazo no país. Esse estudo mostra uma situação razoável para o Brasil, caso consigamos manter a estabilidade macroeconômica e principalmente realizemos, a partir do próximo ano, algumas reformas microeconômicas que podem acelerar o investimento e o crescimento do país.

Nesse cenário modesto é possível antever a queda dos juros básicos da economia. É razoável antever que vai cair abaixo dos dois dígitos dentro de três a quatro anos, o que significaria, utilizando o IPC como índice de inflação, uma taxa real de juros em torno de 5% a 6%. Comparada com outros países, ainda é uma taxa alta, mas bastante favorável para o crédito imobiliário. Essa perspectiva de queda de taxas de juros mostra o possível crescimento do crédito imobiliário.

Do ponto de vista macroeconômico, as condições para o deslanche do crédito imobiliário nos parecem quase completas. Outro aspecto importante seria a queda da relação entre a dívida pública e o PIB, dadas algumas hipóteses de manutenção do superávit fiscal do governo. Além disso, existe outra condição a ser cumprida, que é a saída proporcional do governo, do mercado de crédito, abrindo espaço para o setor privado passar a ocupar. Já estamos diante de um processo de estabilização entre a dívida pública e o PIB, com tendência de quedas leves que podem se acentuar nos próximos anos. Ou seja, quando olhamos um cenário macroeconômico básico, as perspectivas são favoráveis. O que falta são medidas na área microeconômica, e não especificamente na área do crédito, medidas que aumentem o investimento e reduzam o custo do empreendedorismo. Precisamos aumentar a produtividade da nossa economia, principalmente por intermédio da educação. Temos sempre de pensar que a redução do custo de contratação significa mais crédito, mais acesso das pessoas ao crédito imobiliário, mais liquidez nas transações imobiliárias. Esses são efeitos muito importantes para a economia.

*Gustavo Loyola, ex-presidente do Banco Central do Brasil, é sócio da empresa de consultoria econômica e política Tendências Consultoria Integrada (SP).



Impacto das mudanças econômicas no cenário **imobiliário**



Otávio Damaso*

Palestra proferida no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O secretário de políticas econômicas do Ministério da Fazenda expôs as medidas adotadas pelo governo nos últimos anos para desenvolver o mercado imobiliário, que sozinho representa 60% da taxa de investimento no Brasil.

O texto publicado aqui foi transcrito da gravação realizada no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel (sem revisão do autor).

Medidas governamentais para o crescimento do setor imobiliário em 2007

Por que os governos de todo o mundo se preocupam sempre com o setor da construção civil? Isso é fácil de explicar tanto no campo econômico quanto no social.

No campo econômico, o setor da construção civil, sozinho, apresenta algo em torno de 10% a 12% do PIB brasileiro, 60% da taxa de investimento no Brasil vem desse setor.

O crescimento do setor da construção civil tem reflexo em muitos outros setores da economia. Quando se constrói um imóvel, a pessoa muda para essa residência e, naturalmente, há demanda por outros setores, como, por exemplo, pelo setor de eletrodomésticos. É natural que, ao se mudar para uma casa nova, a pessoa queira trocar seus móveis, eletrodomésticos etc.

Em vários países, o mercado de crédito imobiliário costuma ser o maior mercado. Naturalmente, a importância da construção civil não esbarra somente na questão econômica, esse setor também tem sua importância no campo social.

No caso imobiliário, a questão social a que nos referimos envolve a dignidade, o respeito às pessoas, o bem-estar das famílias, o bem-estar da sociedade, entre outros. É muito bom poder observar uma cidade organizada, um bairro em que as residências são bem organizadas e dignas. O setor imobiliário civil também traz saneamento com impacto direto na saúde e outras externalidades positivas que contribuem com a educação e reduzem a criminalidade.

Nessa linha, nos últimos anos, o governo vem adotando uma série de medidas para ampliar e fortalecer esse caminho.

Para desenvolver o setor é preciso considerar três aspectos: estabilidade macroeconômica, marco legal eficiente e estável, e crédito.

No que se refere à parte econômica, tanto macro quanto micro, o governo tem buscado essas três linhas. Nos últimos anos, fez um grande esforço para estabilizar a economia; hoje, a inflação gira em torno de 4% ao ano. Existe um marco legal eficiente e estável porque as diversas mudanças que continuam sendo implementadas possibilitam a segurança jurídica e o crédito como um todo.

O governo criou medidas de cunho não tributário, a finalização do sistema financeiro imobiliário, SFI. Com a aprovação da lei 10.931 concluíram-se alguns aspectos do SFI, criando-se dois novos títulos, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito e o patrimônio de afetação, que dão mais segurança jurídica para os três agentes que operam – em especial os consumidores e as próprias instituições financeiras – para

conceder o crédito para a incorporação.

A questão do valor do incontroverso, que era uma demanda de cunho meramente jurídico e aos poucos está se estabelecendo junto ao poder judiciário. Enfim, existem inúmeras outras medidas tomadas pelo governo para o setor.

No entanto, é preciso destacar duas medidas que ainda não estão sendo utilizadas, quais sejam, a possibilidade de utilizar recursos previdenciários em financiamento imobiliário – refiro-me à previdência complementar aberta e não à previdência social – e o fundo de locação imobiliário. A fiança é um instrumento extremamente eficaz, mas constrangedor para o inquilino e para quem vai conceder essa fiança. O fundo de locação imobiliário é um instrumento que foi criado depois de conversas com o setor da locação e, acredito, é um instrumento que poderá cobrir essa lacuna.

No âmbito tributário, criou-se um regime simplificado para aquelas incorporações que acumularam o patrimônio de afetação, ou seja, dentro do faturamento da empresa se paga uma alíquota única, o que proporciona mais visibilidade para o fato de que o incorporador está pagando o tributo.

O governo isentou de imposto de renda o ganho de capital relativo à alienação, desde que haja imediata aquisição de outro imóvel. Anteriormente, se o cidadão ficasse dez anos com o mesmo imóvel, a valorização dele no período era tributada em 15%, o que inibia a compra e a venda de imóveis. Essa medida veio estimular muito o setor da construção civil na medida em que representa um incentivo para que as famílias procurem moradias mais adequadas.

Esse mesmo imposto de renda foi reduzido para o caso de não haver a troca de imóvel. A mera alienação do imóvel garante a redução do imposto de renda proporcional ao tempo que se está com o imóvel.

No sistema financeiro imobiliário ficaram isentos de imposto de renda os rendimentos dos títulos representativos de crédito imobiliário, como o certificado de recebível imobiliário, as letras hipotecárias e as letras de crédito imobiliário, medida que foi estendida aos fundos imobiliários. Ou seja, estamos trabalhando tanto a oferta do crédito imobiliário quanto a fonte dos recursos, para o setor bancário emprestar dinheiro para mutuários e construtoras.



A combinação de todas essas medidas, dentre elas a estabilidade macroeconômica, já se reflete no setor como um todo. O emprego está crescendo a um ritmo mais acelerado, a produção de insumos para a construção civil está aumentando e o crédito está sendo ampliado significativamente. A tendência para 2007 é que a oferta de crédito pelo setor bancário venha a ser praticamente o dobro. Também está aumentando a securitização de crédito.

Portanto, o setor imobiliário conta com uma fonte de recursos, um marco regulatório mais estável e desempenho, que está se mostrando de forma efetiva.

Perspectivas para o setor imobiliário – o que o governo vê pela frente?

O primeiro aspecto importante envolve o histórico do Sistema Financeiro da Habitação, SFH, e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, SBPE, criado na década de 1960, que teve seu auge no início da década de 1980.

Desde sua criação, o SFH possui como principal fonte de recursos a poupança voluntária proveniente dos depósitos de poupança do SBPE, constituído pelas instituições que captam essa modalidade de aplicação financeira, com diretrizes de direcionamento de recursos estabelecidas pelo CMN e acompanhados pelo Banco Central, bem como a poupança compulsória proveniente dos recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, FGTS, cabendo à CEF o papel de agente operador.

Depois desse período, a quantidade de unidades no âmbito do SBPE despencou. Até o ano passado, o SBPE era praticamente a única linha de financiamento que se tinha para a classe média. Isso porque as linhas de financiamento do SFI, que atingem a classe média e classe média alta, estavam praticamente fechadas.

Os números oficiais apontam que, em termos de crédito imobiliário, o Brasil tem algo em torno de 1,7% a 2% do PIB. Outros países desenvolvidos têm uma participação do crédito imobiliário no PIB muito maior.

Em 1995, o México tinha 0% de crédito imobiliário no PIB; em 2004, esse índice passou a 11% do PIB. A China tem hoje 11%. A Espanha cresceu de 19% para 44%. O Chile cresceu de 10% para 17% do PIB. Ou seja, no caso brasileiro, ainda há

um enorme espaço para crescimento.

Qual a perspectiva para o setor imobiliário?

Hoje temos estabilidade econômica e o compromisso do governo com a economia. Temos um marco legal eficiente, e esperamos que continue estável sem demandar muitos ajustes, bem como o crédito, que está florescendo no Brasil de forma voluntária. O potencial do setor imobiliário no Brasil é enorme. Essa é a perspectiva do governo e da própria sociedade.

O governo vê o setor imobiliário como um grande carro-chefe desse *boom* que vai ocorrer nos próximos anos. É dele a principal fonte de recursos, captada junto ao público mediante o mercado de capitais.

Também temos o desafio do déficit habitacional. Quando falamos de SFI, estamos falando de uma classe de renda que tem condições de obter um crédito e cumprir com suas obrigações. O SFI pode ser um parceiro associado com algum tipo de política pública. É natural que o déficit habitacional passe por políticas públicas.

Nesse ponto, a própria questão do marco legal eficiente e outros instrumentos, não necessariamente o financiamento, podem ser buscados para atingir esse objetivo. Em outros países, principalmente europeus, um aspecto bastante comum é o crescimento significativo do mercado de locação imobiliária. Em alguns países, cerca de 60% das moradias são locadas. Faz parte da cultura e do sistema do país.

Às vezes, é muito mais fácil se atacar por esse lado do que se atacar com créditos de longo prazo, que demandam algumas condições que não necessariamente a população de baixa renda vai ter. O aluguel, por ter fluxo mensal, talvez possa ser a saída.

Esse é o desafio: investimentos voltados para empreendimentos específicos para a locação imobiliária que, num cenário de estabilidade econômica, começa a fazer sentido no país.

Não temos números específicos, mas mediante muitas conversas e consultas acabamos por concluir, por exemplo, que um aluguel em favela ou bairro residencial mais pobre chega ao índice absurdo de 3% do valor do imóvel. Portanto, investir nisso pode ser um ótimo negócio. É um caminho que podemos seguir se quisermos avançar nessa questão.

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

Perspectivas para o mercado **imobiliário** brasileiro



Ricardo Yazbek*

Palestra proferida no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O presidente brasileiro da Federação Internacional das Profissões Imobiliárias, FIABCI, apresentou um quadro otimista para o crescimento do setor imobiliário em todo o país. O texto publicado aqui foi transcrito da gravação realizada no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel (sem revisão do autor).



O cenário socioeconômico do Brasil de hoje

O Secovi é um sindicato de base estadual que congrega todo o elo da corrente do setor imobiliário, desde quem produz o lote, quem constrói, quem vende, quem administra e as empresas de locação. Há um grande universo no estado de São Paulo e estamos trabalhando para ajudar as autoridades no sentido de uma visão proativa do que o setor imobiliário representa para o Brasil.

A Federação Internacional das Profissões Imobiliárias, Fiabci, tem sede em Paris e está presente em mais de 50 países com seus capítulos nacionais. O capítulo brasileiro já está fazendo 30 anos. É uma entidade que une o Brasil à modernidade imobiliária, trazendo boas experiências de fora e também, em mão dupla, leva as experiências do Brasil para fora, o que muito nos orgulha.

A Fiabci tem como um dos seus principais motes a defesa intransigente do direito de propriedade, sem o qual a nossa atividade não existe. O direito de propriedade muitas vezes é arranhado, com o nosso próprio consentimento, mas devemos ser defensores intransigentes da propriedade porque ela é a base do desenvolvimento. Os países que mais defendem o direito de propriedade são os que têm mais desenvolvimento.

Critico movimentos como o MST, que considero um grande desrespeito à lei. No entanto, acredito que a reforma agrária deva ser feita dentro dos limites da lei. O que se faz, com certa leniência das autoridades, é preocupante e pode chegar a atingir as áreas urbanas.

A Fiabci promove congressos mundiais. Neste ano foram realizados um em Bangkok e outro na Tailândia, e no próximo ano será realizado em Barcelona, Espanha. São congressos mundiais e regionais, como o Congresso das Américas, a ser realizado nos Estados Unidos, em dezembro, junto com a reunião de trabalho da Fiabci. Ou seja, temos ligação com o restante do mundo, de onde trouxemos várias idéias que estão sendo implementadas paulatinamente no Brasil. Um exemplo disso são os fundos de investimento imobiliário.

Temos um país que é a 12ª economia do mundo, que tem um PIB de mais de 600 bilhões de dólares, a quinta maior população do planeta e o quinto maior território, quase 50% da América do Sul.

Depois de décadas de inflação, o Brasil começou a se abrir para o mercado externo, o que fez reduzir a inflação. Estamos há exatos 12 anos do advento do plano Real, ou seja, 12 anos de estabilidade na economia. Porém, a mesma política macroeconômica tem um pouco mais de tempo, uma vez que começou com o governo do presidente Fernando Collor de Melo.

Nas eleições deste ano, temos a primeira geração de brasileiros que nasceu e viveu totalmente num período de estabilidade econômica, diferentemente de nós que conhecemos o que significou quase 80% ao mês de inflação. Essa geração atual não conheceu essa inflação e seu significado. Portanto, essa é uma conquista que devemos manter.

Quatrocentas das quinhentas maiores companhias do mundo estão presentes em nosso país. A indústria automobilística cresceu de cinco para 13 empresas. Quase todas as grandes companhias mundiais têm base em nosso país. O bancos internacionais também estão presentes, como o City, Santander, ABN Amro Bank, e todos estão ajudando muito o Brasil a fazer parte desse cenário internacional.

Também há no Brasil grupos hoteleiros internacionais que, ao trazerem mais turistas, colaboram para o desenvolvimento do país. A atividade de turismo é uma das mais importantes para qualquer país.

O Brasil tem uma costa maravilhosa e um povo bastante acolhedor. Especialmente no Norte e Nordeste, é impressionante o número de investidores estrangeiros que estão vindo para o mercado imobiliário brasileiro. A compra de imóveis por estrangeiros nessas duas regiões já é muito significativa.

A estabilidade econômica é muito importante. O Brasil com estabilidade econômica propicia ao setor produtivo imobiliário um avanço enorme. Nossa atividade é de longo prazo. Fazer um empreendimento imobiliário passa necessariamente por longas pesquisas, aquisição de terreno, planejamento do imóvel para adequá-lo ao comportamento do usuário, legalização, lançamento, início e término das obras, término de pagamentos, enfim, é um ciclo elevado de maturação, quase 120 meses no total.

Portanto, para que essas atividades prosperem é necessária uma base estável. A estabilidade econômica está aí, felizmente, e deve permanecer contínua e forte.

As taxas de juros, que são os grandes inimigos de qualquer atividade de longo prazo, principalmente o crédito de longo prazo, vêm caindo consistentemente. Em relação a outros países do mundo, ainda é alta, mas estão caindo gradualmente. Isso possibilita uma saudável competição e acesso ao crédito. Temos um grande potencial de consumo interno, somos 180 milhões de habitantes, temos potencial de exportação de produtos e serviços, a balança comercial vem registrando superávit continuamente, temos mão-de-obra abundante. Os investimentos em infra-estrutura são grandes, mas parece pouco dada à dimensão do Brasil. Temos muitos recursos naturais e minerais, não temos terremoto, tsunamis, temos um clima excelente e isso também ajuda.

Com todos esses fatores combinados, chamo a atenção para a questão populacional, que influi muito. O Brasil vem se comportando, nos últimos anos, quase como um país de Primeiro Mundo no que se refere à expansão vegetativa e ao crescimento populacional.

O último censo mostrava 1,6% de crescimento populacional. Creio que no próximo ano o censo seja um pouco menor, o que vai se aproximar ao de países do Primeiro Mundo. Em compensação, a taxa de urbanização é crescente. Já estamos com 82% de urbanização. As pessoas estão migrando constantemente para as cidades, o que produz fatores interessantes que estão mudando a pirâmide etária.

Temos um aumento da expectativa de vida do ser humano em razão do avanço na medicina; existe uma massa maior de consumidores com demanda por produtos e serviços, dentre eles a moradia. Houve um aumento da população de idosos; há mais produtos destinados para essa faixa, mais pessoas consumindo por mais tempo. As mulheres estão vivendo mais que os homens.

“A Abecip, o Secovi, a CBIC e o Irib têm trabalhado juntos no estudo de desburocratização. É preciso colocar rodas nos imóveis, fazendo uma alusão à facilidade com que se financia um automóvel hoje em dia.”



O IBGE divulgou o PNAD, Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, referente ao ano de 2005, que mostra algumas transformações. O homem do setor imobiliário, o empreendedor e o construtor têm que ficar atentos a tudo isso, porque os nossos produtos são oferecidos à venda de acordo com a tendência comportamental das pessoas.

Tendências de crescimento do setor imobiliário

A melhoria do marco regulatório brasileiro no que se refere ao setor imobiliário foi resultado de muitos debates e união. Toda a cadeia da construção civil chega a 15,7% do PIB brasileiro. Recentemente entregamos aos candidatos à presidência da República um documento preparado pela Fundação Getúlio Vargas, com a participação de 33 entidades ligadas ao setor, direta e indiretamente. Toda a indústria de bens e capitais voltada para a construção civil,

materiais de construção, móveis, a própria construção civil e tudo que vem depois, como a administração de condomínios, serviços destinados aos imóveis. Tudo isso abrange quase 16% do PIB. É por isso que os governos precisam investir nesse setor, que pode se tornar uma locomotiva no desenvolvimento do país. E isso já está sendo feito desde o governo FHC, passando pelo governo Lula e o ex-ministro Pallocci.

O crescimento do crédito é tema de conversas entre a Abecip, Secovi, Câmara Brasileira da Indústria da Construção e governo. Conseguimos deixar as divergências de lado para, juntos, pensarmos nas convergências, que são mais numerosas. O governo ouviu e foi acertando a regulação, produzindo o que estamos vendo hoje.

Com a diminuição da taxa de juros e com a oferta de crédito, estamos vendo uma saudável competição entre os bancos, o que faz com que cada um crie um produto diferen-



te para seus clientes. O grande beneficiário é o consumidor final, que hoje já encontra taxas de juros menores, maiores prazos para pagamento e menor burocracia. Ou seja, quando a prestação cabe no bolso, as vendas aumentam.

Temos, para este ano, aproximadamente 16 bilhões de recursos destinados ao segmento. A Abecip, o Secovi, a CBIC e o Irib têm trabalhado juntos no estudo de desburocratização. Precisamos avançar nessa questão. Costumo dizer que é preciso colocar rodas nos imóveis, fazendo uma alusão à facilidade com que se financia um automóvel hoje em dia.

A padronização já começa a ser feita. Temos trabalhado também na tentativa de padronizar os contratos no sentido de dar mais velocidade e agilidade a todo o segmento. O governo está estudando o financiamento com recursos do FGTS, concentrando preponderantemente a habitação de interesse social, extirpando a chaga social que são as favelas, as submoradias.

Em São Paulo, foram lançadas 25 mil unidades neste ano. A Grande São Paulo com unidades em torno de R\$ 50 mil; o estado de São Paulo, em torno de R\$ 100 mil. Nosso cálculo é que foram lançadas 250 mil novas unidades pela indústria imobiliária formal em todo o Brasil.

Na cidade de São Paulo estamos enfrentando alguns problemas por uma questão de foco equivocado do plano diretor e da Lei de Zoneamento. O reflexo tem sido a diminuição de lançamentos pela alta complexidade da nova Lei de Zoneamento de São Paulo. Isso vem se reproduzindo no Brasil. Portanto, é preciso que eliminemos os obstáculos que impedem o pleno desenvolvimento das atividades produtivas do setor imobiliário. Os planos diretores vêm com enfoques equivocados. Grandes metrópoles, como São Paulo, devem pensar como tal e não voltar à visão romântica de outrora. Nova Iorque é uma cidade adensada e funciona muito bem, com inúmeros estímulos para a produção de habitação.

Em São Paulo, os lançamentos estão diminuindo e as vendas aumentando. Temos o receio de que isso exerça uma pressão para a alta de preço dos imóveis. Há uma tendência de reforma de unidades e de prédios existentes nos grandes centros das cidades, uma vez que os terrenos escasseiam.

Começamos a implantar no Brasil um sistema integrado de vendas em que toda corretora capta seu imóvel e coloca-o

no sistema, fazendo com que o comprador possa, facilmente, analisar o volume de ofertas ao passo que o vendedor sabe que seu imóvel está sendo bem tratado para a venda, e o pequeno corretor passa a ter o desempenho de uma empresa grande. Nos Estados Unidos, 90% dos negócios são feitos mediante sistemas integrados de oferta de imóveis. Essa é uma bela ferramenta que ajuda a dinamizar o mercado e que está chegando ao Brasil. Várias cidades estão implantando esse sistema, dentre elas São Paulo.

Os fundos de investimentos imobiliários também são novidade no Brasil. A ex-ministra Zélia Cardoso e o ex-presidente Collor implantaram a Comissão de Valores Mobiliários e os fundos de investimentos no Brasil estão avançando. Já são 63 fundos em atividade e isso é muito positivo para o mercado secundário brasileiro.

Estamos sugerindo a possibilidade de se abaterem do imposto de renda os juros pagos na prestação do imóvel. Outra questão se refere à locação. Nela, a tributação sobre o ganho é maior do que a tributação sobre a bolsa de valores, o CDB. Por quê? É preciso igualar essa tributação para que se possa estimular o mercado imobiliário e de locação.

Parece-me que o Brasil está em situação semelhante à que viveu a Espanha cerca de quinze anos atrás. Guardadas as proporções, acho que temos um espaço excelente de crescimento no setor imobiliário, como também teve a Espanha, que ficou bem amarrada por quinze anos.

Os conjuntos de escritórios devem voltar a ter destaque para o mercado imobiliário. Basta analisar o número de universitários que se formam por ano. São quase 2,7 milhões. Eles são os potenciais demandadores de local para trabalho. Vejam como se proliferou o número de universidades e faculdades no Brasil. São esses universitários os consumidores desse segmento.

Shopping center também é outro setor que vem crescendo enormemente. Só em 2005 tivemos 25 *shoppings* em construção em todo o Brasil.

*Ricardo Yazbek foi presidente do Secovi-SP e da Comissão da Indústria Imobiliária da Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Atualmente preside o capítulo brasileiro da Fiabci, Federação Internacional das Profissões Imobiliárias.

Tendências do crédito **imobiliário** brasileiro



Luiz Antônio Rodrigues*

O diretor de crédito imobiliário do Itaú comenta o custo da inadimplência; a importância da hipoteca e da alienação fiduciária; o patrimônio de afetação como importante mecanismo de proteção ao

mutuário em caso de quebra da construtora; o depósito do incontroverso; a cédula de crédito imobiliário; as tendências de crescimento para o mercado de crédito imobiliário e as formas de estimular o financiamento imobiliário.

(Palestra transcrita sem a revisão do autor.)



Venho trazer-lhes uma visão de diretor de banco, que tem de conceder empréstimos ao crédito imobiliário. As dificuldades que encontramos para fazer a operação é, de um lado, o poupador, e de outro, o tomador do empréstimo, sujeito à regulamentação judicial do país e ao empresário que quer construir cada vez mais.

Em razão da multiplicidade de adequações, em retornos e pagamentos, bem como no Judiciário brasileiro, é preciso estabelecer uma forma que atenda a todas as partes e defender a importância do direito à propriedade. No entanto, como diretor de banco, tenho de defender a importância da adimplência. Em contrapartida, o Judiciário protege o inadimplente. Ele não tem a mínima idéia do que está fazendo com o adimplente e o prejuízo que causa ao sistema, à produção de imóveis e a quem depende desse mercado gigantesco.

Na medida em que o cliente é adimplente, o crédito é pago e é muito mais fácil para o banco aprovar o crédito solicitado, o que diminui bastante o valor da entrada, desobstruindo o grande entrave nas vendas de imóveis.

Quanto maior é o valor da entrada, menor é a quantidade de imóveis vendidos. No entanto, se o índice de adimplência for bom, será possível oferecer prazos maiores; se o prazo for maior, menor será a prestação; e se a prestação for menor, mais pessoas poderão comprar.

No Brasil, o mercado da construção civil, que gera emprego, renda e contribui para a solução do problema do déficit habitacional, pode crescer muito mais. O incorporador obtém mais crédito com mais facilidade, aumenta sua produção e, conseqüentemente, aumenta suas vendas. Para o acionista do banco, o mercado é bastante propício. Se o banco fizer uma operação de crédito imobiliário ruim, por

“Na medida em que o cliente é adimplente, o crédito é pago e é muito mais fácil para o banco aprovar o crédito solicitado, o que diminui bastante o valor da entrada, desobstruindo o grande entrave nas vendas de imóveis.”



certo o conselho vai inibir essa operação; se fizer uma boa operação, será estimulado pelo conselho, como é o que vem ocorrendo.

Para o acionista, o mercado vai propiciar mais investimentos, mais garantia de cumprimento de contratos e retorno de capital. De quebra haverá redução no número de processos junto ao poder Judiciário. Para cada execução de crédito imobiliário existem em média seis outras execuções complementares: cobrança de condomínio; cobrança de IPTU; pedido de imissão na posse; ou cobrança, no final, da diferença de condomínio não-pago.

O custo da inadimplência

Considerando que o custo do Judiciário é muito alto, se os bancos tiverem menos custos, poderão praticar preços menores, contribuindo assim para o que chamamos de paz social.

Temos 12 mil execuções em andamento. A dívida de um contrato da carteira velha custa, em média, R\$ 350 mil. Os contratos chegam a ficar nove anos na Justiça e 3% deles apenas têm uma decisão judicial que altera o valor da prestação do contrato, isto é, a dívida de R\$ 350 mil cai para R\$ 332 mil. O que não resolve nada, primeiro, porque o imóvel vale apenas R\$ 138 mil, segundo, porque, de acordo com a Lei de Crédito Imobiliário, ao tomar o imóvel, o banco não pode cobrar a diferença. Para evitar mais uma ação demorada, o banco vende o imóvel com seus moradores, venda essa que lhe acarretará perda de aproximadamente 30%. Senão vejamos: pagamento das custas, do ITBI, das prestações atrasadas de condomínio que, em média e por contrato, somam R\$ 22 mil, do IPTU. O acionista vê que o balanço acusa um crédito de R\$ 351 mil, mas o caixa fica com apenas R\$ 63 mil.

Por razões como essas, nenhum banco arriscou-se a aplicar no crédito imobiliário. O próprio Itaú foi recomendado por assessores a fechar seu crédito imobiliário, o que entendeu como não sendo o melhor caminho. Se o crédito imobiliário obtiver uma alta adimplência, o retorno será muito bom.

Um empresário da construção civil raciocina que, se a adimplência for de 70% para cada bilhão da poupança, serão geradas 1,1 mil unidades e seis mil empregos; caso ela corresponda a 95% para cada bilhão, serão geradas 23,4 mil unidades de financiamento e 129 mil empregos.

A importância da adimplência é bastante reveladora se compararmos o percentual do crédito imobiliário em relação ao PIB nos outros países. Na Inglaterra, cuja execução demora um ano, o empresário da construção civil ou o banco perde 4,75% do seu capital, e o percentual do crédito imobiliário é 52% do PIB. Na Itália, com uma execução por volta de três anos, perdem-se 18% a 20% do crédito e o percentual do crédito imobiliário em relação ao PIB é de 5,51%. No Brasil, onde uma execução demora até sete anos, perdem-se 82% e o percentual do crédito imobiliário em relação ao PIB é de apenas 2%.

A inadimplência, portanto, quebra o contrato, provoca ação de execução, imediatamente retrucada pelo cliente ou por sua associação. No final, o banco retoma o imóvel, no entanto, em razão do prejuízo auferido, aumenta o risco, bem como as exigências para o crédito; a construção civil vende menos; os investimentos desaparecem e o desemprego recrudescer. A inadimplência desencadeia a instabilidade social e o conflito entre o banco e o mutuário, entre o banco e os construtores e entre o banco e os acionistas.

“No final, o banco retoma o imóvel, no entanto, em razão do prejuízo auferido, aumenta o risco, bem como as exigências para o crédito; a construção civil vende menos; os investimentos desaparecem e o desemprego recrudescer.”



O que têm feito os agentes de mercado, aquelas entidades que vêm se preocupando com a solução desse problema? Várias coisas foram alteradas, como o SAC, por exemplo. E o que é o SAC? É comum ouvirmos as pessoas reclamarem de continuar devendo quase o valor de outra casa depois de pagarem as prestações quase a vida inteira. Isso acontecia com o sistema da tabela Price, que incorporava a taxa referencial ao saldo devedor. Se o cliente atrasava alguns meses, o saldo ultrapassava o valor do imóvel. Se depois de pagar por dez anos, o mutuário atrasasse cinco meses, seu apartamento que valia R\$ 100 mil passaria a ter uma dívida de R\$ 110 mil. O cliente se achava enganado e buscava a Justiça.

Essa falha vem desde o tempo do BNH, e o sistema de amortização constante, SAC, veio na tentativa de resolvê-la. De acordo com ele, o cliente

paga uma parcela fixa de R\$ 100 mil, por exemplo, durante 100 meses, que totalizam R\$ 1.000 por mês e amortecem o saldo devedor. Com esse mecanismo, os juros são pagos sobre o saldo devedor, portanto, cada vez que se paga uma parcela, a prestação seguinte fica menor, porque os juros também são menores.

Alienação fiduciária: o fim dos contratos de gaveta

Depois disso, os bancos não queriam usar a alienação fiduciária. Temiam que ela fosse se transformar em hipoteca – pendenga que se arrasta por sete a dez anos e cujo resultado já é conhecido.

Não havia uma definição clara de como fazer a liquidação. Se se arrematasse um imóvel em leilão, que valor se devolveria ao cliente? Se fosse cobrada a fruição, que valor



ela teria? Dessa forma, era preciso que houvesse uma alteração na lei deixando mais claro o valor do aluguel, o que se poderia deduzir e o valor de referência, para que se evitassem questionamentos judiciais.

Com a colaboração de todas as entidades e do Congresso nacional, foi alterada a Lei de Alienação Fiduciária, que é muito importante porque acaba com os contratos de gaveta, uma vez que a propriedade fica fiduciariamente em nome do banco, portanto, para vender, o banco tem de anuir, o que só vai acontecer com a alteração do devedor.

O Itaú tem oito mil contratos de alienação fiduciária e apenas cinco casos para consolidar a propriedade em seu nome. Desses, dois foram arrematados e um foi à execução. Conclusão: a alienação fiduciária é muito eficiente. Com a liquidação, acabam os problemas com os condomínios e com o IPTU. As questões são resolvidas no próprio cartório, sem sobrecarregar o Judiciário.

Antes da alienação fiduciária, o banco fazia a operação e perdia dinheiro. Hoje, graças ao SAC, o banco está sempre devolvendo dinheiro ao cliente.

Patrimônio de afetação: proteção ao mutuário em caso de quebra da construtora

Começamos a discutir como fazer para proteger o mutuário em caso de quebra da construtora. O sistema tomou a decisão de fazer sociedade com propósito específico, que segrega o imóvel, ou seja, cada prédio tem uma empresa e todos os recursos e pagamentos das prestações desse prédio entram numa conta específica dessa empresa. Os recursos se prestam apenas para pagar compromissos do próprio prédio.

“O Itaú tem oito mil contratos de alienação fiduciária e apenas cinco casos para consolidar a propriedade em seu nome. Desses, dois foram arrematados e um foi à execução. Conclusão: a alienação fiduciária é muito eficiente.”



Isso mitigou bastante o risco, mas, com a experiência que tivemos com a SPE, começamos a discutir algo mais profundo, uma vez que a SPE pode ser levada à falência, e nosso intuito é proteger mais ainda o mutuário.

Nesse sentido, mediante um trabalho que contou com a participação de muitos profissionais, chegamos a um padrão legal, o patrimônio de afetação. Em síntese, ele é igual à SPE: o dinheiro entra na mesma conta e vai exclusivamente para aquele empreendimento; caso ele vá à falência, não vai para a massa falida, o prédio é terminado, e o comprador não perde seu dinheiro. Importante: hoje existem os dois modelos em funcionamento.

Desse modo, são vantagens do patrimônio de afetação: não fazer parte da massa falida; em caso de problemas, a comissão de obras decide se deixa a obra na posição em que está ou se a termina; creditam-se os recursos sempre numa única conta; e por decisão do governo, a tributação no patrimônio de afetação é de apenas 7%.

O depósito do incontroverso

Outra questão discutida versava sobre o mutuário que entra em juízo – o Itaú tem 29 mil ações contra. Ele pleiteia para que o juiz estabeleça um valor simbólico, o que, evidentemente, impede que a economia gire. Se você tem que pagar R\$ 1.000 por mês, mas paga apenas R\$ 400, o banco não vai conseguir outros R\$ 1.000 para outro cliente. Por isso, nossa proposta era de que fosse pago pelo menos o principal da dívida.

O depósito do incontroverso anda lentamente. Dos 1,3 mil casos que temos, 90 deles foram resolvidos a favor de ser depositado o incontroverso, parte por acordo, parte por decisão judicial. Com isso estamos fazendo um trabalho

de conscientização do Judiciário. É importante que o capital retorne para que se possam fazer outros financiamentos e gerar outros empregos e moradias.

Cédula de crédito imobiliário padroniza informações

Criamos também a cédula de crédito imobiliário cuja vantagem é padronizar as informações. Os 127 indexadores que existiam no Brasil tornavam muito difícil o controle. A formulação das cédulas criou indexadores nacionais, como o IGP e IMPC.

A cédula foi criada com garantia real – sem subordinação ao Código de Defesa do Consumidor – e sem garantia real. Os bancos temem o CDC, uma vez que um de seus dispositivos prevê a devolução do dinheiro ao cliente que desistir do negócio.

No entanto, a cédula oferece mais liquidez e diminui a burocracia porque pode circular por diferentes bancos e ser registrada apenas na primeira e na última operação. Quem compra um crédito do Bradesco, pode, por exemplo, levá-lo para o Itaú, transferi-lo para o Safra e registrá-lo apenas na primeira venda. Depois disso, essa cédula circula como se fosse uma duplicata e é registrada de novo somente se for liquidada ou se se tornar inadimplente. Em resumo, o registro da cédula identifica o banco proprietário dela e em quanto importa a dívida. Isso feito, passa-se à execução.

O banco que emite a CCI e a vende para um fundo de pensão passa a ter no mercado todo o dinheiro da poupança bem como o dinheiro que conseguir com o fundo de pensão. Esse é o chamado sistema financeiro da habitação, ou seja, o dinheiro trazido para o mercado de crédito imobiliário não tem origem na caderneta de poupança.

“É nosso desejo que todas as pendências judiciais de um imóvel sejam averbadas no RI – para que a certidão informe da restrição ou não desse imóvel –, bem como que o financiamento ou a venda sejam registrados *on line...*”



Tendências de crescimento para o mercado de crédito imobiliário

É preciso trabalhar com a redução das taxas de juros, com o aumento de prazos e com o aumento de percentual de financiamento. Essa combinação vai fazer com que o comprador precise de menos dinheiro, tenha mais prazo e pague uma prestação mais baixa.

Se os juros caírem de 12% para 8%, haverá uma diferença de 33% na taxa de juros, a prestação cairá 21% e o total pago cairá 3%. Resultado: apenas em São Paulo, mais de cem mil famílias entrarão para o mercado imobiliário, num total de 291 mil. Com juros a 12%, o banco tinha a possibilidade de atender a apenas 198 mil famílias. Afinal, a importância da redução das taxas de juros justifica a insistência dos bancos.

Nosso trabalho com o Irib vai criar um processo de acordo com o qual, talvez

em quatro anos, o cliente vá entrar na agência bancária e sair duas horas depois com o contrato assinado, registrado e pago.

É nosso desejo que todas as pendências judiciais de um imóvel sejam averbadas no registro de imóveis – para que a certidão informe da restrição ou não desse imóvel –, bem como que o financiamento ou a venda sejam registrados *on line*, e que o cliente vendedor seja pago. Com essas informações concentradas na matrícula do imóvel, não haverá oposição de direitos e ônus não-registrados.

Hoje, o mutuário procura o banco que faz o serviço mais rápido e que o libera mais cedo. Aprova-se o crédito independentemente da aprovação do imóvel. O banco autoriza o crédito para o financiamento de forma ágil e rápida. O cliente procura o imóvel, os bancos juntam as certidões para ele, avaliam o imóvel, preparam a assinatura do contrato, que vai para registro e depois é liberado. Esse prazo precisa ser encurtado.



Hoje, os bancos tendem a aprovar o crédito em até cinco dias, emitem o contrato em quinze a sessenta dias e gastam de cinco a dez para registrá-lo. Além disso, são exigidas ainda nove certidões. Seria desejável que esse tempo todo diminuísse para apenas um dia.

Como estimular o financiamento imobiliário

Estamos pleiteando o fim do IOF para os financiamentos de imóveis comerciais. A nosso ver, já não há mais por que pagar IOF quando da compra de um escritório ou consultório, bem como nos prêmios de seguro do sistema financeiro da habitação. A cada 100 prestações, a CPMF corresponde a uma delas. Como é debitada da conta do cliente é fácil fazer um mapeamento para não cobrá-la dos clientes do SFH.

Temos lutado muito para estimular o financiamento imobiliário, como no caso de o cliente deduzir do imposto de renda, parcial ou integralmente, os juros que paga. Como no sistema SAC o saldo devedor cai, se dermos subsídios nos primeiros cinco anos e a prestação cair, a partir daí o cliente suporta até a taxa de mercado.

Também estamos lutando para que os bancos privados possam usar os recursos do FGTS, que hoje é prerrogativa apenas pela CEF, bem como pleiteamos uma melhoria nos redutores de taxa. Com todas as taxas de uma operação de crédito imobiliário, o banco acaba ficando com 1% do *spread*, o que justifica toda essa parafernália de exigências. Temos de reduzir os custos e as perdas como já está acontecendo com a alienação fiduciária. Certamente, o tributo do sistema financeiro será reduzido e as taxas cairão.

Um outro aspecto diz respeito ao cliente inadimplente com quem os bancos não tinham interesse em conversar. Hoje, o quadro é outro. Ele é procurado pelo agente financei-

“Precisamos ter uma interação com o poder Judiciário para fortalecer a alienação fiduciária e recuperar a hipoteca. E precisamos lutar pela diminuição dos tributos e aumento dos prazos de financiamento.”



ro para que juntos façam a composição da dívida ou mesmo atraído às seções de conciliação no Judiciário. Buscamos o Judiciário apenas quando não há alternativa para resolver o problema.

Outra questão importante a ser discutida diz respeito à portabilidade do crédito imobiliário, que, no SFH, é irrelevante. A nosso ver, a solução do crédito imobiliário não se dará com recursos da poupança, mas com fundos de previdência. É neste caso que a portabilidade se torna complicada, uma vez que, na medida em que se vende para um fundo de previdência, cria-se a expectativa de ter-se pagado à taxa de retorno aos seus previdentes. Na medida em que o CRI vendido para o fundo é pré-pago e que haja mudança de banco, antecipa-se brutalmente essa operação. Devemos tomar muito cuidado com isso.

O Secovi-SP, a Abecip e o governo vêm trabalhando com essa agenda. Com o Judiciário estamos discutindo a impor-

tância da hipoteca e da alienação fiduciária.

Temos de valorizar o incontestado, o banco não precisa entrar com uma ação no Judiciário para fazer cumprir uma lei que já existe; precisamos conversar com o juiz para informar por que o principal da dívida tem de ser pago. Precisamos resolver também os contratos do passado, os duplos financiamentos e os contratos com saldo devedor superior à dívida, que dificultam a venda por parte dos empresários. Precisamos reduzir o índice de compulsórios. Precisamos ter uma interação com o poder Judiciário para fortalecer a alienação fiduciária e recuperar a hipoteca. E precisamos lutar pela diminuição dos tributos e aumento dos prazos de financiamento.

*Luiz Antonio Rodrigues é diretor de crédito imobiliário do Itaú e vice-presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip.

Estamos preparados para essas mudanças?



Patricia Ferraz*

O incentivo do governo ao mercado imobiliário, a ampliação do crédito imobiliário, o desenvolvimento do mercado de securitização

de crédito imobiliário e o investimento da administração pública em regularização fundiária compõem o quadro econômico desta área no Brasil. Esse panorama vai gerar enorme demanda para o registro de imóveis em relação ao volume de negócios a serem registrados, bem como em termos de aumento de segurança jurídica, o grande produto fornecido pelo sistema registral imobiliário. Quanto maior a segurança que os sistemas registral e judicial puderem proporcionar ao mercado, mais esse mercado crescerá.

(Transcrição da palestra, com revisão da autora.)



As brilhantes exposições efetuadas pelos que me antecederam, Otávio Damaso, Gustavo Loyola, Ricardo Yazbek e Luis Antonio Rodrigues, nos permitem afirmar, sem risco de errar, que estamos diante de um notável crescimento do mercado imobiliário no Brasil.

O país está investindo fortemente nesse setor fundamental da economia.

Investe o poder público, através de suas mais recentes políticas de fomento ao desenvolvimento econômico e de estímulo ao mercado imobiliário, dentro das quais se estabelecem consistentes incentivos fiscais para a construção civil, ou com políticas de conteúdo notadamente social, voltadas para a questão da moradia (produção de unidades habitacionais e regularização fundiária).

Investe o setor privado, que tem diversificado sua atuação na construção de moradias ou de imóveis comerciais e aumentado sua participação na construção de moradias para as mais diversas faixas de renda da população, chegando, agora, ao *retrofit* e ao interesse direto pela regularização fundiária.

Por sua vez, o crédito imobiliário passa por uma abertura progressiva, com a ampliação das linhas de créditos públicos e privados, com novas e mais claras regras para os financiamentos e mais opções de garantias para os mútuos. A utilização da alienação fiduciária, instrumento que tem reduzido tremendamente as taxas de inadimplência, em razão da execução mais célere e mais barata, tem permitido consistente crescimento da oferta de crédito com garantia real, especialmente aquele voltado para a aquisição da casa própria.

O mercado de securitização de crédito imobiliário, ainda incipiente, está se desenvolvendo a passos largos no Brasil.

Especialmente no que diz respeito à regularização fundiária, há notável empenho da administração pública e dos registros de imóveis para sua consecução. Em todos os eventos promovidos pelas empresas de crédito imobiliário e poupança e pelo setor produtivo, dos quais tenho participado, verifico com grata satisfação que esses dois setores têm priorizado a regularização fundiária nos seus planejamentos estratégicos, uma vez que ela amplia o mercado e as oportunidades de negócios para esses segmentos e pode gerar capacitação econômica sustentável e de baixo custo para a população mais

carente – mais de 40% da população do país.

Esse quadro vai gerar enorme demanda para o registro de imóveis, não só no que diz respeito ao volume de negócios a serem registrados, mas também demanda em termos de aumento de segurança jurídica, o grande produto fornecido pelo sistema registral imobiliário. Quanto maior for a segurança que os sistemas registral e judicial puderem proporcionar ao mercado, mais esse mercado crescerá.

Também haverá mais demanda por qualidade dos serviços que prestamos, por rapidez para a prática dos atos de registro, por redução de custos transacionais e, em consequência, de nossos custos operacionais.

Mas como vamos lidar com esse quadro que antevemos?

Hoje é inegável que temos assimetrias de recursos materiais, humanos e procedimentais nos registros de imóveis. Temos profissionais concursados e não-concursados; pessoas mais e menos preparadas; pessoas que participam de cursos e estão interessadas em se aprimorar e pessoas que não estão estimuladas o suficiente; temos registros de imóveis que utilizam tecnologia de informação de ponta e outros registros de imóveis em que os atos ainda são manuscritos.

Temos, ainda, grande assimetria de procedimentos de registros também em decorrência das normas de serviços geradas pelas corregedorias permanentes locais e pelas corregedorias gerais da Justiça de cada estado.

Além disso, padecemos de assimetria na informatização do sistema de registros. Os serviços de informática são prestados por diferentes empresas sem que haja uma definição de critérios básicos, regras gerais e procedimentos-padrão para a informatização segura e sistemática dos registros de imóveis. Não contamos com um marco definidor legal de parâmetros para a informatização dos registros, nem tampouco com parâmetros para acesso à informação por meio eletrônico. Falta-nos certificação desses sistemas informatizados utilizados pelos registros e organicidade dos registros imobiliários.

Crescimento profissional e concurso público

Faremos agora uma análise construtiva de todas essas oportunidades que estão batendo às nossas portas, iniciando com a

seguinte pergunta: o que se espera de nós, registradores? Será que alguma vez paramos para prestar atenção às perguntas que comumente são feitas a nós no balcão dos registros?

É comum ouvirmos: "Por que os cartórios de imóveis não fazem isso?" ou "Por que os cartórios de imóveis não fazem aquilo?". Pior: "Por que o registro não está na prefeitura municipal?"

Se atentarmos para o que dizem as pessoas que recorrem ao registro de imóveis e olharmos para o que ocorre no mundo globalizado, naturalmente concluiremos pela urgente necessidade de aprimoramento técnico de nossos serviços, pelo nosso aprimoramento técnico-instrumental.

Não me refiro apenas ao aperfeiçoamento técnico-pessoal dos registradores, mas dos nossos colaboradores, das pessoas que trabalham nos registros de imóveis. Nesse sentido, festejo a criação da Escola Nacional de

Registradores, pelo Irib, que vai desenvolver um papel fundamental, promovendo a melhoria de nosso padrão técnico, qualificação e requalificação profissional.

Ainda no que diz respeito ao aprimoramento pessoal, a questão dos concursos públicos é sensível e muito importante para os registradores. Não teremos condições de crescer como categoria profissional se não investirmos estrategicamente nessa questão. Precisamos envidar esforços convergentes para que os concursos públicos sejam realizados em todo o país e não apenas na maioria dos estados brasileiros.

Também não podemos fugir de outra questão importantíssima, qual seja, a da viabilidade econômica dos registros, de cada cartório de imóveis, questão essa que preocupou o estado do Acre, recentemente.

O corregedor-geral do Acre, desembargador Arquilau de Castro Melo, esteve recentemente em São Paulo para conhe-

"Festejo a criação da Escola Nacional de Registradores, pelo Irib, que vai desenvolver um papel fundamental, promovendo a melhoria de nosso padrão técnico, qualificação e requalificação profissional."



cer o funcionamento do sistema notarial e registral do estado, uma vez que o Conselho Nacional de Justiça determinou àquele Tribunal de Justiça a realização de concurso público de provas e títulos para delegar a particulares as noventa e nove serventias de notas e de registros ali existentes. Em visita ao Irib, o desembargador explicou sua preocupação com a privatização desses relevantes serviços públicos, uma vez que os serviços registrais e de notas do Acre são deficitários. Sugerimos, então, uma aglutinação dos registros de modo a torná-los economicamente viáveis e auto-sustentáveis. Para nossa surpresa, gratíssima, aliás, quando da publicação do edital de concurso no Acre, percebemos que aqueles noventa e nove registros originais haviam sido reduzidos para cerca de trinta serventias, o que pode garantir o acesso a tais funções de pessoas qualificadas, porque poderão se sentir recompensadas pelas imensas responsabilidades que registra-

dores e notários carregam.

Por isso cabe ao registrador participar do amplo processo de implementação dos concursos de ingresso à atividade registral imobiliária.

Todos nós nos interessamos pela correção técnica dos atos que praticamos, mas isso não basta. Os cuidados com os atos relativos às delegações que recebemos é fundamental, mas nosso cuidado deve ser mais amplo. Seja o registro estatizado ou privatizado, qualquer erro cometido em qualquer lugar do país imediatamente reflete na imagem do serviço como um todo, daí porque nos deve ser cara a questão do acesso aos registros pelo concurso público, de forma transparente, objetiva e imparcial de aferição de capacidade técnica dos interessados.

Precisamos cuidar também da padronização das regras de concurso no Brasil e discutir, por exemplo, a formação de bancas com a indicação de representantes de todos os seg-



mentos profissionais – registradores, notários, advogados, membros do poder Judiciário e do Ministério Público.

Além disso, me parece, devemos destinar atenção especial à formalização dos editais de concursos. Há estados no Brasil em que é realizado um concurso para cada registro de imóveis, ao invés de um concurso único para todos os registros disponíveis. A questão que se mostra tormentosa nesse ponto é: quem terá interesse num registro que não seja economicamente atrativo? Haverá, de fato, “concurso” para a delegação do serviço? Dependendo da forma como for estabelecido o certame, se apenas um candidato se inscrever, terminará ele sendo aprovado, se obtiver nota mínima na prova de seleção. Ou seja, o candidato não é verdadeiramente avaliado para uma carreira que depende muitíssimo da qualificação técnica de seus operadores.

Outro problema que enfrentamos diz respeito às matérias objeto das questões nos concursos. Em meu entender, os concursos públicos deveriam avaliar matérias de conteúdo de Direito constitucional, administrativo, tributário, penal, desde que relacionadas no edital de concurso. Não é possível ser o candidato inquirido sobre matérias que não figuram no edital e para as quais, portanto, ele não se preparou. Ademais, me parece evidente que as matérias objetos das perquirições sejam intrinsecamente relacionadas à atividade delegada.

Outra questão que se põe é a pré-definição de um percentual de perguntas de conhecimentos gerais que podem ser feitas em cada fase, a fim de que elas não se sobreponham à matéria técnica utilizada no dia-a-dia do registrador.

Quanto às fases dos concursos, tenho a dizer que sou francamente favorável à manutenção da estrutura composta por fase de seleção, prova prática, prova oral e prova de títulos. É muito comum perguntarem-me se não acho que deveria ser eliminada a prova oral, a fim de se evitar qualquer manipulação na fixação das notas e classificação. Acredito que isso pode ser facilmente contornável da forma como se procede, por exemplo, na Espanha. Naquele país, duas medidas adotadas no exame oral reduzem sobremaneira esse risco por muitos temido, qual seja, o sorteio dos pontos relacionados no edital do concurso para a perquirição do candidato e a publicação, ao término dos exames do dia, das notas dos candidatos. Essas medidas podem não solucionar completamente eventuais problemas, mas já reduzem extremamente

as chances de qualquer manipulação de resultados.

Em matéria de concurso público para registrador de imóveis, aplica-se algo que aprendi nos anos que exerci a função de promotora de Justiça: não basta que aquele que trabalha com serviço público seja honesto, ele tem que parecer honesto. Esse conceito deve ser aplicado desde o concurso público de ingresso ou remoção em nossa carreira, até o final da atividade de cada um. A respeitabilidade de nossa categoria também depende disso!

Há mais. Precisamos definir corretamente, de forma padronizada, o critério de pontuação dos títulos no concurso, os quais somente deveriam ser apresentados depois da prova oral. Essa alteração da ordem de provas também se presta a mitigar eventuais problemas que possam ocorrer na fase antecedente (oral), já que imprevisíveis os títulos que os candidatos poderão apresentar e a sua repercussão na classificação final.

Por fim, quanto a esse tema, uma medida inovadora que encontrei no estado do Rio de Janeiro, me parece pudesse ser adotada em todo o país. Naquele estado, consta do edital de concurso que o candidato aprovado, que receba aposentadoria, deverá abdicar desse direito para ser investido na função. Essa condição, embora louvável, me parece um tanto radical. Melhor seria se o candidato em tal situação devesse pedir a *suspensão* do pagamento de sua aposentadoria, pois caso ele não se adapte à nova função, poderá retornar, sem prejuízo, ao seu *status quo ante*.

Há mais: a necessidade de criação de uma carreira. Seria muito útil para todos nós e para a sociedade brasileira que o registro de imóveis contasse com uma carreira de registradores, e acho que precisamos começar essa corrida o quanto antes. É preciso que a lei estabeleça uma movimentação de registradores por antiguidade e que trate, definitivamente, de uma solução para acomodação, numa mesma carreira, dos titulares concursados e dos titulares não-concursados. Essa imperdoável lacuna de nosso sistema causa-nos uma divisão sem cabimento.

Aprimoramento instrumental e ofício eletrônico

No que se refere ao aprimoramento instrumental, vamos tratar de cinco pontos: instalações, informatização, parametrização dos procedimentos, reforma legal e organicidade.

Sobre nossas instalações, três coisas precisam ser tratadas

urgentemente: melhoria da qualidade dos espaços destinados à recepção dos usuários dos serviços de registro, inclusive com disponibilidade de banheiros para o público, notadamente os deficientes; melhoria dos espaços destinados aos funcionários; e atenção à segurança dos dados, seja em relação aos livros antigos que estão sob nossa guarda, seja no que se refere à segurança dos dados informatizados do registro.

Quando falamos em instrumentalização e informatização, não podemos deixar de pensar na padronização dos atos, dos procedimentos internos e da coleta de dados para alimentação dos sistemas que vamos utilizar. Não se trata apenas de uma questão funcional ou de redução de custos, mas da coleção de dados parametrizados e de assunção da relevante função de fonte de dados e referência para estatísticas que vão orientar as políticas públicas e os investimentos privados no setor imobiliário e em todos que dele decorrem. Essas informações passam pelas nossas mãos e, por não estarem sistematizadas, são desperdiçadas em detrimento nosso e da melhoria do padrão econômico e social do país. Não podemos mais deixar que isso se perca.

No que se refere à informatização, não há como deixar de considerarmos em nosso aprimoramento tecnológico da adoção do padrão *e-ping* de interoperabilidade do governo federal em nossos projetos. O registro de imóveis deve “falar a mesma língua” do mercado eletrônico brasileiro.

Nesse ponto, cabe-me tratar sucintamente do *Ofício Eletrônico*, da *Central Geral de Indisponibilidades*, da penhora eletrônica, do registro dos documentos eletrônicos e dos protocolos inter-operáveis.

O *Ofício Eletrônico* já está em pleno funcionamento na capital de São Paulo. Mas do que se trata e por que surgiu?

Todos sabem que recebemos um volume enorme de pedidos de informações por parte do poder público. Na capital de São Paulo, milhares de informações são solicitadas aos registradores por meio da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, Arisp.

O *Ofício Eletrônico* é uma ferramenta construída pela Arisp e pelo Irib, cujo objetivo é disponibilizar a busca eletrônica de informações ao poder público e, por meio digital, emitir certidões, de modo a facilitar o intercâmbio de informações entre as partes.

A prestação desses serviços está respaldada na medida provisó-

ria 2.200/01, perenizada pela EC 32, bem como na lei 11.280/2006, que possibilitou a transferência de comunicação oficial dos atos processuais por meios eletrônicos, desde que atendidos os requisitos de autenticidade, integridade, validade jurídica e interoperabilidade da Infra-estrutura de chaves públicas, ICP-Brasil.

A fim de preservar a privacidade do indivíduo, as buscas através do ofício eletrônico são feitas a partir do CPF e CNPJ, daqueles cujo patrimônio imobiliário se persegue. Os registros que se dispõem a integrar esse sistema, disponibilizam, para o sistema, parte de seu indicador pessoal – somente os CPFs e CNPJs dos titulares e ex-titulares de direitos imobiliários inscritos –, de modo que a identificação do local onde há direitos registrados é muito mais rápida e a pesquisa, mais completa.

Esse sistema, aliado àquele de obtenção de certidões pela Internet, por meio do portal Arisp, já forneceu quase três milhões de informações até agora, sem um erro sequer.

Com esse sistema, ganhamos todos: o poder público, com a obtenção ágil de informações seguras; o registro de imóveis, que economiza em funcionários, papel, toner, impressora e energia elétrica; e o meio ambiente, com a brutal economia de papel, mídia até agora utilizada para tanto.

Têm acesso ao sistema os usuários cadastrados pela Arisp e Irib, entidades como o INSS, a Receita Federal e Tribunais Regionais do Trabalho.

O usuário cadastrado, apenas tem acesso ao sistema por intermédio de certificado digital e senha, de modo que a segurança é absoluta e garantida pelo “não-repúdio” da identificação.

O sistema permite total controle dos ofícios gerados, emite relatórios de conferência das informações fornecidas pela central Arisp/Irib, bem como possibilita a demonstração das consultas por relatório individual. Atualmente, é possível fazer uma busca por protocolo, tipo de busca, número do ofício e data.

Em breve, a utilização desse sistema será disponibilizada para o mercado, pessoas físicas e jurídicas que se identifiquem através de assinatura digital emitida dentro da estrutura da ICP-Brasil.

Cadastro geral de indisponibilidades

Outra ferramenta que está sendo desenvolvida pelo Irib e Arisp é o *Cadastro Geral de Indisponibilidades*.



Atualmente, em São Paulo, temos o livro de registro de indisponibilidades, mas nossa relação de indisponibilidades decretadas administrativamente ou pelo poder Judiciário não coincide com nenhuma outra. Nossos bancos de dados são completamente assimétricos.

A central pretende tornar disponível para todos os registros de imóveis do Brasil um mesmo banco de dados de indisponibilidades, que será alimentado por quem decreta a indisponibilidade do bem, ou seja, um juiz de direito ou o Banco Central. O Irib e a Arisp manterão o banco de dados e o associado do Irib terá acesso aos dados e poderá baixar a informação e agregá-la, se assim quiser, ao seu sistema de controle de títulos contraditórios. O registrador que não for associado do Irib terá acesso ao sistema mediante consulta ao banco de dados.

A importância desse sistema não se resume à sistematização e uniformização da informação para o registro de imóveis, Poder Judiciário e Administração Pública, mas também se volta para a agilidade de tal instrumento. Isso porque uma indisponibilidade decretada numa comarca do estado de São Paulo demora ao menos três meses para chegar a outra comarca qualquer. Com a *Central Geral de Indisponibilidades*, o prazo será reduzido para vinte e quatro horas, uma vez que a entidade que decretar a medida poderá alimentar o cadastro com informações relativas às pessoas e às indisponibilidades e somente ela (entidade decretante) é que poderá retirá-la de tal banco de dados.

Ainda há outro dado importante. Dificilmente algum órgão terá disponíveis informações relacionadas às indisponibilidades já decretadas em todo o país. Portanto, cabe a nós alimentarmos esse banco de dados retroativo para que seja o mais útil e completo possível.

Esse acesso também será feito pelas instituições de

“Uma indisponibilidade decretada numa comarca do estado de São Paulo demora três meses para chegar a outra comarca qualquer. Com a Central Geral de Indisponibilidades, o prazo será reduzido para vinte e quatro horas.”



acordo com os padrões de segurança de acesso da ICP-Brasil, isto é, somente com certificação digital.

A intenção, portanto, é desburocratizar a sistemática jurídica de implementação das indisponibilidades.

Outros serviços ainda podem ser integrados ao sistema da central de indisponibilidades no ambiente tecnológico que está sendo proposto.

É necessário enfatizar que ao tratarmos da interoperabilidade e da informatização, uma série de outros serviços podem ser disponibilizados pela Internet, não só para o poder público como também para a sociedade de modo geral.

Carimbo de tempo, como funciona?

Como saber se o sistema é seguro o suficiente para que as corregedorias gerais, os juízes de Direito e o Banco Central enviem informações por via

eletrônica?

Estamos trabalhando para implantar uma autoridade certificadora de tempo registral, que fixa a hora legal para esse tipo de operação. Quando uma informação ingressar na central, será feita uma certificação de tempo, ou seja, a informação irá para o sistema auditável, de forma que não haja dúvida quanto ao horário de ingresso das informações.

A informática é uma ferramenta tão importante para o nosso trabalho quanto o registro de imóveis o é para o mercado, ao propiciar desenvolvimento econômico e social.

O *Ofício Eletrônico* e a *Central Geral de Indisponibilidades* são as portas para que possamos implementar rapidamente a almejada penhora eletrônica e a utilização do documento eletrônico no país, bem como dos protocolos inter-operáveis.

Protocolos inter-operáveis... Eu gostaria de poder vender um imóvel meu situado em São Paulo, formalizar a escritura

aqui em Porto Alegre e enviá-la eletronicamente para o competente registro de imóveis em São Paulo.

Os instrumentos para tanto estão à nossa disposição: temos um sistema capilarizado, carimbo de tempo e tecnologia suficiente para em pouco tempo colocarmos mais esse serviço à disposição da população para facilitar a vida do cidadão.

Para isso, precisamos enfrentar seriamente uma série de discussões, como, por exemplo, o aparente paradoxo entre a publicidade registral e o direito de privacidade e à proteção dos dados.

Em setembro de 2005, o Irib promoveu um evento internacional em São Paulo sobre proteção de dados, novas tecnologias e direito à privacidade nos registros públicos. Grandes especialistas em Direito registral e informatização do setor público da Espanha e do Brasil discutiram questões trazidas pelos avanços tecnológicos, como a preocupação com a preservação do direito à intimidade.

Teremos de tratar novamente desse assunto para colhermos mais informações e subsídios, tendo em vista que: a) a publicidade registral implica acessibilidade em maior ou menor grau a dados do registro que estão a cargo do Estado; b) a finalidade precípua do registro de imóveis é dotar de segurança jurídica as relações entre os particulares.

Portanto, é preciso investigarmos com tranquilidade e seriedade se, num sistema informatizado de registro, o acesso ilimitado às informações seria seguro.

Hoje, temos um sistema de informações, ou bancos de dados atomizados. Se alguém pretender fazer uma busca sobre o patrimônio imobiliário de qualquer cidadão, terá de percorrer milhares de registros de imóveis em todo o Brasil.

No entanto, na medida em que se implemente esse projeto de informatização dos nossos serviços, o que pode ser feito com rapidez e segurança, as buscas serão mais ágeis e fáceis.

Nesse panorama, pergunto: o legislador deve manter o acesso às informações registrais que para qualquer interessado, sem identificação e sem motivação, como hoje ocorre?

O Paraguai manteve essa falta de limites e a consequência foi desastrosa: em seis meses, houve um aumento considerável no número de seqüestros. É isso que queremos para o Brasil? Claro que não, por isso sustento que, ao menos

a identificação segura deve ser exigida para a utilização dos sistemas informatizados. Daí a importância de adequação de nossos projetos ao sistema da ICP-Brasil.

Reformas legais e o projeto de lei 3.057/00

E por falar sobre o que queremos para o nosso país, me cabe tratar, muito rapidamente, do PL 3.057/2000, que, uma vez aprovado, trará para o ordenamento jurídico a lei de responsabilidade territorial urbana.

Quero destacar apenas algumas alterações mais importantes desse projeto para o crescimento do mercado imobiliário no Brasil, no que diz respeito ao registro de imóveis.

Em primeiro lugar, o PL 3.057 reconhece a vocação do registro de imóveis como repositório natural das informações relacionadas ao imóvel. Hoje, ao comprar um imóvel, o interessado que necessite de uma informação urbanística terá de ir à prefeitura municipal. Se o imóvel estiver em área de proteção ambiental, terá de ir, em São Paulo, ao DEPRN, Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais. Ou seja, para comprar um imóvel com segurança jurídica, o cidadão terá de percorrer um longo caminho que passa pela prefeitura municipal, Justiça estadual, cartório de protestos, Justiça federal do trabalho, etc. Mesmo assim, a pessoa pode se precaver com todas as certidões da comarca do imóvel e ser surpreendida por uma penhora trabalhista de Caicó, no Rio Grande do Norte.

O PL 3.057/00 institui o que chamamos de princípio da concentração, pois concentra no registro de imóveis todas as informações, fatos e circunstâncias que digam respeito ao imóvel, de forma que a certidão da matrícula seja suficiente para uma rápida análise do risco negocial envolvido. Essa é a razão do interesse que o mercado financeiro e o setor da construção civil têm no projeto.

Na medida em que se protege o terceiro adquirente de boa-fé e a título oneroso, para que o que não estiver no registro de imóveis não seja oposto contra ele; na medida em que se protegem os credores, de modo que uma vez averbadas as ações em andamento que eventualmente atinjam o imóvel não seja possível ao posterior adquirente alegar boa-fé; e na medida em que se protejam os adquirentes dos empreendimentos imobiliários regularmente registrados, de modo que



a unidade adquirida não possa ser atingida por execuções de qualquer natureza, criamos o que chamo de *indução irresistível*. Quem correrá o risco de manter fora do registro suas transações imobiliárias, se alijar do sistema de segurança jurídica que o Estado disponibiliza? O sistema se fortalece e se incrementa a segurança das transações imobiliárias, com reflexos no volume de operações e em sua diversidade: empréstimos, mercado de crédito imobiliário e mercado secundário de créditos... desenvolvimento econômico e instrumentos consistentes de capacitação econômica e de combate à pobreza!

Notemos que as súmulas 308 e 84 do STJ estão sendo modificadas por recentes decisões judiciais, por conta de uma alteração do Código de Processo Civil, relativamente à penhora, e que, a bem da verdade, já constava do nosso sistema há muito tempo.

A inoponibilidade do que consta do registro de imóveis ao terceiro adquirente de boa-fé e a título oneroso igualmente vige em nosso sistema desde 1979, graças ao artigo 25 da lei 6.766/79.

E, por fim, por que fazer com que todos os adquirentes de empreendimentos imobiliários tenham custos com processos judiciais se o sistema reconhece sua boa-fé, que, fiada no registro, deve prevalecer? É isso que o PL 3.057/00 definitivamente pretende cristalizar em nosso sistema, no que diz respeito à proteção dos adquirentes, dos consumidores.

Ademais, o projeto visa estimular a produção de lotes para a população de baixa renda, na medida em que permite sejam os recursos do FGTS utilizados para financiamento de lote urbanizado e para pagamento dos custos de escrituração e registro do imóvel residencial.

É muito gratificante para nós, registradores, contar com o apoio do governo federal para a inclusão desse dispositivo no PL 3.057 e verificar que a importância do registro e a segurança jurídica das transações imobiliárias são, enfim, valorizadas.

Outras questões

Há mais a debater, mas o tempo aqui se esgota...

O registro de imóveis deve permanecer na lei 6.015/73, ou seria conveniente e tecnicamente apropriado que tivéssemos uma lei de registro imobiliário como ocorre em outros países?

É preciso pensar em obter mais estabilidade e segurança para

o registrador de imóveis, que defende o patrimônio do particular mesmo perante o Estado e muitas vezes se opõe a determinados mandados judiciais que não observam princípios registrários.

O país precisa da rápida implementação do registro do documento eletrônico e da colegiação obrigatória dos registradores.

Precisamos de recursos para implementar essas idéias e medidas.

Precisamos de organicidade e de uma estrutura associativa com mais participação, já que a prudência nos recomenda que não sucumbamos à tentação de acreditar comodamente que uma pessoa, ou poucas, sejam capazes de fazer tudo o que temos a fazer.

Propósito

Depois de tantas indagações, idéias e preocupações, rogo que tenhamos claro para nós, em primeiro plano, qual o nosso propósito diante desse panorama.

Seria nosso propósito resumido ao desejo de somente alcançar o desenvolvimento do registro imobiliário?

Seria ele o de desenvolver o mercado imobiliário?

Não creio. Creio, isso sim, que o registro de imóveis, o poder Judiciário, como os demais poderes constituídos, são instrumentos para a consecução do bem comum e de redução das desigualdades.

Nenhum deles é um fim em si mesmo. Todos nós, especialmente os registradores de imóveis, temos uma função econômica, e não podemos dissociar o econômico do social.

A concepção de que é possível desenvolver política social sem o respaldo econômico é infantil. Não se implementa política social se não houver recursos financeiros para tanto.

Precisamos, portanto, investir mais e mais na criação de um círculo virtuoso neste país para que tenhamos condições de combater definitivamente a pobreza que assola a maior parte da população.

E para isso precisamos concentrar nossos esforços no aprimoramento e fortalecimento de nosso sistema registral. Esta é a parte que nos cabe.

*Patricia Ferraz é registradora de imóveis de Diadema, SP, e diretora do Irib.

Abandono de bem imóvel e a derrelição presumida



Armando Antônio Lotti*

A propriedade só é perdida pelo derrelinqüente depois de transcorrido o triênio legal e operado o registro da carta de sentença no livro fundiário.

O modo de aquisição da propriedade, em circunstâncias tais, é originário.

É possível que se opere o arrependimento do proprietário até o momento consumativo da perda da propriedade, caracterizando-se tal retratação anímica pela satisfação dos tributos devidos.

(O texto publicado aqui foi gentilmente cedido pelo palestrante/autor.)

O abandono de bem imóvel é heterodoxa forma de perda voluntária da propriedade em razão da complexa caracterização da força abdicativa, a derrelição, elemento anímico substancial mediante o qual, em circunstâncias tais, a extinção do direito de propriedade opere-se.

É bem verdade que, por ser o móvel seu objeto, a manifestação externa do agente em deixar, por exemplo, a coisa na calçada de sua residência é suficiente para evidenciar o propósito de não mais tê-la para si, imbricando-se, assim, o abandono de bem móvel com o instituto da renúncia – muito embora o primeiro seja ato-fato, e o segundo, negócio jurídico unilateral.

Mas em relação à *res soli*, a caracterização do *animus derelinquendi* sempre foi questão de difícil superação, uma vez que se exerce, por igual, o direito de propriedade pelo não-uso do bem de raiz. Como anota Caio Mário da Silva Pereira, “uma pessoa pode, na verdade, deixar de exercer qualquer ato em relação à coisa, sem perda do domínio”. E a despeito de o inciso III do artigo 589 do anterior Código Civil consagrar expressamente o abandono como modo de perda da propriedade imobiliária, a praxis forense, e mesmo tabular, não se deparou com questões dessa natureza.

Na tentativa de superar a letra morta da redação anterior, o Código Civil de 2002 conferiu, nos parágrafos primeiro e segundo do artigo 1.276, novo contorno à questão do abandono de bem imóvel, ao introduzir a concepção de derrelição presumida, a saber.

“Artigo 1.276. O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais conservar em seu patrimônio, e que não se encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou a do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.

§ 1º. O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.

§ 2º. Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.”



Elementos estruturais do novo perfil normativo do abandono de bem imóvel

Impositivo, portanto, o exame dos elementos estruturais do novo perfil normativo do abandono de bem imóvel, empreitada essa que deve principiar pelo núcleo duro do instituto: a derrelição presumida *juris et de jure*.

Com efeito, a intenção de abandonar é presumida de modo absoluto, de acordo com o dispositivo legal mencionado, quando, cessados os atos de posse, o proprietário deixar de satisfazer os ônus fiscais. Tanto estabelecido, questão interessante reclama exame: se é substancial para caracterização da derrelição a cessação dos atos de posse, como compatibilizar tal pressuposto com a posse exercida pelo proprietário mediante o *ius disponendi*, isto é, o titular da coisa não está usando-a ou fruindo-a, mas tem o poder de disposição sobre a mesma. Não se pode olvidar que se considera possuidor, *ex vi*, o artigo 1.196 do Código Civil: “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”.

E o poder de disposição é um desses poderes. A superação da aparente contradição normativa passa pela exegese da expressão “atos de posse” insculpida no parágrafo segundo do artigo 1.276 do Código Civil, uma vez que se exige do titular a protagonização de uma *conduta*, que se traduzirá, em circunstâncias tais, no exercício, tão-só, do *ius utendi et fruendi*. Há que se reconhecer que eventual opção do legislador pela referência ao descumprimento da função social da propriedade em detrimento do requisito em comento – “(...) cessados os atos de posse (...)” – teria sido mais sistêmica.

Outro tema tormentoso é a necessidade de o proprietário deixar de satisfazer os ônus fiscais. E isso porque não basta o descumprimento da obrigação tributária por parte do pro-

“A intenção de abandonar é presumida de modo absoluto quando, cessados os atos de posse, o proprietário deixar de satisfazer os ônus fiscais. No entanto, se é substancial para caracterização da derrelição a cessação dos atos de posse, como compatibilizar tal pressuposto com a posse exercida pelo proprietário...”

prietário, uma vez que, neste primeiro momento da relação tributária, como pondera Hugo de Brito Machado, “seu conteúdo ainda não é determinado e o seu sujeito passivo ainda não está formalmente identificado”, razão pela qual a prestação, por consectário, não é exigível.

Assim, é com a constituição do crédito tributário. Mediante o lançamento, poder-se-á exigir o objeto da prestação obrigacional, qual seja: o pagamento, e, em contrapartida, cogitar-se da não-satisfação “dos encargos tributários”.

O lançamento, dessa forma, é substancial, uma vez que se trata, consoante o artigo 142 do Código Tributário Nacional, de procedimento administrativo “tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, identificar o seu sujeito passivo, determinar a matéria tributária e

calcular o montante do crédito tributário, aplicando-se, se for o caso, a penalidade cabível”.

O lançamento, portanto, é constitutivo do crédito tributário e apenas declaratório da obrigação correspondente. Destaca-se, também, que o derrelinquente deverá deixar de satisfazer todos os tributos cujo fato gerador compreenda o conceito jurídico de propriedade imobiliária, tal como o clássico imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana, mas sem descartar eventual contribuição de melhoria ou a novel contribuição para o serviço de iluminação pública.

Caracterizada a derrelição, autorizado está o ente público – União, no caso de terras rurais, e município, no caso de área urbana – a desencadear processo com o objetivo de caracterizar o bem como vago e, após três anos, incorporá-lo ao seu patrimônio. Pontes de Miranda, ainda que à luz do inciso III do artigo 589 do Código Civil anterior, é quem delimitou com precisão como se opera a passagem do bem abandonado ao domínio da pessoa jurídica de direito público interno, conceituando o “direito do

Estado, após o abandono, como direito expectativo”, além de estabelecer que o ato de arrecadação do bem como vago traduz a “tomada de posse pelo Estado, posse imediata não-própria”.

Medidas devem ser adotadas na esfera judicial, ainda que precedidas de providências administrativas, segundo as quais, a partir da declaração de vacância, começa a fluir o prazo de três anos necessários para aquisição da propriedade por parte da pessoa jurídica de direito público interno. Aplicam-se, no que couberem, por extensão analógica, as regras procedimentais relativas à herança jacente (artigos 1.142 *usque* 1.158 do Código de Processo Civil).

Perda da propriedade

Destaca-se, ainda, que a propriedade só é perdida pelo derrelinqüente depois de transcorrido o triênio legal e operado o registro da carta de sentença no livro fundiário. Como pondera Orlando Gomes, o “abandono não é forma subjetiva do direito de propriedade, porque nenhum vínculo jurídico se estabelece entre o proprietário que assim perde o domínio e aquele que adquire a *res derelicta* pela ocupação”.

Essa ausência de transmissão de um sujeito para outro faz com que a aquisição por parte do ente público tenha contorno de aquisição originária, passando a coisa abandonada para o patrimônio público em toda sua plenitude, sem dependência de qualquer relação anterior e sem sofrer as limitações impostas aos antecessores do proprietário. Por conseqüência, gera, no plano registral, a abertura de matrícula nova, inaudita.

É possível que se opere o arrependimento do derrelinqüente, de outra sorte, até o momento consumativo da perda da propriedade, retratação anímica essa que se caracteriza pela satisfação dos tributos devidos. E só se cogita do abandono de bem imóvel regularmente inscrito no álbum imobiliário, pois, à evidência, trata-se de perda voluntária da propriedade.

“Evidenciada a força abdicativa, autorizado está ente público - União, no caso de terras rurais, e o município, tratando-se de área urbana -, a adotar medidas na esfera judicial para caracterizar o bem como vago e, após três anos, incorporá-lo ao seu patrimônio. Aplicam-se, no que couberem, por analogia, as regras procedimentais à herança jacente.”

É oportuno destacar que o município de Camaquã, situado ao sul do estado do Rio Grande do Sul, regulamentou, mediante lei municipal (785/2005, de 30 de dezembro de 2005), o procedimento de arrecadação de imóveis urbanos abandonados, de acordo com os artigos 1.275 e 1.276 do Código Civil, a saber.

“Artigo 1º. O procedimento para encampação e arrecadação de imóveis urbanos abandonados, nos termos do artigo 1.275, III, e 1.276, *caput* e parágrafo 2º, do Código Civil, dar-se-á de acordo com o disposto nesta lei, aplicando-se, nos casos de omissão, as normas previstas no Código de Processo Civil que regulam a herança jacente (arts. 1.142 e 1.158) no que couber.

Artigo 2º. Poderá haver a encampação e arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem as seguintes cir-

cunstâncias:

- I- o imóvel encontrar-se abandonado;
- II- o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;
- III- não estiver na posse de outrem;
- IV- cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano;

Parágrafo único: Há presunção de que o proprietário não tem mais intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais.

Artigo 3º. O procedimento será iniciado de ofício ou mediante denúncia.

§ 1º. A fiscalização municipal fará de imediato relatório circunstanciado, descrevendo as condições do bem, e lavrará autos de infração à postura do Município.

§ 2º. Além dos documentos relativos aos autos e diligências previstas no parágrafo anterior, o processo administrativo também será instruído com os seguintes documentos:



I- requerimento ou denúncia que motivou a instauração do procedimento de arrecadação, quando houver;

II- certidão imobiliária atualizada;

III- prova do estado de abandono;

IV- termo declaratório dos confinantes, quando houver;

V- certidão positiva de ônus fiscais.

Artigo 4º. Atendidas as diligências previstas no art. 3º e evidenciadas as circunstâncias mencionadas no art. 2º desta lei, o Chefe do Poder Executivo Municipal decretará a encampação e arrecadação do imóvel, ficando este sob guarda do Município.

Art. 5º. Será dada publicidade ao decreto mediante a publicação da íntegra de seu conteúdo no átrio do prédio-sede da prefeitura e em jornal de circulação local, devendo, também, ser afixado edital junto ao prédio encampado, em local visível.

Parágrafo único: A publicidade do ato oportunizará o contraditório e a ampla defesa.

Art. 6º. Decorridos três anos da data da última publicação em jornal de circulação local, será manifestada expressamente a intenção do proprietário em manter o bem em seu patrimônio, fazendo para tanto o recolhimento dos respectivos tributos, o pagamento de multa por infração à Postura Municipal e o ressarcimento de eventuais despesas realizadas pelo Município, o bem passará à propriedade do Município, na forma do artigo 1.276 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 7º. A Procuradoria-Geral do Município adotará, de imediato, as medidas judiciais cabíveis para regularização do imóvel arrecadado na esfera cartorial.

Artigo 8º. O imóvel arrecadado que passar à propriedade do Município poderá ser empregado diretamente pela Administração ou ser objeto de concessão de direito real de uso a entidades civis que comprovadamente tenham fins filantrópicos, assistenciais, educativos ou esportivos.

Art. 9º. Essa lei também se aplica aos casos em que, antes de sua entrada em vigor, o imóvel urbano, por se encontrar nas condições descritas no art. 2º, tenha sido submetido à guarda do Município, mediante procedimento realizado com observância dos artigos 3º, 4º e 5º desta lei, contando-se a partir da publicação do respectivo ato o prazo de três anos aludido pelo art. 6º.

Art. 10. Esta lei entre em vigor na data da sua publicação. Camaquã, 30 de dezembro de 2005.”

Conclusão

De tudo o que foi exposto, conclui-se, em síntese, que a derrelição, elemento anímico substancial para caracterização do abandono de bem de imóvel, é presumida *juris et de jure*, quando, cessados os atos de posse, deixar o *dominus* de satisfazer os ônus fiscais.

A abstenção relativa aos atos de posse deve ser entendida como não-manejo do *jus utendi et fruendi* por parte do derrelinqüente. Já a insatisfação dos ônus fiscais, conceito que compreende todos os tributos cujo fato gerador orbite a concepção jurídica da propriedade imobiliária, passa pela necessária constituição de crédito tributário.

Evidenciada a força abdicativa, autorizado está ente público – União, no caso de terras rurais, e o município, tratando-se de área urbana –, a adotar medidas na esfera judicial objetivando a caracterização do bem como vago e, após três anos, incorporá-lo ao seu patrimônio. Aplicam-se, no que couberem, por extensão analógica, as regras procedimentais à herança jacente.

Destaca-se, ainda, que a propriedade só é perdida pelo derrelinqüente depois de transcorrido o triênio legal e operado o registro da carta de sentença no livro fundiário. O modo de aquisição da propriedade, em circunstâncias tais, é originário. É possível que se opere o arrependimento do proprietário até o momento consumativo da perda da propriedade, caracterizando-se tal retratação anímica pela satisfação dos tributos devidos.

* Armando Antônio Lotti é procurador de Justiça e subcorregedor-geral do Ministério Público do estado do Rio Grande do Sul.

Referências bibliográficas

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 9.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1985, p.176–7.

MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de direito tributário*. 19.ed. 2.reimp. São Paulo: Malheiros, 2001, p.103.

MIRANDA, Pontes de. *Tratado de direito privado – parte especial*. 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1983, t.XIV, p.136.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1981, v.IV, p.180.

Securitização de recebíveis imobiliários



Alexandre A. Mota*

Palestra proferida no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O advogado especializado em direito imobiliário alertou que esse pode ser o momento de o mercado imobiliário ser o grande sustentáculo do crescimento econômico brasileiro, e que os agentes do mercado imobiliário devem preparar-se com infraestrutura e conhecimento. O texto publicado aqui foi transcrito da gravação realizada no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel (sem revisão do autor).



Pretendo apresentar o quanto a securitização pode impactar nossa realidade imobiliária nos próximos anos e, também, mostrar que ao longo dos últimos anos esse tipo de negócio tem aumentado tanto que os registradores imobiliários tratarão cada vez mais dessa matéria em suas serventias.

Comecei a trabalhar com securitização em 1999. Naquela época, as pessoas me perguntavam com que tipo de seguro eu trabalhava. Ninguém entendia o que era securitização, muito menos que ela não diz respeito ao mercado de seguros.

O que é securitização?

No Brasil, não adotamos termos próprios da língua portuguesa para algumas palavras, o que tornaria nossa vida muito mais simples. Por exemplo, se adotássemos o sinônimo de securitização utilizado em Portugal, talvez tivéssemos uma vida mais fácil porque o termo vem de titularização. A palavra securitização vem do inglês, *security*, que quer dizer título.

A securitização à qual nos referimos é o processo de transformação de alguns direitos imobiliários em títulos. Mas como isso afeta a vida do registrador?

Para serem negociados no mercado, esses títulos devem ser averbados no registro de imóveis. Obviamente, os termos dos documentos que dão origem a esses títulos vão fazer parte da rotina do registrador.

A primeira questão que precisa ser abordada nas operações de securitização é: quem são os agentes? Ao verificarmos os agentes dessas operações, saberemos identificar naquele instrumento de cessão de créditos, naquela escritura de emissão de cédula de crédito imobiliário ou num termo de securitização, que são os documentos que dão origem aos títulos negociados no mercado, a partir do assentamento no registro de imóveis, os principais agentes do processo e quais suas funções.

O que se buscou foi criar uma definição genérica para aquele agente do mercado imobiliário, que dá origem ao direito imobiliário, que vai ser objeto de negociação. E quando falamos de securitização de recebíveis, o direito imobiliário, que passa a ser objeto de circulação, de transferência para um público investidor, é o direito de crédito dos negócios imobiliários.

O mercado concordou em atribuir a denominação *originador* para esse agente que dá origem ao direito de crédito; por exemplo, o crédito imobiliário decorrente da venda a prazo de um imóvel ou decorrente de uma locação de imóvel comercial, ou ainda da comercialização do direito de superfície.

Por que falamos em originador e não em incorporador? Porque os incorporadores não são os únicos que dão origem ao crédito imobiliário; pode ser o loteador, o proprietário de um *shopping center*, etc. Se for um agente do mercado imobiliário a dar origem a um direito de recebimento de pagamento ao longo de um determinado período, e esse pagamento estiver vinculado a um direito imobiliário, a um imóvel, o crédito imobiliário será possível dentro do processo de securitização ou de titularização.

O processo de emissão do título demanda que o emissor do título não seja seu próprio originador, mas um terceiro cuja obrigação seja fazer a intermediação entre dois tipos de mercado: o mercado de capitais e o mercado imobiliário. É o mercado de capitais que vai propiciar o ingresso de novos recursos para o mercado imobiliário.

O Brasil precisa consolidar a ligação entre esses dois tipos de mercado para que o dinheiro comece a fluir para o mercado imobiliário. O recebimento desses recursos, o investimento em novos imóveis, o desenvolvimento de empreendimentos trarão um impacto positivo para todos os registradores, advogados e a nação como um todo.

É direto o impacto que o mercado imobiliário causa no crescimento econômico, uma vez que gera emprego e renda, e é por isso que ao longo dos últimos anos ele vem crescendo significativamente.

O terceiro agente de uma operação de securitização é o investidor; é dele que partem os recursos que, de forma indireta, vão ingressar no mercado imobiliário para o desenvolvimento de loteamentos, construção de edifícios, instituição de incorporações e até para financiamentos de compra e venda de fazendas.

O mercado de securitização não busca atender somente grandes cidades; sua intenção é funcionar como mercado de viabilização de recursos também para as pequenas cidades.

Instrumentos utilizados, fluxo de operações e função do registro de imóveis

A primeira coisa importante a mencionar são os instrumentos utilizados e o fluxo dessas operações relativo à existência de direitos de crédito, direitos de recebimento de determinado empreendedor imobiliário e à transferência desses direitos de crédito para uma companhia securitizadora.

Basicamente, a transferência desses direitos de crédito pode ocorrer de duas formas: por instrumento de cessão de crédito ou por transferência de cédulas de crédito imobiliário.

Nesse ponto, surge a primeira parte de nossas dúvidas quanto à utilização desses instrumentos. Por exemplo, o registrador recebe uma cédula de crédito imobiliário e tem dúvida sobre qual sua função e quais os atos que deve praticar.

Para falar sobre essa questão, é importante abordar qual era a situação do mercado para se transferir um crédito antes da entrada em vigor da cédula de crédito imobiliário, CCI.

Até 2001, quando a CCI entrou em vigor, a partir da MP 2.223, a transferência de crédito imobiliário era feita da mesma forma que é realizada uma compra e venda de imóveis, ou seja, demandava escritura pública, extração de matrícula e assento no serviço de registro de imóveis.

Com a edição da CCI, objetivou-se criar um instrumento padronizado de transferências de crédito imobiliário em que o empreendedor imobiliário assinava e transferia o documento a alguém. A CCI nada mais é do que um instrumento de transferência de um direito relacionado com o imóvel. O que mais se inovou com a CCI é que ela é negociada no sistema eletrônico.

O que se pretendeu é que a CCI tivesse seu nascimento a partir de uma averbação no sistema de registro de imóveis. Com isso, o registro de imóveis ganhou grande importância para o mercado de capitais.

Com base na transferência de direito de crédito para uma companhia securitizadora, a securitizadora vai emitir o título objeto da titularização, que é o certificado de recebíveis imobiliários, CRI, e o investidor vai realizar a aquisição desses títulos.

Poderíamos caracterizar o CRI muito próximo à debênture. Até a reforma da Lei das Sociedades Anônimas, lei 10.303, ele passava por um assentamento no registro de imóveis. A principal diferença do CRI para uma debênture é que ela é registrada no livro acessório do registro de imóveis – livro 3 – e não está necessariamente vinculada à matrícula específica de um imóvel. No caso do termo de securitização, instrumento equivalente a uma escritura de emissão de debêntures, o CRI é averbado em cada uma das matrículas dos imóveis aos quais esteja vinculado. Portanto, sai do livro 3 e vai para o livro principal.

Uma das discussões no processo de titularização era saber se a emissão de um título impactava na emissão do título seguinte, ou seja, se depois de fazer 50 emissões de títulos, a companhia securitizadora poderia contaminar reciprocamente cada uma dessas emissões.

E para criar uma segregação entre o lastro, ou seja, os créditos imobiliários de uma emissão do CRI, ou o seu próprio CRI, criou-se a figura jurídica do registro fiduciário. Trata-se de um patrimônio de afetação, recentemente editado para a lei das incorporações, que separa o lastro para garantia do resgate daquele título específico. Essa é a função do registro de imóveis.

Mais do que abordar leis e dispositivos, entender a razão e o funcionamento de um mecanismo como esse é muito importante para que seja possível interpretar o documento que vai aportar no registro de imóveis.

Imaginem que eu seja um incorporador de imóveis e tenha feito um prédio, com dez unidades no valor de cem mil reais. Infelizmente, sabemos que grande parte do mercado de incorporação imobiliária funciona com venda a prazo. Se eu fiz um empreendimento de um milhão de reais, com dez unidades no valor de cem mil, só vou obter o retorno do valor decorrente da minha exploração imobiliária quando se encerrar cada um dos contratos de compromisso de compra e venda. No entanto, esses prazos de parcelamento estendem-se de 60 a 120 meses, o que dificulta o investimento em razão do longo tempo de espera para o retorno do valor aplicado no empreendimento.

Nessa situação, vamos imaginar que, para fazer um par-



celamento, eu cobraria juros de 1% ano. Se eu tiver prazo de 60 meses para parcelar a venda desse imóvel, a prestação será de R\$2.225. Para o adquirente, o pagamento total dessa prestação durante os 60 meses, vai representar um valor de R\$133.500.

Agora, imaginemos que uma companhia securitizadora me propusesse comprar meu direito de crédito de R\$133.500 por R\$100.000 no momento da venda. A minha atividade como empreendedor imobiliário, em face da possibilidade de fazer mais um empreendimento, aumentaria tremendamente, uma vez que eu receberia à vista o dinheiro que seria realizado ao longo de 60 meses.

Pois bem, essa é a função da securitizadora imobiliária: propiciar a antecipação dos recebimentos dos incorporadores e dos empreendedores imobiliários, para fazer com que os recursos que ficariam parados por 60 meses sejam imediatamente aplicados no mercado imobiliário no próximo período. Se cada empreendedor que faz um empreendimento em 14 meses pudesse fazer um outro depois desse período, o processo multiplicador seria muito grande e excelente para todos os agentes do mercado, incluindo advogados, registradores, empreendedores e para o próprio país.

Direitos imobiliários garantidos pelo sistema registral

Existem algumas formas de securitização que não são exclusivas à existência de uma companhia securitizadora.

É muito comum vermos um processo de transformação de direitos de recebimento em títulos para serem negociados no mercado por intermédio das sociedades de propósito específico, mediante uma companhia securitizadora e, mais recentemente, mediante um fundo de investimento cuja função é investir na compra de recebíveis.

O processo de securitização no Brasil não é tão recente. A primeira referência que temos é de 1994. A securitização se aplica a qualquer mercado no qual existam direitos de crédito, não necessariamente imobiliários. O crédito imobiliário é importante porque passa obrigatoriamente pelo sistema registral.

Na sociedade de propósito específico, o título objeto do processo de titularização, é a debênture.

A primeira operação de securitização aconteceu no ano de 1999 e representava 12 milhões de reais. Se formos acompanhar o crescimento do gráfico nesse período, vamos ver que de 2004 a 2005 demos um salto.

Sobre o futuro, a grande fonte de recursos para financiamentos no mercado imobiliário brasileiro é o sistema financeiro da habitação, SFH.

O SFH tem disponível algo em torno de 84 bilhões de reais para investimento em financiamentos. O mercado americano de securitização representa sete trilhões de dólares, mais do que 50% do seu PIB. Ou seja, quando comparamos os países que se desenvolveram, eles passaram por um ingresso de recursos no mercado imobiliário pela securitização de recebíveis.

A curva de crescimento do gráfico tende a se multiplicar pelos próximos anos e vai ser muito mais comum vermos títulos passando pelo registro de imóveis. É importante, portanto, que comecemos a nos familiarizar com essas informações.

Para se ter uma idéia do potencial, essa curva de crescimento representa somente quatro bilhões de reais. O mercado brasileiro de venda de títulos negociados pelo Tesouro Nacional, ou mesmo negociados no mercado de capitais, equivale a 2,5 trilhões de reais, ou seja, há um espaço muito grande para o crescimento.

Nunca se falou tanto em capacidade do mercado imobiliário para crescer. Talvez esse seja o momento de o mercado imobiliário ser o grande sustentáculo do crescimento econômico brasileiro. Como agentes do mercado imobiliário, precisamos estar preparados para esse crescimento com infra-estrutura e conhecimento. No mercado americano, que não conta com o sistema registral, o grande viabilizador da segurança são as companhias seguradoras, ou seja, os títulos são garantidos por seguro. No Brasil, esperamos que os direitos imobiliários sejam garantidos pelo sistema registral.

**Alexandre Assolini Mota é advogado, sócio da PMK Advogados, especialista em Direito imobiliário.*

Securitização de recebíveis imobiliários



Romeu Pasquantonio*

Palestra proferida no XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil. O assessor de desenvolvimento de negócios da Bolsa de Valores de São Paulo focalizou as alternativas de financiamento no mercado de capitais, a emissão e oferta pública de certificado de recebíveis imobiliários. E mostrou que o preponderante para o investidor é a segurança, uma vez que os títulos são a base dessas operações, razão suficiente para o relacionamento dos registradores com o mercado de securitização. O texto publicado aqui foi transcrito da gravação realizada no auditório do Sheraton Porto Alegre Hotel (sem revisão do autor).

Primeiramente, quero agradecer ao Irib pelo importante trabalho que estamos fazendo no mercado de capitais em relação aos registradores. Tenho participado ativamente dessa integração do mercado imobiliário com o mercado de capitais. Isso faz com que pesquisemos, estudemos e conheçamos um pouco mais o comportamento desses dois mercados. A idéia é mostrar o comportamento do mercado imobiliário no mercado de capitais.

Vamos abordar um pouco mais os outros mecanismos de securitização. Além das debêntures, um produto que tem tido bastante crescimento no mercado de capitais, os fundos imobiliários foram criados em 1994 por lei federal de 1993. Em 1997, com a entrada em vigor do SFI, tivemos o certificado de recebíveis imobiliários. Em 2001, foram criados os fundos de recebíveis – aprimorados em 2003 – cujo volume é crescente nas empresas de captação de recursos. Mais recentemente, os fundos de participações também têm sido utilizados como veículos de captação de recursos para incorporações e, evidentemente, a abertura de capitais de algumas companhias. Vamos mostrar cinco empresas que fizeram isso recentemente e o volume que captaram.

Esses mecanismos visam trazer recursos para o setor imobiliário. É necessário pensar como o dinheiro entra no mercado. Esses valores mobiliários são oferecidos mediante um rito de oferta pública, ou seja, toda oferta do certificado de recebíveis imobiliários, CRI, dos fundos, tem de ter um registro na Comissão de Valores Mobiliários. Para que isso aconteça, a CVM regula o mercado de capitais mediante instruções normativas e, com elas, estabelece como se dão as ofertas públicas.

Existe um processo para o CRI, que é um valor mobiliário que terá um crescimento muito grande. A companhia securitizadora é de capital aberto, embora não negocie ações do seu patrimônio. O seu objeto social é a emissão de CRIs, ou seja, securitizadora de créditos imobiliários. Para emitir um CRI, a securitizadora tem de ter um registro na CVM e, concomitantemente, um registro na Bolsa de Valores, para que as informações em relação às emissões públicas que faz sejam contínuas. Por exemplo, o investidor que compra um certificado de 60 meses terá o rendimento oferecido por aquele



mercado. Ele compra o certificado para ter o rendimento durante o período do certificado.

Por que a importância da oferta pública? Porque a companhia securitizadora tem que divulgar informações. A Bolsa de Valores não negocia somente ações, mas negocia debêntures, CRIs, cotas de fundos, títulos de longo prazo. A Bovespa tem o pregão de ações, mas também tem o pregão de renda fixa.

A CVM é o órgão regulador do mercado de capitais, a Bolsa de Valores é o mercado de negociação desses títulos, bem como um órgão auxiliar de fiscalização e de auto-regulação do mercado. Por exemplo, é onde se negocia, como se emite, ou seja, procura sempre levar essas informações para o investidor, que pode ser brasileiro ou estrangeiro. O comprador desses títulos pode ser um fundo de investimento, um fundo de pensão, um investidor estrangeiro etc.

Esses investidores precisam ter segurança. E é aí que entra o importante vínculo entre o mercado imobiliário e o mercado de capitais, o que chamamos de lastro. O certificado de recebíveis tem lastreado um crédito imobiliário que está associado a um imóvel que tem um registro. Assim, o registro de imóveis é muito importante para o investidor que está comprando o título. Nesse ponto, o papel da securitizadora é divulgar essas informações.

Procuramos aprimorar cada vez mais esse trabalho. Mas por que isso acontece apenas tão recentemente? Porque o próprio mercado de capitais brasileiro é recente. A CVM foi criada em 1976, ao passo que a bolsa de valores de Nova Iorque existe há mais de duzentos anos. Até a década de 1970, nossas bolsas de valores negociavam títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional. Hoje não, o mercado brasileiro de capitais está acontecendo.

A partir de 1971, houve uma transformação no Brasil. O governo criou incentivos fiscais e muitas companhias abriram seu capital, mas o marco regulatório para assegurar o investidor ainda não era muito bom, tanto que a lei 10.303 não foi suficiente para assegurá-lo nos seus direitos.

Em 2000, a Bovespa criou algo chamado de *novo mercado*, ou seja, um segmento especial cujas empresas, para entrar nele, têm de se submeter a uma série de regras e assinar contratualmente seus acionistas e controlador.

Com esse novo mercado, tivemos uma grande revolução. Hoje, o grau de segurança das empresas que estão no novo mercado é muito parecido com o mercado americano, ou outro mais desenvolvido. Isso proporcionou às empresas que entram para esse segmento mais valorização perante o investidor, o que chamou a atenção dos investidores. Os empresários, entendendo que sua empresa tinha um valor muito maior, passaram a abrir seu capital.

Trouxemos cinco exemplos de empresas do setor imobiliário e o montante que captaram. Esse volume de recursos será direcionado ao mercado imobiliário. Essas cinco companhias não significam nem 15% do mercado brasileiro, tamanha é a pulverização que temos.

Expansão do mercado imobiliário brasileiro de securitização

A expansão que teremos no mercado imobiliário brasileiro será muito significativa. Um dos segmentos que mais puxa o crescimento do PIB americano é o mercado imobiliário, principalmente o mercado de securitização.

Como funciona a emissão de um CRI? Para emitir um CRI, a companhia securitizadora cumpre um rito por intermédio da CVM. Através da Bolsa de valores, a securitizadora solicita um registro e, automaticamente, recebe autorização para emitir o certificado. A partir desse momento, ela tem o processo de aquisição da carteira, que pode ser de imóveis residenciais ou pode ser uma operação corporativa.

Hoje, muitas companhias não mobilizam mais dinheiro, mas fazem uma operação por encomenda, uma operação mediante a qual a companhia encomenda o imóvel para construção, uma fábrica ou um prédio de aluguel, e, durante um contrato de 20 anos, vai pagar esse aluguel. Essa remuneração é que financia a construção do imóvel, e o investidor, que é um fundo de pensão que precisa pagar seus pensionistas, vai receber esse rendimento durante os 20 anos. Essa é a mecânica do mercado, ou seja, a captação de recursos para o investidor.

Temos o mercado primário, quando o título é emitido e colocado para os investidores, e o mercado secundário, que tem atuação importante da Bolsa. Isso porque o investidor que comprou o título de 60 meses pode querer o dinheiro de volta

passados 12 meses, sem esperar pelo fim do prazo. É aí que entra o mercado secundário; é na Bolsa de Valores que esse investidor vai registrar sua venda e alguém terá interesse em comprar. A transparência e a divulgação da informação são importantes. O investidor que está comprando e o que está vendendo têm de ter qualidade na informação, eles precisam ter total nível de informação para poder precificar aquele ativo.

Esse trabalho da regulamentação é preponderante para dar segurança para o investidor.

Temos algumas alternativas de emissões de valores mobiliários, como o CRI, fundos de direitos creditórios, fundos imobiliários, ações e debêntures. Só em 2006, esses mecanismos de captação de recursos no mercado de capitais chegaram perto dos 3,5 bilhões de reais. Esses títulos foram direcionados para o mercado imobiliário.

Hoje, desses CRIs emitidos, estão depositados em nossa Câmara, a CBLC, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia, que custodia os títulos e faz a liquidação de todos os negócios que são realizados na Bolsa, perto de dois bilhões de reais, 155 milhões dos quais pertencem a pessoas físicas.

É um grande desafio fazer com que o CRI possa ser alcançado por pessoas físicas. A lei federal 11.033, que entrou em vigor no início de 2006, trouxe uma série de benefícios fiscais. Mudou a alíquota de tributação de imposto de renda, dependendo do prazo que o investidor permanecer no investimento.

Essa lei traz outro benefício. Os CRIs, se adquiridos por pessoa física, estão isentos de imposto de renda. Porque as securitizadoras emitem CRIs em valores de 300 mil reais e porque o mercado é recente, ainda ele não é alcançado pela grande maioria dos investidores. Estamos fazendo um trabalho com a Bolsa e a CVM, para ter mais flexibilização, mas para isso o mercado precisa amadurecer.

“Para o investidor, a segurança é preponderante. Os títulos são a base dessas operações. Por exemplo, é eleito um custodiante para a cédula de crédito imobiliário. Ele foi eleito justamente porque é responsável pela sobrevivência e por tudo que acontece com a CCI. Isso é muito importante para o relacionamento dos registradores com o mercado de securitização.”

Em poucos anos, vamos ver CRIs sendo negociados no mercado e concorrendo com os títulos públicos, uma vez que grande parte dos fundos financeiros são lastreados em títulos públicos. Os mercados de hipoteca e de títulos imobiliários têm grande fluxo de liquidez e um grande volume de recursos, e vão competir com a captação de recursos.

Em 2006, já tivemos 800 milhões de reais em negociação secundária. Em números de negócios, chegamos perto de três mil negócios. A tendência é ter um crescimento bastante significativo.

Um dado importante: os fundos imobiliários também passaram a ter um crescimento significativo, quase dobramos o volume financeiro, porque os fundos também passaram a ser isentos de imposto de renda. Ou seja, ao receber seu rendimento mensal a pes-

soa está isenta. Tudo isso para incentivar o setor imobiliário.

Temos cinco companhias que entraram no mercado para fazer captação. De 2001 a 2006, essas companhias captaram três bilhões de reais. Entre ofertas de ações e debêntures, em cinco anos, tivemos 4,5 bilhões de reais. Portanto, há uma possibilidade grande de expansão, considerando que estamos falando de cinco companhias que não têm 15% do mercado.

Estamos tentando mostrar que, para o investidor, a segurança é preponderante. Os títulos são a base dessas operações. Por exemplo, é eleito um custodiante para a cédula de crédito imobiliário. Esse custodiante precisa ter muita responsabilidade sobre a cédula. Ele foi eleito justamente porque é responsável pela sobrevivência e por tudo que acontece com a cédula de crédito imobiliário. Isso é muito importante para o processo de relacionamento dos registradores com o mercado de securitização.

**Romeu Pasquantonio é assessor de desenvolvimento de negócios da Bovespa.*



A Escriba Informática parabeniza o Irib e seus associados pelo *XXXIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil* em Porto Alegre - RS.

A união da classe Registral gera a concretização de melhorias em aspectos fundamentais, que elevam a área para a excelência no trabalho de desenvolvimento de nosso país, gerando parcerias significativas e alcançando a satisfação dos registradores e seus clientes.

GALERIA



DO IRIB



CAP/Roger-Viollet/Getty Images

ALGERIA - 1905: Arabic Notary