

Boletim do
irib
em revista

ISSN 1677-437X

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

MARÇO E ABRIL DE 2003 - Nº 309

The background of the cover is a photograph showing the silhouettes of two church towers against a bright, orange and yellow sunset sky. The tower on the right is taller and more ornate, with a cross on top. The tower on the left is shorter and has a dome. The overall mood is serene and historical.

IRIB marca presença brasileira em Encontro internacional no México

Diretoria Executiva

Presidente: Sérgio Jacomino-SP
Vice-Presidente: Helvécio Duia Castello-ES
Secretário-Geral: João Baptista Galhardo-SP
1ª Secretária: Gilma Teixeira Machado-MG
2ª Secretária: Erelvina Abreu do Valle Ribeiro-ES
Tesoureiro Geral: José Simão-SP
1ª Tesoureira: Vanda M. de Oliveira Penna Antunes da Cruz-SP
2ª Tesoureira: Manoel Carlos de Oliveira-SP
Diretor Social e de Eventos: Ricardo Basto da Costa Coelho-PR
Diretor de Publicidade e Divulgação: Flauzilino Araújo dos Santos-SP
Diretor de Assistência aos Associados: Jordan Fabricio Martins-SC
Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior - SP

Conselho Deliberativo

Sérgio Toledo de Albuquerque-AL; Nino Jesus Aranha Nunes-AP;
Stanley Queiroz Fortes-AM; Neusa Maria Arize Passos-BA; Ana
Tereza Araújo Mello Fiúza-CE; Itamar Sebastião Barreto-DF;
Helvécio Duia Castello-ES; Nilzon Periquito de Lima-GO; Jurandy de
Castro Leite-MA;
Nizete Asvolinsque-MT; Renato Costa Alves-MS; Francisco José
Rezende dos Santos-MG; Cleomar Carneiro de Moura-PA;
Fernando Meira Trigueiro-PB; José Augusto Alves Pinto-PR;
Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa-PI; Miriam de Holanda
Vasconcelos-PE; Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza-RJ; Carlos
Alberto da Silva Dantas-RN; João Pedro Lamana Paiva-RS;
Bernadete Lorena de Oliveira-RO; Gleci Palma Ribeiro Melo-SC;
Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima-SE; Lincoln Bueno Alves-
SP; Marlene Fernandes Costa-TO.

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

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

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

Suplentes do Conselho de Ética:

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

Sede: Av. Paulista, 2073 - Horsa I - 12º and. - conj. 1201/1202 -
CEP 01311-300 São Paulo - SP - Telefones/Fax: (0xx11) 289-3340
/ 289-3599 / 289-3321. Secretaria do IRIB: irib@terra.com.br
Homepage: www.irib.org.br. **Direitos de reprodução.** As matérias
aqui veiculadas podem ser reproduzidas mediante expressa
autorização dos editores, com a indicação da fonte.

Presidente

Sérgio Jacomino

Diretor de Publicidade e Divulgação

Flauzilino Araújo dos Santos
oficial@primeirosp.com.br

Editores

Sérgio Jacomino
jacomino@registral.com.br
Fátima Rodrigo

Jornalista Responsável

Fátima Rodrigo (Mtb 12576)

Design Gráfico

Carlos Augusto Sholl

Direção de Arte

Marcelo Pacheco

Estagiária de Arte

Iris Jacomino

Editoração Eletrônica

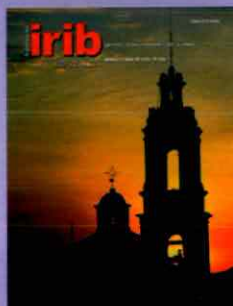
Digimídia

Fotos

Carlos Petelinkar
kpetelink@uol.com.br

Impressão e Acabamento

Corprint Gráfica e Editora Ltda.



Acontece

- 03** Registros imobiliários do mundo ratificam Declaração de La Antigua, Guatemala
- 10** Encontro ibero-americano de Direito registral. Conheça os trabalhos apresentados
- 12** XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral. IRIB marca presença brasileira em Morelia, México
- 16** Condomínio horizontal de lotes. Edificação de livre escolha do condomínio
- 20** Condomínio horizontal de lotes. Jurisprudência
- 30** Ata de Morelia. Conclusões e declarações do XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral
- 36** IRIB celebra dois importantes convênios no México
- 40** IRIB e Universität des Saarlandes. Intercâmbio de cursos em Direito alemão e Direito informático
- 46** Convênio entre IRIB e IFRi, Instituto de Informática e Direito. Intercâmbio de cursos *on line* e mestrado
- 47** IRIB debate o crédito imobiliário em face do novo Código Civil
- 48** Presidente da Abecip abre seminário *O crédito imobiliário em face do novo Código Civil*
- 50** Registro de imóveis, segurança jurídica e financiamento imobiliário - *Sérgio Jacomino*
- 63** Compra e venda de bem imóvel no novo Código Civil - *Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza*
- 72** Regularização fundiária. IRIB participa de workshop realizado pela prefeitura-SP com apoio do BID
- 80** Seminário internacional debate urbanização de favelas
- 81** Conselheiro do IRIB é integrante da ICP-Brasil

Audiência pública - Câmara federal

- 82** IRIB participa de audiência pública na Câmara federal
- 84** Presidente do Irib depõe em Brasília

Projeto cadastro e regularização - BID/INCRA/MDA

- 96** Regularização fundiária. BID quer diagnóstico dos registros prediais brasileiros
- 101** Missão do BID visita o IRIB
- 102** Ata da reunião de Brasília BID/IRIB/MDA/Incr/Seain
- 106** Projeto BR-0392. Programa de cadastro e regularização fundiária
- 110** A situação dos cartórios no Brasil

Audiência pública I - CCI

- 114** IRIB debate cédula de crédito imobiliário
- 146** Cédula de crédito imobiliário. Roteiro prático para o registrador

Anote

- 150** Imóvel rural-SP. CCIR 2000 a 2002. Fração mínima de parcelamento
- 151** Lei 10.267/01 e decreto 4.449/02. Certificação pelo Incra-SP

Crítica e autocrítica

Sérgio Jacomino

- 152** Contribuição do RI para a regularização fundiária
Venício Salles, Tânia Ahualli e José Henrique Muniz Jr.
- 156** Regularização fundiária. Regulamentação. VRP de São Paulo

Opinião

Fernando P. Méndez González

- 158** As razões de Lula
Melhim Namem Chalhub
- 162** NCC e o registro de imóveis - I. Novos aspectos obrigacionais do Direito imobiliário
Fernando Pereira do Nascimento
- 174** NCC e o registro de imóveis - II. Escritura de cessão de direitos hereditários e o NCC
Sérvulo T. B. Costa
- 180** Conceito de imóvel rural. Contigüidade e continuidade
Luiz Gustavo Leão Ribeiro
- 186** Registro de imóveis *versus* custo-Brasil

Entrevista

- 190** Segurança jurídica. Jurista destaca o valor do RI
- 195** TV Justiça. Cadastro e registro imobiliário

Tribunais Superiores

Seleção: Sérgio Jacomino

- 198** Decisões. Interesse do registro de imóveis



Encontro ibero-americano de Direito registral 2003,
La Antigua, Guatemala

Registros imobiliários ratificam Declaração de La Antigua, Guatemala

Reunidos no *Encontro ibero-americano de Direito registral*, realizado de 17 a 21 de fevereiro de 2003, na cidade de La Antigua, Guatemala, registradores e seus representantes do Brasil, Colômbia, Cuba, Chile, El Salvador, Espanha, Guatemala, Honduras, México, Nicarágua, Paraguai, Peru, Porto Rico, República Dominicana, Uruguai e OEA, aprovaram, em 21 de fevereiro, a Declaração de La Antigua. Veja a seguir a íntegra da declaração traduzida pelo Irib. O texto original em espanhol pode ser acessado em www.trib.org.br/biblio/declaracaoantigua.asp

Declaração de La Antigua

Os abaixo-assinados, participantes do Encontro ibero-americano de sistemas registrares, convocado pela Agência espanhola de cooperação internacional, pela Fundação internacional para a ibero-América de administração e políticas públicas e pelo Colégio de registradores da propriedade e mercantis de Espanha, realizado na cidade de La Antigua, Guatemala, entre os dias 17 e 21 de fevereiro do ano 2003, na sua condição de especialistas em sistemas registrares, consideram conveniente formular a declaração que em seguida se expressa.

Esta declaração pretende pôr em evidência a função econômica dos sistemas registrares, vocação natural deles – favorecer o crescimento econômico, o bem-estar público e a paz social, através da proteção jurídica dos direitos da propriedade, especialmente, das transações com os mesmos –,

bem como os princípios organizativos e gestores aos quais idealmente devem acomodar-se para cumprir a referida função com o mais alto grau possível de eficiência e eficácia.

Com isto pretende oferecer-se um modelo que sirva de referência às autoridades dos diversos países quando se trata de instrumentar as suas respectivas políticas legislativas sobre uma matéria que tanta transcendência tem para o bem-estar público.

I - Definição e proteção jurídica dos direitos de propriedade

Uma clara definição e proteção jurídica dos direitos de propriedade e, especialmente, das transações com os mesmos promovem investimentos eficientes, diminuem o risco de expropriações, aumentam as expectativas de recuperação dos investimentos de capital, diminuem o risco para os credores hipotecários e, conseqüentemente, degradam as taxas de juros

dos créditos hipotecários; diminuem igualmente os custos de diligência e execução de hipotecas, se for o caso disso, o que, por outro lado, aumenta a liquidez dos investimentos imobiliários. Tudo isso redundará numa redução geral de custos transacionais, o que facilita a realização de transações eficientes e, por isso, o crescimento econômico, que requer uma longa e complexa cadeia de contratos.

Para que tudo isso seja possível, é necessário que o sistema institucional instrumente mecanismos eficientes que garantam a efetividade dos direitos de propriedade, porque eles, longe de constituir um conjunto abstrato de princípios e regras, se encontram enraizados em instituições que podem ser capazes ou não de fazer com que essas regras sejam efetivas.

Em conseqüência, nenhum sistema institucional pode instrumentar direitos de propriedade eficientes se não organizar adequadamente um

sistema de tribunais, se carecer de juristas qualificados, ou se carecer de um sistema registral adequadamente concebido e gerido e, de um modo geral, se carecer de mecanismos razoavelmente eficientes para a efetividade dos direitos.

Os registros são a parte do sistema institucional cuja função é facilitar as transações mediante a publicitação dos documentos e/ou dos direitos, conforme o sistema de que se trata. Reduzem assimetrias informativas, que se encontram na base dos conflitos entre as partes contratantes, protegem os direitos de propriedade e esclarecem os contratantes potenciais acerca de quem são os titulares de cada direito, de forma que a contratação seja mais fácil e segura para todos, em maior ou menor medida, dependendo da concepção e eficácia de cada sistema registral.

II - Tipos de sistemas registrais

Regularmente admitem-se três tipos de sistemas registrais, que são os de mera publicitação – também denominados *recording* ou *private conveyancing*; os de mera não- oponibilidade – também denominados *documentos* ou *deeds*; e os de fé-pública – também denominados *direitos* ou *titles*.

Tanto do ponto de vista que proporciona a dedução teórica como do da evidência empírica, o registro de direitos é aquele que cumpre em maior medida e de um modo mais eficiente sua função. Por isso, não só é a fórmula dominante no mundo mas também, para além disso, encontra-se em clara expansão.

Observa-se, igualmente, que, se

estiver bem gerido, é auto-suficiente, no sentido de que, para cobrir o grau de segurança jurídica exigido pelo mercado, não é necessário que ele se sirva de mecanismos complementares de segurança econômica – com seus respectivos custos –, o que tem uma importância capital.

III - Fé-pública registral

Os sistemas registrais de direitos ou de fé-pública caracterizam-se porque, em conjunto com outros, produzem um efeito fundamental denominado, precisamente, fé-pública registral. Esse efeito consiste no seguinte: quem adquirir, mediante contraprestação e confiando naquilo que o registro publica, mantém sua aquisição, muito embora depois se anule ou se resolva o direito do alienante, se a causa de anulação ou resolução do seu direito não constar do registro e for ignorada pelo adquirente. O registro desempenha, assim, em relação ao comprador, uma dupla função: de publicidade e de garantia do publicado.

Para que esse efeito fundamental possa verificar-se, é necessário que a lei prescreva que, pelo menos perante um terceiro de boa-fé, o conteúdo do assento registral se imponha sobre o do título que o motivou, caso haja discordância entre ambos. Mediante essa técnica, possibilita-se uma transformação jurídica fundamental: a inscrição torna-se independente, pelo menos em face de um terceiro, do título causal. Em consequência, em face a um terceiro, é a inscrição e não o título que delimita o conteúdo do direito.

As inscrições registrais podem assim informar os potenciais contratan-

tes e interessados sobre quem é o titular de cada direito, sua capacidade de dispor e os encargos que pesam sobre o imóvel, conseguindo assim, idealmente, eliminar as assimetrias informativas de caráter jurídico. Em consequência, a contratação subsequente é muito menos custosa e totalmente segura para os futuros adquirentes, uma vez que tanto os direitos quanto os titulares deles ficam perfeitamente identificados e definidos. Isso tudo e para além disso se consegue sem que exista qualquer risco para os titulares de direitos, sempre que o efeito de fé-pública dependa de um severo controle legal a cargo do registrador e que o referido controle seja eficaz, o que exige que o registrador seja um especialista jurídico qualificado, independente e inamovível, e que o sistema responda com eficácia em caso de erro.

IV - Proteção do adquirente

A qualificação, independência, inamovibilidade e responsabilidade do registrador são essenciais em qualquer sistema registral, mas em maior medida num sistema registral de direitos, porque, ao contrário dos demais, ele cria e extingue direitos com eficácia, pelo menos perante terceiros. E esse efeito se produz tanto quando o registro funciona correta ou incorretamente; a diferença está em que, neste último caso, a proteção do adquirente se consegue à custa de privar o verdadeiro dono sem o seu consentimento. Naturalmente, o efeito de fé-pública só pode ser mantido na condição de que a proteção do adquirente nunca, ou quase nunca, se consiga à custa de produzir essas

privações, porque, em caso contrário, os proprietários, em vez de se sentirem protegidos pelo registro, se sentiriam ameaçados por ele, e o sistema sofreria um colapso.

Esse é exatamente o risco que se correria se os encarregados de redigir os documentos passíveis de inscrição tivessem a faculdade legal de atribuir prioridade registral ou de definir – total ou parcialmente, em aspectos subjetivos ou objetivos – a eficácia dos direitos reais perante terceiros; incentivar-se-iam possíveis comportamentos oportunistas, porque os prejuízos derivados não seriam suportados pelos que os elegem, mas por terceiros. Precisamente por isso, em todos os países, mesmo naqueles em que prevalecem sistemas de segurança econômica, a determinação da prioridade dos títulos e do alcance dos direitos é tarefa encomendada ao registro *ex ante* e aos juízes *ex post*, respectivamente. Precisamente por isso, a pauta universal, em sistemas registrais de fé-pública, é a absoluta separação orgânica e funcional entre os encarregados de redigir ou formalizar os documentos passíveis de inscrição e os encarregados do registro.

V - Segurança jurídica do registro aumenta com o apoio de bases físicas e gráficas

O grau de segurança jurídica do registro de direitos aumentará na medida em que ela se apóie numa base gráfica fiável, que, ao favorecer a correta descrição das propriedades, reforce a utilidade da informação que o registro publica. No entanto, convém formular a esse



respeito as seguintes precisões.

– A fé-pública registral baseia-se nas presunções de legalidade e legitimação, em relação às quais e graças à qualificação realizada pelo registrador a lei atribui os assentos do registro. Para reforçar a certeza dos fatos sobre os quais recaem os direitos objeto da fé-pública registral, a descrição das propriedades estará fundamentada em bases físicas e gráficas fiáveis, uma vez que elas não são passíveis de presunção.

– As bases físicas e gráficas que servem de suporte às titularidades que o registro define, atribui e publica devem estar à disposição do registrador. Caso haja alguma discrepância entre a realidade física e a registral, o registrador promoverá a concordân-

cia entre ambas. Sem prejuízo disso, o registro poderá ter suas próprias bases físicas e gráficas para favorecer o bom funcionamento do sistema.

VI – Exceções desvirtuam fé-pública registral

Para que a fé-pública registral possa proporcionar toda sua utilidade à segurança jurídica das transações, é necessário que desapareçam as exceções à mesma. A experiência dos diversos países mostra que essas exceções quebram a confiança gerada pelo sistema. Cada vez que se introduzem exceções a esse princípio, desvirtua-se a garantia que o sistema de segurança outorga, cresce a incerteza e diminui a reputação de confiabilidade que um país deve inspirar nos investi-



dores. Muito mais grave ainda se tivermos em conta a tendência para a internacionalização que a contratação imobiliária vem alcançando, o que exige, como regra geral, códigos comuns conhecidos por todos e ausência de exceções.

Nesse sentido, é conveniente que as legislações reduzam ao máximo – e, idealmente, eliminem – os chamados *encargos ocultos*, isto é, aqueles que, sem constar do registro mediante assento, prejudicam o terceiro que, de boa-fé, adquire o bem, confiando naquilo que o registro publica. Não há qualquer razão de eficiência que aconselhe tais exceções. A magnitude dos prejuízos que derivariam da aplicação dessas exceções determina que o interesse geral deva

prevalecer em todos os casos sobre quaisquer interesses especiais.

VII – Princípios para o bom funcionamento do sistema registral

O correto funcionamento de um sistema registral de fé-pública exige a aplicação rigorosa dos seguintes princípios.

1. Responsabilidade

Dado que a segurança jurídica se baseia na confiança gerada pelo registro de direitos, torna-se imprescindível proteger essa confiança, o que exige proteger sempre o comprador que, de boa-fé e mediante contraprestação, adquire, confiando naquilo que o registro publica e garante, em face de qualquer causa de resolução ou anulação do direito que não conste do registro, mesmo quando resulte prejudicado o *verus dominus*. Se esse prejuízo não for imputável a ele, mas tão-somente a uma falha no funcionamento do sistema, o *versus dominus* deverá ser indenizado.

A necessidade do cumprimento real dessa obrigação de indenizar os danos causados obriga à implementação de um sistema que, caso se verifique o comportamento de culpa ou omissão do registrador, garanta esse pagamento. Qualquer sistema é válido desde que, como se disse, a indenização realmente se verifique.

2. Princípio de qualificação registral

A transcendência que o mercado e a própria sociedade civil exigem seja conferida às inscrições mediante a fé-pública registral, bem como a aplica-

ção do princípio de responsabilidade impõem que, antes de lavrar qualquer assento, o registrador qualifique, escrupulosa e minuciosamente, que o título e o direito que, consoante os casos, nele se constituiu ou documentou, cumpram todos os requisitos exigidos nas leis para sua validade bem como para sua inscrição.

As notas que devem definir essa qualificação são as seguintes.

– *Extensão*. Dado que a autorização de um assento implica necessariamente a atribuição, a modificação ou, se for caso, a extinção de um direito, o registrador deve assegurar-se de que tanto o documento como o direito que nele se enuncia reúnem os requisitos necessários para que a inscrição possa ser autorizada. Nenhum aspecto deve ficar excluído de sua qualificação, nem a legalidade das formas extrínsecas, nem os que se referem à capacidade das partes, nem os que afetam a validade do ato ou negócio ou possam vir a fazê-lo, nem a transcendência real do direito em causa, nem os obstáculos que resultem do registro, nem os que afetam a descrição e a identidade da propriedade, nem a expressão de todas as circunstâncias que, por exigência das leis, deverão constar da inscrição.

Isso exige dos registradores elevada qualificação jurídica e esforço permanente de capacitação.

– *Independência*. A necessidade de gerar confiança absoluta nas decisões dos registradores obriga a que o ordenamento jurídico as dote das mesmas garantias de independência e inamovibilidade dos magistrados. Igualmente e pelas mesmas razões, sua eleição deve ser baseada em con-

curso público e nos princípios de igualdade, mérito e capacidade.

– *Imparcialidade*. A atribuição de direitos e sua eficácia *erga omnes*, que os assentos do registro implicam, determinam a existência de uma pluralidade de interessados, os quais poderiam ficar prejudicados se as partes violassem normas imperativas que por definição estabelecem os limites da autonomia privada, marcados pelo sistema institucional. Por isso, não se deve confundir o procedimento registral com o que se usa para documentação de atos e contratos. Neste, prevalece o interesse das partes que o outorgam; naquele, o de todos os que resultam afetados por seus pronunciamentos. O funcionamento correto do sistema registral impede que interessados em eludir ou influir na decisão registral possam fazê-lo, o que exclui a eleição do registrador, uma vez que, se isso fosse admitido, deveriam participar dessa decisão não só as partes que outorgam o documento, mas também terceiros que seriam afetados pela decisão adotada.

Em todos os casos, a suspensão ou denegação da inscrição pelo registrador deve ser motivada e passível de recurso. Em última instância, o recurso deve ser resolvido pela autoridade judicial, uma vez que a inscrição define e atribui direitos reais; portanto, se fosse a administração a decidir, vulnerabilizar-se-ia o princípio de tutela judicial efetiva que conforma a estrutura dos Estados de direito.

Esse mesmo princípio obriga a que, se apresentado recurso, o registrador deva notificar todos os interessados que possam vir a ser afetados nos seus direitos ou garantias, a fim de que possam comparecer ao procedimento e

apresentar as alegações que lhes pareçam oportunas. Nos sistemas em que a inscrição não seja constitutiva, o registrador assumirá pessoalmente a apresentação dos interesses dos terceiros desconhecidos cujos direitos possam vir a ser lesados em virtude da sentença ou da resolução judicial proferida. Caso seja necessário apelar para uma segunda instância devido à natureza administrativa da primeira, a legitimação corresponderá às partes intervenientes na outorga, aos interessados que se tenham apresentado na primeira instância, e ao próprio registrador.

3. Princípio de autonomia financeira

A transcendência atribuída aos assentos do registro de imóveis bem como a responsabilidade derivada de sua autorização e a necessidade de o registro cumprir sua função com a melhor eficiência e eficácia possíveis aconselham dotar o sistema registral de autonomia na gestão dos recursos necessários.

Os recursos financeiros devem ser gerados pelo próprio sistema. Os preços registrais devem ser estipulados proporcionalmente às necessidades do serviço – e não às necessidades orçamentárias do Estado – e suficientes para que o sistema incorra nos menores custos implícitos possíveis. A estrutura dos preços deve ser racional, evitando subvenções cruzadas e agregadas e sua utilização como instrumento de política distributiva, a qual, mesmo que desejável, deve ficar reservada às leis fiscais.

O objetivo deste princípio é garantir a eficiência do funcionamento do sistema e reforçar a transparência que deve reger um Estado de direito.

O desejável seria que os registros gerissem de forma autônoma a totalidade dos recursos que captam. Logicamente, isso implicaria a adequação dos preços que os interessados devem pagar pelos serviços, dos quais um dos componentes básicos é a responsabilidade, gerada tanto pela extensão dos assentos como pela expedição da publicidade.

Esse sistema reforçaria igualmente as garantias dos cidadãos. Sua aplicação permitir-lhes-ia satisfazer tão somente as quantias necessárias para a tutela de seus direitos. Nesse sentido, é especialmente desaconselhável utilizar as receitas derivadas da proteção, prestada pelo registro, para financiar outras áreas a ele relacionadas.

4. Princípio de prioridade

Em virtude desse princípio, o alcance dos direitos reais compatíveis e que recaiam sobre um mesmo bem imóvel é determinado pela ordem de acesso ao registro. Por outro lado, caso sejam incompatíveis, aquele que primeiro tenha acedido ao registro exclui os que tenham entrado mais tarde.

A prioridade é determinada pela ordem de entrada dos títulos e pelo caráter de exclusão dos direitos reais. A reserva de direitos não é compatível com os sistemas registrais de fé pública. Os casos de admissão nos sistemas de mera não-oponibilidade devem ser regulados de forma a salvaguardarem os direitos dos terceiros e a segurança do tráfego jurídico, evitando a clandestinidade dos atos e o fechamento do registro.

5. Princípio de rogação

A iniciação de um procedimento registral deve ser sempre e em todos

os casos rogada. Conforme vimos anteriormente, a imparcialidade com que ele deve se comportar impõe a aplicação de tal princípio. Uma vez que a ordem de preferência se aplica em função da prioridade, a inexistência desse princípio deixaria sua determinação à discricção do registrador.

6. Princípio de especialidade

Para cada imóvel deve ser aberta uma folha real da qual constem todos os atos, contratos e direitos que recaiam sobre o mesmo, com separação e independência das folhas abertas para outros imóveis. Evita-se assim que se verifiquem múltiplas cadeias de titularidades contraditórias entre si. Igualmente, deve-se delimitar perfeitamente a extensão do direito que se inscreve, a fim, por um lado, de que qualquer interessado possa conhecer a situação real da propriedade e, por outro, de que o seu titular possa otimizar os recursos que venham a derivar de seu direito.

7. Princípio de trato sucessivo

Esse princípio exige que as inscrições feitas na folha de cada imóvel estejam de tal maneira concatenadas, que não se produzam saltos de titularidade e fiquem perfeitamente demonstrados os elos das sucessivas aquisições de cada proprietário cuja causa deve estar num anterior sem solução de continuidade. Assim é possível reforçar a segurança do titular inscrito, já que somente com sua intervenção ou notificação numa sede judicial será possível a inscrição da transmissão posterior ou a constituição de uma garantia sobre sua propriedade. O trato sucessivo contribui para a diminuição dos custos de

conservação ou vigilância dos direitos.

8. Princípio de publicidade

O princípio de publicidade refere-se à presunção *juris et de jure* de que o que consta dos assentos do registro tem efeito *erga omnes*, gerando, conseqüentemente, a premissa de que o inscrito no registro vincula todo mundo.

O registro é público para todos os que tenham interesse legítimo em conhecer a informação contida em seus assentos, e cabe ao registrador, como responsável pela exatidão da publicidade que se emite e pela custódia dos arquivos que estão a seu cargo, apreciar esse interesse. À legislação cabe garantir a proteção dos direitos de privacidade e intimidade dos cidadãos, proibindo o manuseio direto dos arquivos. Aos cidadãos, deve estar disponível o conhecimento dos pedidos de informação sobre seus direitos inscritos. Para que autoridades e pessoas ligadas profissionalmente ao registro tenham acesso às informações registraes, as presunções estabelecidas na lei a favor delas devem ser precisas e em caso algum eliminar ou restringir o controle efetuado pelo próprio registrador.

O princípio de publicidade e o impulso à incorporação de procedimentos tecnológicos seguros e de confiança que apóiem o trabalho jurídico do registrador são compatíveis, mas em caso algum podem significar a vulneração dos direitos à privacidade ou à intimidade. A integração e a operação das bases de dados que contêm informação registral requerem impedir sua alteração ou manipulação fraudulenta, mesmo pelo próprio registrador.

A informação que apresenta o

registro deve estar depurada e limitada aos aspectos relevantes do ponto de vista jurídico para quem pretende adquirir uma propriedade ou algum direito sobre ela, o que constitui uma responsabilidade do registrador. Só é possível criar uma duplicação integral da informação registral ou copiá-la para garantir a salvaguarda e a continuidade do serviço, em caso de contingência dos arquivos. A legislação deve impedir a realização de registros paralelos e restringir a expedição da informação registral em massa. Excepcionalmente e por razões de interesse público, a administração pública poderá solicitar e obter esse tipo de informação.

VIII – Objetivos do sistema registral de fé-pública

Todas essas sugestões de organização e gestão visam a que um sistema registral de fé-pública alcance três objetivos essenciais. O primeiro é que ele seja um reflexo fiel dos direitos de propriedade imobiliários, incluídas neles suas limitações privadas e públicas, quer por si próprio, quer graças à ajuda de outras instituições – *princípio do espelho*. O segundo impõe a necessidade de que a consulta às inscrições registraes vigentes para conhecer a titularidade e os ônus e encargos que afetam os imóveis seja suficiente, sem que seja necessário o exame de todas as possíveis cadeias de títulos prévios – *princípio do pano de fundo*. Finalmente, o terceiro exige que o registro não só publique, mas também garanta a legalidade e a certeza do publicado, assumindo as responsabilidades correspondentes em caso de erro – *princípio da asseguaração*.

Em La Antigua, Guatemala, aos 21 de fevereiro de 2003. ■

Encontro ibero-americano de Direito registral

Conheça os trabalhos apresentados

Consulte no *site* do Irib, em Biblioteca/Encontro ibero-americano de Direito registral, os trabalhos originais em espanhol apresentados no evento, realizado de 17 a 21 de fevereiro de 2003 em La Antigua, Guatemala.

Ao tornar disponíveis esses e outros importantes textos de congressos internacionais, o Irib pretende promover o intercâmbio de idéias, estimular o debate e favorecer o crescimento da doutrina registral em todo o mundo.

Declaração de La Antigua.

Noções sobre o sistema registral imobiliário do Brasil, Luiz Gustavo Leão Ribeiro, presidente da Anoreg-DF.

A Lei Modelo Interamericana sobre Garantias Mobiliárias e outros temas registraes no âmbito da OEA, John M. Wilson.

Lei Modelo Interamericana sobre Garantias Mobiliárias, John M. Wilson.

Ementa: lei modelo interamericana sobre garantias mobiliárias como mecanismo no financiamento comercial. Hipotecas na bolsa de valores como método de financiamento da moradia. Criação de registros eletrônicos para facilitar as inscrições. Criação de registros internacionais para a segurança de transações transfronteiriças.

Governo de Porto Rico, Delia Castillo de Colorado.

Ementa: Transcurso histórico. Sistema registral de Porto Rico. Organização administrativa. Relações com os tribunais de Justiça. Acesso à função registral. Reorganização do registro. Realização, presente e futuro.

Direção geral dos registros públicos, Sigfrido Muñoz.

Ementa: Antecedentes. Natureza orgânica. Capacitação do pessoal registral. Normatização aplicada ao registro imobiliário. Fólio real – implementação.

Princípios que regem o sistema registral paraguaio. Da publicidade dos assentos. Relação com os tribunais de Justiça. Custos do registro.

Sistema registral chileno, Elías Mohor Albornoz.

Ementa: Principais características e organização. Princípios. Princípio da inscrição. Princípio da publicidade registral. Princípio da legitimação registral. Princípio da fé pública registral. Princípio do consentimento. Princípio da prioridade registral. Princípio da rogação. Princípio do trato sucessivo. Princípio da legalidade registral. Princípio da especialidade ou determinação. Organização administrativa. Funções. Financiamento e custos econômicos. Comentário final.

Sistema registral imobiliário cubano, Francisco E. García Henríquez.

Ementa: A aplicação da legislação hipotecária espanhola em Cuba. As transformações introduzidas ao sistema de publicidade imobiliária a partir de 1959. A reforma do sistema registral iniciada a partir de 1998.

Antecedentes e situação atual do sistema registral imobiliário em Cuba, Francisco E. García Henríquez.

Ementa: Aplicação da legislação espanhola em Cuba. Modificação do sistema de publicidade registral a partir de 1959. Reforma do sistema de publicidade registral de

1998. Objetivos pretendidos pela reforma. Estratégia para alcançar os objetivos previstos. Modificações introduzidas pela lei de 1893 e seu regulamento.

Princípios hipotecários e fundamentação do sistema registral espanhol, Enrique Rajoy Brey.

Ementa: Fé pública. Princípio da responsabilidade pessoal e patrimonial do legislador. Princípio da qualificação. Princípio da inoponibilidade. Princípio da rogação. Princípio da prioridade. Princípio do trato sucessivo. Princípio da especialidade. Princípio do fechamento registral.

Sistema registral uruguaio, Juan Pablo Croce Urbina.

Ementa: Introdução. Origem. Organização administrativa registral. Autonomia da função registral. Princípios registraes. Sistema de inscrição. Relação com o Poder judiciário. Formação e capacitação de funcionários. Custos do serviço. Conclusão, tendências e propostas.

O registro público da propriedade e do comércio, Ricardo Del Rio Trejo.

Ementa: Introdução. Sistema registral. Princípios. Organização administrativa. Relação com os tribunais. Acesso à função. Formação. Custos.

O Registro de bens móveis na Espanha, José Tabares

Ementa: Introdução. Concepção. Estrutura. Princípios estruturais (registro de fólho real, registro de transcendência jurídica, registro de publicidade). Veículos a motor. Barcos e aeronaves. Estabelecimentos mercantis, maquinaria e bens de equipamento. Outros bens móveis (ações e participações de sociedades, direitos publicitários).

O sistema registral na Colômbia, Marta Angarita.

Ementa: Alguns aspectos jurídicos. Do registro imobiliário. Princípios imobiliários registraes. Inscrição. Prioridade ou espécie. Rogação. Trato sucessivo. Especialidade ou determinação. Legalidade. Legitimação. Fé-pública registral. Organização do registro. Direção, inspeção e vigilância. Estrutura da superintendência. Escritórios de registro. Registradores. Forma de conduzir o registro. Qualificação. Inscrição. Constância de inscrição e cancelamento do título registrado.

Os sistemas registraes da República Dominicana.

Ementa: Acepções da palavra *registro*. Os sistemas registraes da República Dominicana. Sistema Torrens. Registro de títulos. Conclusões.

Roteiro extranet, Javier E. Galdos Carvajal.

Introdução. Página principal de publicidade registral em linha. Segurança. Consulta de estado de títulos. Afiliação. Busca direta de registros. Busca do índice de registros. Registro de propriedade de veículo. Pagamento mediante cartão de crédito ou débito (pagamento indireto). Outros serviços.

Desenvolvimento do registro imobiliário na Colômbia, Luis Alfonso Caraballo Gracia.

Ementa: Breve resenha histórica. Modernização registral. Algumas diferenças entre os escritórios de registro e notariaes. Informe: desde o ano 2000, dos 840 notários foram punidos 208. Os notários de má-fé. As faltas. Problemas também no registro. O que dizem os notários. Algumas sanções.

Registro público da propriedade-raiz e do comércio do estado de Michoacán (México), Raúl Castellano Martínez-Báez.

Ementa: Breve história. Estrutura organizacional (inscrições, certificações). Serviços prestados. Arrecadação. Estatística de serviço do ano 2001. Avanços do desenvolvimento de sistemas. A captura massiva de informação registral. Serviços manuais e serviços automatizados. Equipe do escritório central em Morélia. Funções. Organograma da delegação Uruapan. Funções do delegado. Registro público de comércio. Avanços da atual administração. Dificuldades e especialidade. Experiências. Causas. Base de dados e sistema registral. Base de dados. Sistema registral. Razões para modernizar. Custo-benefício. Anteprojeto de modernização. Análise do sistema atual de informática. Análise do sistema atual com os outros usuários. Aspecto jurídico.

Visão geral do mercado hipotecário espanhol, Gregorio Mayayo.

Registro da propriedade e cadastro, Eduardo Martinez.

Apresentação do registro unificado de Honduras.

Os sistemas registraes da República Dominicana, Wilson Gómez e Rosabel Castillo. ■



XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral

IRIB marca presença brasileira em Morelia, México

“Los registros públicos – junto con el notariado – constituyen el más relevante de los instrumentos jurídicos preventivos.” Ricardo Henry Marques Dip



De 9 a 14 de março foi realizado, na cidade de Morelia, Estado de Michoacán, México, o XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral.

O Comitê Latino-americano de Consulta Registral foi fundado em 5 de novembro de 1986, em Trelew, província

de Chubut, República da Argentina. Entre os países fundadores estavam Argentina, Brasil, Costa Rica, México, Peru, Porto Rico e Uruguai. Aderiram ao ato de fundação: Bolívia, Colômbia, Chile, Equador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicarágua, Honduras, Panamá, Paraguai e Venezuela. São convi-

dados permanentes os Estados Unidos e a Espanha.

A delegação brasileira ao XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral foi integrada pelo sócio-fundador do Comitê, doutor Décio Antonio Erpen, pelo magistrado doutor Ricardo Henry Marques



Dip e pelos registradores Sérgio Jacomino, presidente do Irib, João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib-RS, Mario Pazutti Mezzari e Romario Pazutti Mezzari.

Os encontros do Comitê têm por finalidade principal a troca de experiências entre os diversos países participantes, bem como o debate de temas e idéias trazidas por delegações de países convidados.

Compareceram ao XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral membros representantes da Argentina, Brasil, Colômbia, Costa Rica, El Salvador, Equador, Guatemala, Honduras, México, Nicarágua, Panamá, Peru, República Dominicana e Venezuela, bem como registradores convidados da Espanha, França, Portugal, Noruega e Rússia, além de representante dos Estados Unidos.

O prestígio de que goza a instituição registral, nos países da América Latina, pode ser medida pela presença, na instalação oficial dos trabalhos, do governador do Esta-

do de Michoacán, doutor Lázaro Cárdenas Batel e do presidente municipal de Morelia, doutor Fausto Vallejo Figueroa, bem como de secretários de Estado e autoridades civis e militares.

Os membros da delegação brasileira apresentaram trabalhos de autoria dos doutores Erpen, Lamana Paiva e Mezzari, *Condomínio horizontal de lotes: edificação de livre escolha do condômino*, que publicamos aqui, e do doutor Ricardo Dip,

o ensaio *Sobre la Crisis Contemporánea de la Seguridad Jurídica*.

Criação do registro de imóveis na Rússia: de 1,5 milhão de negócios registrados em 1998 a 13 milhões em 2002.

Durante o Encontro de Morelia verificou-se que em matéria de registro imobiliário há uma divisão entre países que adotam o *sistema declarativo* (Espanha, França, Costa Rica, Argentina, Chile, El Salvador, Honduras, México e Panamá) e outros que utilizam o *constitutivo* de direitos (Brasil, Colômbia, Equador, República Dominicana e Venezuela). A Nicarágua emprega os dois sistemas. Em ambos, há busca constante da certeza jurídica dos atos inscritos no álbum imobiliário de cada país.

“A certeza nos processos de registro da propriedade imóvel pode evitar conflitos sociais graves. Sou filho de uma terra onde estamos passando por uma crise aguda, por isso digo que a paz proveniente do Direito é a única saída”, disse o diretor do Registro Público de Buenos



Aires e Secretário do Comitê, doutor Alberto Ruiz de Erenchun, em seu discurso proferido no ato inaugural do XVII Encontro.

O registrador russo, Viacheslav Ogorodnikov, trouxe interessantes informações sobre a entrada em vigor, no dia 31 de janeiro de 1998, da lei que regulamenta o Registro Público de Direitos e Transações da Propriedade Imobiliária na Rússia.

Em todas as 89 regiões da Federação Russa, inclusive na República da Chechenia, foram instalados Registros Públicos de Direitos e Transações da Propriedade, contando com mais de 1800 delegacias territoriais.

No sistema de Registro Público da Rússia trabalham mais de 21 mil pessoas, das quais 4 mil são registradores públicos. O sistema encontra-se em fase incipiente, tendo em vista que a Federação Russa emergiu de um longo período em que o trato do direito à propriedade imobiliária não era admitido aos particulares. Todos os imóveis eram estatais. Com a criação do sistema de registro da propriedade imóvel, já no primeiro ano de operação, mais de 1,5 milhão de negócios foram registrados. A utilização desse sistema de registro vem crescendo ano a ano, sendo que em 2002 foram mais de 13 milhões de operações registradas.

Também, interessante tema foi apresentado pelos representantes da Comissão Nacional de Águas do México. Segundo os preceitos da Lei de Águas de 1992, incumbe a essa comissão a outorga de concessões para utilização de águas, utilizando-se de um sistema de Registro Público de Direitos de Água. Esse sistema registral obedece aos mesmos princípios

registrários de publicidade, inscrição, especialidade, consentimento, trato sucessivo (continuidade), rogação, prioridade, legitimação e qualificação registral. O sistema de registro de águas corre paralelo ao sistema de registro da propriedade imobiliária, sem vinculação direta.

O México compra água dos Estados Unidos da América. Os estados do norte mexicano são abastecidos pelas águas do Rio Colorado, entre outros. O curioso é que até 1848 o Rio Colorado estava contido no território mexicano, passando a pertencer aos Estados Unidos como resultado da guerra entre os dois países ocor-

O próximo Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral será realizado em 2004, na República Dominicana, onde o sistema registral utilizado é eminentemente constitutivo, pois o Sistema Torrens é o único que vigora naquele país, gerando presunção absoluta (*juris et de jure*).

Presidente do Irib recebe título da República Mexicana

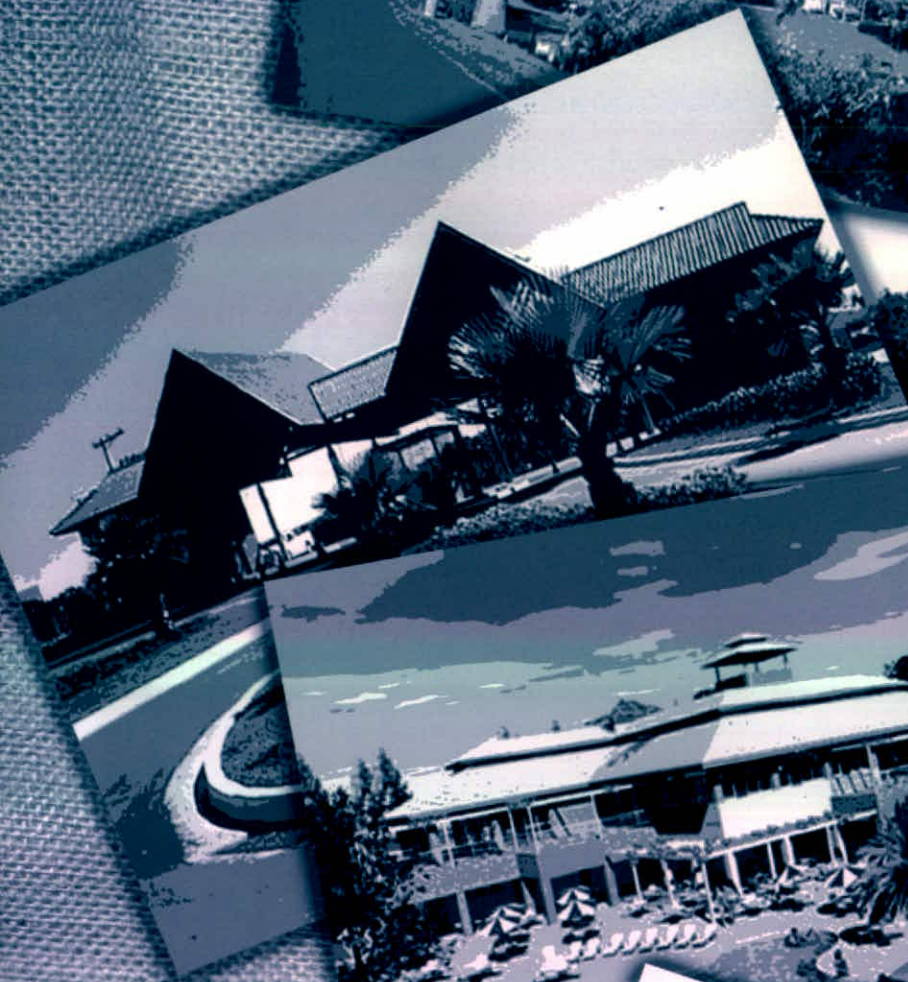
Durante o Encontro, o presidente do Irib Sérgio Jacomino foi agraciado com o honroso título de "huésped distinguido de la ciudad de Morelia, Michoacán". O diploma foi entregue no dia 11 de março, pelo presidente



rida entre 1846-1848. Hoje o México vê-se na contingência de comprar água de um rio que já foi dele. Como lembrou o registrador Lamana Paiva, esse assunto interessa a nós, brasileiros, possuidores dos mais ricos mananciais hídricos do mundo, um patrimônio que poderá impulsionar o progresso social e econômico do nosso país.

municipal Lic. Fausto Vallejo Figueroa, na Intendência Municipal.

O reconhecimento pela participação do Irib no XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral é motivo de orgulho para o Instituto e para todos os registradores brasileiros condignamente representados no evento. ■



*Condomínio horizontal de lotes

Edificação de livre escolha do condômino

Trabalho apresentado no XVII Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral, realizado de 9 a 14 de março de 2003, em Morelia, Michoacán, México.

Décio Antonio Erpen é desembargador aposentado do TJ-RS;

João Pedro Lamana Paiva é registrador imobiliário e vice-presidente do Irib-RS;

Mario Pazutti Mezzari é registrador imobiliário no Rio Grande do Sul.

Introdução

O terceiro milênio está a caracterizar-se como uma virada histórica no tocante ao processo migratório. Nos últimos cinquenta anos verificou-se um vertiginoso êxodo rural, colhendo as cidades de surpresa, sem planejamento urbano, nem legal, nem estrutural. A tecnologia agrícola condenou os minifúndios, tudo aliado à falta de planejamento familiar dos rurícolas.

Os que permaneceram, muito especialmente os rurícolas não-proprietários, com a chegada da agricultura mecanizada, foram para os grandes centros urbanos à procura de emprego para si e para seus filhos. As cidades, todavia, receberam uma sobrecarga demográfica sem estarem preparadas. As administrações municipais descuraram da fiscalização, permitindo assentamentos de toda ordem. Até havia estímulo, com fins eleitoreiros. Ou no interesse de alienação de frações, criando-se os chamados condomínios *pro diviso*, dentro de um todo maior.

O primeiro diploma legal de alta expressão consistiu no decreto-lei 58, de 1937, quando foi criada a figura jurídica do loteador, tendo toda a legislação se voltado em prol dos adquirentes, instituindo-se um direito real de aquisição *sui generis*, ou seja, um compromisso de compra e venda com eficácia *erga omnes*.

O litoral brasileiro foi ocupado, em boa parte, sob os

auspícios de tal legislação. As zonas periféricas dos grandes centros urbanos, igualmente. Ainda assim, grassaram inúmeros parcelamentos do solo sem o cumprimento das normas específicas. Isso obrigou o legislador a adotar legislação mais severa, o que aconteceu mediante a chamada Lei do Parcelamento do Solo, de número 6.766, do ano 1979, quando distinguiu-se a figura do loteamento e do desmembramento. Impôs-se metragem mínima para os lotes. Foi estabelecido o percentual de 35% da gleba para tornar-se área pública. Os requisitos urbanísticos foram ampliados. O descumprimento das normas tidas como de ordem pública passou a ser considerado crime contra a Administração pública, e não mais contra o patrimônio. A autonomia municipal ficou sensivelmente atingida.

No final do milênio, mais precisamente, na última década, houve uma virada histórica: o êxodo passou a ser urbano.

A violência nas cidades; o custo de vida; a qualidade de vida nas metrópoles passou a ser comprometida, o que compeliu a classe média – alta e baixa – a passar a residir nos *condomínios fechados* ou *loteamentos fechados*, localizados tanto na periferia dos grandes centros, como na zona rural, antigamente denominada sub-urbana. Isso adveio da capacidade criativa dos técnicos, prestando importante colaboração social.

As vantagens para o poder público foram e são evidentes: desonera-se do trabalho de promover e manter o sistema viário, bem assim a coleta do lixo. Não fica somente aí: não está compelido a fornecer iluminação pública, que deve ser suportada pelos usuários, especificamente. A segurança será privada, à custa dos condôminos.

Em suma: cuida-se de fórmula inteligente para desonerar o Poder público e permitir precioso espaço, às custas de seus usuários, exclusivamente, enxugando o Estado.

As modalidades de parcelamento do solo

As formas jurídicas tradicionais de parcelamento do solo no Brasil são o loteamento e o condomínio horizontal.

O loteamento foi regulado a partir do decreto-lei número 58, de 10 de dezembro de 1937, posteriormente revogado parcialmente pela lei número 6.766/79. Caracteriza-se pela subdivisão da gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de vias públicas de circulação, ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias públicas existentes, bem como com a implantação de equipamentos comunitários públicos, como praças, parques, *playgrounds*, etc., todos transmudados em bens públicos de uso comum do povo mediante o registro do loteamento.

O condomínio horizontal, instituído com o advento da lei 4.591/64, ocorre quando as edificações ou conjunto de edificações, ou ainda, construção de casas, etc., de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, possuem todos os serviços, equipamentos, vias de circulação, praça, *playground*, etc., como propriedade privada dos comunheiros. No condomínio horizontal tradicional, as unidades autônomas são as casas, os apartamentos, lojas, salas, boxes, etc., que deverão estar construídos para que se institua o regime condominial da propriedade horizontal.

Já há algum tempo passou a existir no Brasil e figura do loteamento fechado, no qual o projeto apresentado ao município e os documentos levados ao registro de imóveis obedecem aos ditames da Lei de Parcelamento do Solo (lei 6.766/79). É tratado, no primeiro momento, como um loteamento comum. Com o registro do loteamento, há a transferência para o Poder público municipal, do domínio das áreas destinadas ao sistema viário, praças e demais equipamentos comunitários. Em ato posterior, a municipalidade autoriza o fechamento das vias de comunicação – daí a expressão loteamento fechado – concedendo o uso de todas as áreas públicas exclusivamente aos moradores do loteamento. No loteamento fechado, deve ser respeitada a norma federal que prevê um mínimo de 35% de áreas públicas – ainda que posteriormente com o uso exclusivo concedido aos moradores.

Condomínio de lotes: a nova modalidade condominial

Atualmente, porém, tem-se discutido a possibilidade de nova forma de parcelamento do solo para fins residenciais, com profunda repercussão no ramo do direito registral imo-

bilíario. Trata-se da figura do condomínio horizontal de lotes, no qual não há a prévia construção das casas. A unidade autônoma é o próprio lote condominial; o proprietário desse lote pode nele erigir a casa segundo seus interesses pessoais, respeitadas, obviamente, as limitações impostas pela municipalidade e pelo próprio instituidor do condomínio.

Essa quarta via não se constitui em loteamento fechado, porque a propriedade do sistema viário e equipamentos comunitários não passa ao município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos. A aprovação do projeto e os procedimentos registrários obedecem aos ditames da legislação de condomínios (lei 4.591, de 1964, e, a partir de 10 de janeiro de 2003, do novo Código Civil).

Para o condomínio horizontal de lotes, não existe a exigência legal de que 35% da gleba seja destinada a equipamentos públicos. Fica a critério de cada município definir esse *quantum*, quase sempre em índices bem inferiores.

O fundamento legal dessa nova modalidade condominial – condomínio de lotes – encontra-se no artigo oitavo da lei 4.591/64 e no artigo terceiro do decreto-lei 271/67. Conforme a lei 4.591/64, somente havendo edificação é que se pode instituir o regime condominial. Mas, por força do artigo terceiro do decreto-lei 271/67, equiparam-se as obras de infraestrutura à construção da edificação:

“Artigo 3º - Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra estrutura à construção da edificação.”

Logo, a realização das obras básicas do empreendimento supre a necessidade da prévia construção do prédio – casa/edifício –, pois o requisito legal contido na Lei de Condomínios já estará atendido tão-logo a infra-estrutura esteja concluída.

A unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre esse. Admite-se a cada proprietário de unidade autônoma a livre utilização e edificação no lote, respeitadas as normas de ordem pública e as prévias estipulações constantes na convenção de condomínio. Como acessões que são, as edificações aderirão ao lote, sem, no entanto, alterar a condição jurídica estipulada de que é o lote a unidade autônoma. Na prática, isso tornará desnecessária qualquer alteração nos cálculos, quadros de áreas, projetos, registros e averbações do condomínio, a cada vez que houver construção/demolição/reconstrução. Isso se explica porque, no condomínio horizontal tradicional, os cálculos e registros são feitos com base na área construída e, por-

tanto, sujeitos a alterações a cada modificação na área construída. Já na modalidade do condomínio horizontal de lotes, os cálculos e registros são feitos com base na área do lote e, por consequência, permanecem imutáveis mesmo ante significativas alterações nas edificações.

Requisitos para instituição do condomínio horizontal de lotes

No Brasil vige o princípio da autonomia municipal; o município, respeitadas normas gerais de âmbito federal, pode planejar e comandar seu próprio processo de urbanização.

Como não existe regulamentação expressa na lei federal a respeito do condomínio horizontal de lotes – trata-se de construção doutrinária, já acolhida por alguns tribunais –, é preciso, como leciona Gilberto Valente da Silva, que “... as normas de direito urbanístico do município contemplem a possibilidade administrativa da aprovação do projeto, para ser implantado segundo as normas condominiais”.

Subsidiariamente à legislação municipal que aprovar essa modalidade de empreendimento, há também que se estabelecer os direitos e deveres dos condôminos mediante uma minuciosa convenção condominial, contendo as normas que vigorarão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade.

Assim, são requisitos para a configuração do condomínio de lotes, nos quais não haja a prévia construção do prédio (casa/edifício):

1. que o empreendimento seja projetado nos moldes da lei 4.591/64 – com as alterações ditas pelo novo Código Civil –, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal da gleba e coisas comuns, em cujo todo existirão também as áreas e edificações de uso comum;
2. que o município disponha de legislação específica, prevendo a possibilidade legal de implantação de condomínio de lotes; e
3. que haja uma convenção de condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos.

Procedimentos registrais

Para a implementação dessa espécie de parcelamento do solo, é mister que o proprietário/empreendedor apresente ao registro de imóveis, os seguintes documentos:

a) *requerimento* solicitando o registro da instituição condominial em que conste referência expressa aos dispo-

sitivos legais supracitados;

b) *projeto devidamente aprovado pela municipalidade*, o qual deverá conter *legislação* que autorize a aprovação desse tipo de empreendimento, contendo o que segue:

b.1. *memorial descritivo* informando todas as particularidades do empreendimento – descrição das unidades autônomas contendo especialmente as áreas privativa, comum e total e a fração ideal correspondente na área total, etc.–, bem como a descrição do lote;

b.2. *planta de lotes*;

b.3. *planilha de cálculo de áreas*;

b.4. *planilha de custos* da realização da infra-estrutura;

c) *convenção de condomínio*, na qual deverão constar, entre outras cláusulas previstas em lei, as formas e características que cada construção poderá apresentar;

d) *anotação de responsabilidade técnica*, ART, do responsável pelo projeto.

Frise-se que poderá haver a realização de *incorporação imobiliária* para a consecução do condomínio de lotes e, nesse caso, a documentação a ser exigida pelo registrador imobiliário será a constante do artigo 32, da lei 4.591/64.

Por oportuno, é de se ressaltar que a lei 10.406/02 (novo Código Civil) alterou dispositivos da lei 4.591/64, ao prever um capítulo denominado “Do Condomínio Edifício” (art.1.331 seg.). Porém, entende-se que o artigo oitavo, da lei 4.591/64, ainda permanece em vigor, eis que não há previsão em contrário no NCC.

Os procedimentos registrais serão:

a) a incorporação imobiliária (se houver) e a instituição do condomínio serão registradas junto à matrícula da gleba (livro 2 – registro geral);

b) a conclusão das obras de infra-estrutura será averbada também junto à matrícula da gleba;

c) a convenção de condomínio será registrada em livro próprio (livro 3 – registro auxiliar) e, ato contínuo, averbada na matrícula;

d) serão abertas matrículas para as unidades autônomas – lotes – para nelas serem lançadas as transferências dominiais, as constituições de ônus, as edificações, a referência ao registro da convenção de condomínio e todos os demais atos de registro relativos a cada unidade.

Quando da averbação, na matrícula do lote, da existência do registro da convenção condominial, é de bom alvitre que sejam consignadas as principais regras estabelecidas quanto ao uso do solo e restrições edilícias, para sua plena publicidade. ■

*Condomínio horizontal de lotes

Jurisprudência

A figura jurídica preconizada pelos autores gaúchos no trabalho *Condomínio horizontal de lotes: edificação de livre escolha do condômino* não é pacífica. Confira, a seguir, uma decisão da Corregedoria-geral da Justiça de São Paulo, de 1996, e consulte o *Boletim do Irib em revista* 307 (dez.2003, p.45), que traz decisão divergente da mesma corregedoria, proferida em 2002.

Processo CG 1.536/96 (776/96)

Registro de imóveis. Matrícula. Bloqueio. Quebra ao princípio da especialidade. Condomínio de casas. Inexistência de efetivo atrelamento das construções ao terreno. Impossibilidade de constituição de condomínio especial de solo. Inteligência do artigo 8º da lei 4.591/64. Fraude à Lei do Parcelamento do Solo. Condomínio deitado e loteamento fechado. Diferenças e requisitos.

Exmo. Sr. Corregedor-geral:

Cuidam os autos de pedido formulado por Iporanga Campos do Jordão Empreendimentos Imobiliários Ltda. visando à reconsideração da decisão proferida por V. Exa, constante de termo de correição parcial extraordinária, que determinou o bloqueio da matrícula 16.193 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Campos de Jordão.

Foi o bloqueio administrativo imposto em razão de vícios que maculam o processo de registro do condomínio especial (vide fls. 191 verso/193), assim resumidos:

a) quebra ao princípio da especialidade quando do descerramento da matrícula em que se encontra registrada a incorporação;

b) fraude à Lei do Parcelamento do Solo, porque o condomínio especial mascara verdadeiro loteamento.

Alinha a requerente, em seu substancioso pedido, os seguintes argumentos em prol do desbloqueio da matrícula:

a) a boa titulação dominial, uma vez que os destaques e desmembramentos de glebas maiores respeitaram a disponibilidade de área de superfície;

b) possível a abertura de matrículas com descrição incompleta do imóvel, desde que respeitada a descrição

anterior, o que foi feito no caso concreto;

c) não há registro de loteamento, mas de condomínio deitado, na forma do previsto no artigo 8º da lei 4.591/64;

d) admite-se o condomínio deitado de unidades apenas projetadas ou licenciadas na forma da lei;

e) não há necessidade da vinculação das frações ideais de terreno às futuras construções, conforme tese doutrinária e artigo 3º do decreto-lei 271/67;

f) são irrelevantes o volume de área construída de cada unidade e a possibilidade de alteração a critério de cada condômino;

g) não há modificação da área comum e da fração ideal no todo, ao se alterar a área construída de cada unidade;

h) o empreendimento é legal, diversas unidades já foram prometidas à venda e não pode persistir o bloqueio;

i) não há como regularizar o empreendimento pela Lei de Parcelamento do Solo, diante da existência de lei municipal que impede a aprovação de novos loteamentos, pelo prazo de cinco anos.

Instruíram o pedido os documentos de fls. 42-149.

Fora endereçado inicialmente o pedido ao Exmo. Desembargador vice-presidente do Tribunal de Justiça, rotulado como recurso administrativo.

Houve decisão reconhecendo a falta de previsão para processamento do recurso, com conseqüente encaminhamento dos autos a esta Corregedoria-geral.

Juntaram-se novos documentos e houve a determinação de apensamento a pedido de reconsideração diverso, que já se processava perante esta Corregedoria-

geral, relativo ao mesmo tema.

Vieram aos autos, finalmente, cópias do termo de correção, de parecer e decisão administrativa que aplicou ao oficial delegado do registro imobiliário de Campos do Jordão a aplicação da pena de perda da delegação.

Processa-se, em apenso, pedido de reconsideração formulado pelo requerente, relativo ao mesmo ato de bloqueio que, como fato novo, sugere as seguintes medidas para regularização do empreendimento:

a) no prazo de execução das obras será feita a instituição de condomínio com cômputo das áreas das acessões já construídas, na forma do decreto-lei 271/67;

b) no caso de modificação das áreas privativas aprovadas, mas não construídas, será alterada a área total do empreendimento, com a concordância de todos os condôminos, mediante averbação decorrente do acréscimo de área total.

Foi instruído o feito com cópia integral do processo de incorporação, remetido pelo oficial interventor do serviço de registro de imóveis da Comarca de Campos do Jordão (vide fls. 59-250 do apenso).

É o relatório do necessário.

Passo a opinar.

I- Diversas foram as falhas apontadas no processo de registro do condomínio especial, assim como diversos foram os argumentos usados pela requerente para fundamentar o pedido de desbloqueio da matriz.

Diante da complexidade do tema, conveniente seja feito o exame separado de cada um dos vícios e dos argumentos da ora requerente.

II- Da infração ao princípio da especialidade

O registro imobiliário consiste em um sistema de garantias formais, essenciais à tutela de segurança jurídica à qual se preordena e em razão da qual existe. O mecanismo de segurança básico visa impedir que alguém possa dispor de direitos de extensão ou conteúdo diversos do que titula *ex tabula*.

Dentre tais princípios, avulta o da especialidade, que, na lição de Afrânio de Carvalho, significa que "toda inscri-

ção deve recair sobre um objeto precisamente individuado" (*Registro de Imóveis*, 2.ed., Forense, p. 219).

De outro turno, é regra expressa do artigo 225, parágrafo 2º, da lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos) que deve conter o título de caracterização do imóvel coincidente com o registro anterior.

Da conjugação do princípio da especialidade com a necessidade de coincidência descritiva com o registro ou transcrição anteriores, nem sempre perfeitos, firmou o Conselho Superior o seguinte pacífico e tranqüilo entendimento: "não se ignora que, no regime da legislação registral derogada, sempre se reputou mais mitigada essa exigência de especialização objetiva dos imó-

veis inscritos, especialmente no que respeita a áreas rurais de maior dimensão. E é bem por essa razão que o Egrégio Conselho vem admitindo as descrições porventura algo imprecisas, constantes de antigas transcrições, possam ser mantidas quando da abertura de matrículas pela sistemática da legislação vigente, desde

que haja elementos mínimos

para se determinar a situação do imóvel, e

desde que este seja transmitido ou onerado por inteiro, isto é, desde que a nova matriz a ser aberta o abranja em sua totalidade" (apelação cível 12.189-0/4).

Logo, quando do descerramento de matrícula que abranja a totalidade do imóvel, vale a descrição contida no registro anterior, ainda que imperfeita, desde que suficiente para a identificação do prédio.

Quando, porém, criam-se novos imóveis, decorrentes de desmembramentos, as unidades segregadas devem subordinar-se aos requisitos do artigo 176 da lei 6.015/73. Não há razão, em tais casos, para tolerar a imprecisão, porque o novo prédio não mais tem identidade descritiva com o registro de origem.

Ainda segundo consta da citada apelação cível 12.189-0/4, acima citada, quando da criação de novas unidades



imobiliárias, inexistente razão “para se conceder temperamento à regra imperada pelo artigo 176, parágrafo único, II, nº 03, da lei 6.015/73 que, ao prever os requisitos objetivos da matrícula, não se compadece com a mera indicação das confrontações do imóvel, senão que exige também a referência às suas características, suficientes e necessárias a estreimar o espaço geográfico por ele ocupado, tornando-o inconfundível com outros imóveis; tudo isso de molde ao aperfeiçoamento do sistema cadastral idealizado pelo legislador de 1973, e de maneira a contribuir para maior segurança dos atos de registro, propiciando-se efetivo controle da disponibilidade do direito real e evitando-se o risco de sobreposições atuais e futuras”.

No caso concreto, tem o registro origem na matrícula 16.193 (vide certidão de fls. 54- 57 dos autos). O imóvel constante de tal matriz não contém todas as medidas perimetrais e nem todos os ângulos de deflexão entre as linhas de divisa. Faz referência, por exemplo, a divisa com ribeirão, sem mencionar rumos ou mesmo a distância. Disso decorre, necessariamente, a imprecisão geodésica do imóvel, uma vez ser inviável conhecer sua exata posição física no espaço mediante a descrição tabular.

A referida matrícula sofreu diversos destaques, em razão de desapropriação parcial e desmembramentos (vide averbações 1 e 2).

O remanescente da área (vide averbação 02), porém, foi descrito com todas as linhas perimetrais, ângulos e rumos, inclusive aqueles que faltavam na descrição original da gleba.

Em outras palavras, sem se conhecerem as medidas perimetrais completas do todo e a posição das linhas de intersecção (rumos, ângulos ou azimutes), inviável seria deduzir a área de superfície das partes destacadas e do remanescente, sem inovar de modo unilateral o cadastro imobiliário, em sério maltrato ao disposto no artigo 213 da lei 6.015/73.

É por isso que, embora faltem apenas algumas medidas lineares do todo, inviável o destaque e a descrição do remanescente exatamente de parte que abrange as linhas

omissas, porque significaria criar nova unidade imobiliária em desrespeito aos requisitos da especialidade e, mais, inserir área de superfície sem conhecer as medidas e a figura geométrica dos novos prédios (vide apelação cível 011.890-0/6 de Mairiporã, relator Des. Onei Raphael).

Em termos diversos: gleba maior com descrição incompleta não pode dar origem a diversas glebas menores com descrições completas, sem que haja indevida retificação de registro à margem do procedimento legal. É entendimento absolutamente sedimentado desta Corregedoria-geral da Justiça e do Colendo Conselho Superior da Magistratura que o “acréscimo de novos elementos à descrição constante do registro constitui infração ao princípio da especialidade e, nos termos do parágrafo 2º do artigo 225 da lei 6.015/73, inquina o título de irregularidade só superável com a retificação” (apelação cível 3.744-0, Campinas; AC 6.152-0, São Carlos;

AC 1.675-0, Guarulhos; AC 2.039-0, São Paulo; AC 3.473-0, Bauru; AC 2.968-0, Jaú; AC 7.293-0, São Bernardo; AC 2.289, Miracatu; AC 3.757-0, Avaré; AC 3.155-0, Itu; AC 5.053-0, Taquaritinga; AC 12.761-0/5, Nova Granada; AC 12.471-0/1, Campinas entre centenas de outras).

Mais ainda. No caso concreto houve retalhamento do imóvel, que exige sua perfeita

descrição. Se o todo tem descrição imperfeita, intuitivo que as partes segregadas não podem ter medidas certas. A criação de novas unidades com descrição completa depende de prévio acertamento do registro anterior através de procedimento de retificação de área. A posição do Conselho Superior da Magistratura também é absolutamente tranqüila nesse sentido (apelação cível 011.890 0/6, de Mairiporã; AC 12.189-0, São Simão; 11.955-0/3, Ubatuba; 12.358-0/6, Itapeverica da Serra; 12.006-0/0, São Paulo; 12.247-0/1, Novo Horizonte, entre dezenas de outros).

Não basta, como fez a requerente à fl. 07, efetuar singelo cálculo das áreas das partes segregadas, que, somadas, coincidem com a área de superfície da gleba maior.

Isso porque, como é elementar, a disponibilidade não se apura somente de forma quantitativa, mas também, e sobre-



tudo, qualitativa. Não basta saber quanto se destacou e quanto sobrou. Deve ser conhecido onde foi o destaque e onde está o remanescente. Deve ser conhecida qual a figura do destaque e qual a figura do remanescente.

Ao contrário do afirmado no pedido de reconsideração, houve nítida infração ao princípio da especialidade, como acima demonstrado.

III- Do “condomínio deitado”: caracterização, uso e precedentes

Não resta dúvida existir a possibilidade de construção e incorporação do chamado “condomínio deitado”, composto de mais de uma casa térrea ou assobradada em terreno onde não houver edificação.

Condomínios (efetivos e reais) de casas têm sido registrados diariamente no Estado de São Paulo, sem qualquer óbice ou empecilho da parte desta Corregedoria-geral.

Não haveria sequer necessidade de a requerente citar longos precedentes, a maioria desta própria Corregedoria-geral da Justiça e de doutrinadores ligados à área imobiliária, para justificar a possibilidade da incorporação de condomínios deitados e fechados de casas.

Isso porque a hipótese é expressamente prevista no artigo 8º da lei 4.591 (Lei de Condomínio e Incorporações). A alínea “a” do referido artigo preceitua que “em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e das partes comuns, que corresponderá à unidade”.

O que não se admite – daí a razão do bloqueio – é a falta de vinculação efetiva do terreno à construção. O artigo supracitado é expresso ao determinar que as unidades autônomas se constituem de casas térreas ou assobradadas.

Existe um erro conceitual de base em toda a argumentação da requerente. A unidade autônoma, para a requerente, é considerada não a construção, mas o terreno de propriedade comum e uso exclusivo do condômino (lote). Basta verificar o memorial descritivo da incorporação e a própria convenção de condomínio, para se constatar o engano, na amarração de todo o empreendimento.

Aliás, o registrador Elvino Silva Filho, tantas vezes citado pela requerente, é incisivo ao apresentar, dentre as diversas características do condomínio deitado, algumas que interessam ao tema em debate:

a) refere-se a casas térreas ou assobradadas, e não a lotes de terrenos;

b) essas casas constituirão as unidades autônomas do conjunto ou das vilas, e nessas unidades autônomas estarão incluídas as áreas destinadas à utilização exclusiva das casas, tais como jardim e quintal.

(...)

e) referindo-se a casas térreas ou assobradadas, o projeto deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal e o proprietário da totalidade da gleba que tomar a iniciativa da construção dessas casas será um incorporador e deverá, então, estar submetido às exigências do artigo 32 da lei 4.591/64 (artigo 68 da mesma lei)” (*Revista de Direito Imobiliário*, v.14, p.12).

Logo, imprescindível a vinculação do terreno à efetiva construção que nele será erigida e constituirá a unidade autônoma.

Claro que o terreno pode não conter a edificação no momento da incorporação, como, de resto, expressa o *caput* do artigo 8º da lei 4.591/64, mas pressupõe, necessariamente, plano, projeto para construção. Ou, como constou de precedente do Conselho Superior da Magistratura (aliás, citado pela requerente), “daí porque imperativo seja satisfeito o ordenamento jurídico pertinente, com a vinculação das unidades autônomas às edificações, ainda que apenas projetadas ou licenciadas na forma da lei” (apelação cível 20.439-0/0, relator Des. Alves Braga).

No caso concreto, todavia, o projeto aprovado junto à Prefeitura Municipal e levado a registro difere total e radicalmente das construções que constituirão as unidades autônomas.

O projeto aprovado diz respeito à construção de unidades autônomas consistentes de residências com 38,12 m² de área privativa construída, mais 0,90 m² de área comum construída, totalizando 39,02 m².

O memorial de incorporação, todavia, expressa que a planta aprovada para a construção das unidades autônomas poderá ser substituída com acréscimo de área, mediante providência do respectivo condômino adquirente, desde que não infrinja restrições impostas na convenção de condomínio e posturas municipais.

Em outras palavras, o memorial da incorporação permite, de modo amplo, a cada um dos compradores construir a própria unidade autônoma, a seu alvedrio, ape-

nas respeitando normas contratuais mínimas.

É certo que a lei 4.591/64 não discrimina a área mínima construída de cada unidade autônoma. Havendo, porém, evidências, como no caso presente, de que o projeto aprovado não guarda a menor relação com as construções que efetivamente serão erigidas, patente fica a fraude à norma imperativa.

Entender o contrário permitiria, por exemplo, que se aprovasse incorporação com dez, cinco, um metro quadrado de área construída, ou apenas um tijolo ou um bloco construído, delegando ao próprio condômino a prerrogativa de construir posteriormente a unidade, como bem entender.

Em termos diversos, estaria consagrada a figura de condomínio de solo, ou de lotes, em frontal contraditório ao espírito e ao que dispõe a lei 4.591/64 e em manifesta fraude ao que dispõe a lei 6.766/79 (Lei do Parcelamento do Solo).

Quais as evidências, de que, no caso concreto, na verdade não existe relação entre o projeto de construção aprovado e a efetiva unidade autônoma a ser construída?

a) a convenção de condomínio, em sua cláusula a.5 (vide fls. 226-224 do apenso), explicita que a área construída não poderá ultrapassar mais de 20% do total da unidade (entendida como local de uso exclusivo), em total divórcio com o projeto;

b) os itens "c" e "d" da convenção regulam minuciosamente a substituição do projeto inicial aprovado e a construção de novas unidades, sem qualquer relação com o anterior;

c) não há sequer descrição do que é composta cada "residência" aprovada, sua individualização e discriminação (art.7º da lei 4.591/64);

d) não há menção a qualquer prazo para entrega das unidades, e nem o seu custo dissociado do custo da fra-

ção ideal de terreno.

Não bastasse, evidência maior de que na verdade estamos diante de um loteamento disfarçado é a ostensiva propaganda veiculada em jornais, anunciando, de modo inequívoco, a venda de lotes, sem qualquer atrelamento à construção (vide documentos anexos).

Vê-se, do aludido anúncio, que na verdade existem apenas e tão-somente dezessete "casas" (que no memorial de incorporação denominam-se locais de uso privativo – LUP-tipo B). As demais unidades, em número de 251, são constituídas, segundo a própria requerente, de "terrenos a partir de 1.000 m²".

A requerente, no anúncio, reconhece que somente as dezessete casas constituem o condomínio, ao usar a seguinte expressão, "um condomínio exclusivo dentro do empreendimento". As demais unidades, ou terrenos, sem dúvida são lotes, que deveriam ter sido objeto de processo de loteamento.

Há mais. No item 7 do requerimento de fls. 02/06 do apenso, a ora requerente, na louvável tentativa de fornecer opções para regularizar o empreendimento, admite expressamente que, na verdade, está alienando lotes e não unidades autônomas construídas. Invoca prazo concedido pela Prefeitura Municipal para construção de "obras comuns", prazo tal só existente na Lei do Parcelamento do Solo. Invoca, ainda, em seu socorro, o decreto-lei 271/67, que em tese equipararia o loteador ao incorporador (dispositivo legal que, como será explicitado no item abaixo, não tem vigência e nem o alcance que se lhe quer emprestar).

Poderia surgir a questão: quais o óbice prático e o prejuízo que advirão aos adquirentes de unidades autônomas/lotes, na liberação do empreendimento, tal como registrado?

Como explicita o próprio artigo 8º, alínea "a", da lei 4.591/64, as unidades autônomas se constituem de casas



térreas ou assobradadas. Logo, a unidade não é somente terreno de uso exclusivo (lote), mas, sobretudo a acessão que nele obrigatoriamente será erigida.

Embora tenham sido fixadas as frações ideais com base no número de unidades, o certo é que o acréscimo de área construída, ou seja, aumento posterior da unidade autônoma, acarretará desequilíbrio no quadro. A extensão da unidade autônoma provocará alteração na fração ideal própria e, por conseqüência, de todos os demais condôminos. Disso decorre que, a cada nova residência concluída, haverá necessidade do assentimento unânime dos condôminos, para averbação, em cada uma das matrículas das unidades autônomas, da alteração de sua participação ideal no todo.

Lembre-se, de resto, o teor do artigo 43, inc. IV da lei 4.591/64. Qualquer que seja a alteração introduzida na incorporação, requer a anuência unânime dos condôminos, como, de resto, já foi decidido por este Conselho Superior da Magistratura e pelo Supremo Tribunal Federal (Cf. apelação cível 17.120-0/9, relator Des. Sylvio do Amaral; RE 94.861-9-PR, in *Revista de Direito Imobiliário*, nº 09, p. 56-57; RE 89.969-9-RJ, in *Revista de Direito Imobiliário*, nº 05, p. 65-67).

A citada regra tem razão de ser. O titular de um direito posicional do registro não pode ser afetado nesta posição tabular sem a concorrência de sua vontade, salvo hipóteses expressamente previstas em lei. É por isso que o item 75 do capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria-geral da Justiça contém: "A alteração da especificação exige a anuência da totalidade dos condôminos".

Mais ainda. O condomínio somente poderá ser instituído na sua inteireza ao final da averbação da obra da última residência, o que, provavelmente, levando em conta o número de unidades (251), nunca ocorrerá. Basta que um único adquirente de "lote" não construa sua residência, para inviabilizar a instituição total do condomínio.

Claro que poder-se-ia aventar a hipótese de instituições parciais de condomínio, ao término e quando da averbação

da obra de cada residência. Teríamos nada menos do que 251 (duzentos e cinquenta e uma) instituições parciais de condomínio, a um custo proibitivo aos adquirentes e insano trabalho e controle da serventia imobiliária.

Loteamentos travestidos de condomínios especiais receberam do eminente João Batista Lopes as seguintes considerações, que se ajustam feito uma luva ao caso presente: "Nos chamados loteamentos fechados, ocorre tão-somente parcelamento do solo e alienação de lotes sem qualquer vínculo a edificações, sendo numerosos os loteamentos mal sucedidos em que os adquirentes não se interessam em construir e permanecem na expectativa de futura valorização da área".

"Em conclusão, o chamado 'condomínio fechado' não constitui modalidade de condomínio em edifícios (propriedade horizontal) e, assim, fica excluído da incidência da lei 4.591/64" (*Condomínio*, 4.ed., RT, p.63-64).

Em resumo: o bloqueio, ao contrário do que argumenta a requerente, não decorre do fato de ter sido registrado "condomínio deitado", cuja figura se admite.

A invalidade do registro decorre do fato de não haver relação entre o projeto e as construções que serão efetivamente erigidas, revelando a real implantação de "condomínio de solo", ou de lotes, em manifesta fraude à lei 6.766/79.

IV- Da inviabilidade do condomínio especial sem construção

De modo sintomático, após bater-se pela regularidade do empreendimento, tal como registrado, passa a requerente a defender a tese da possibilidade da existência de condomínio especial sem construção.

Admite, pois, implicitamente, que na verdade o empreendimento não é um condomínio deitado de casas, mas um condomínio de solo, em que não se vendem casas, porque casas não há, mas lotes de terreno.

Fez juntar a requerente, para tanto, trabalho ou parecer que defende a tese da possibilidade do registro do condomínio sem construção, com fundamento no artigo 3º do decreto-lei 271, de 21/02/1967.



Em que pese o respeito que se devota à capacidade intelectual do autor do parecer, o certo é que a tese da possibilidade de implantação de condomínio de lotes tem sido sistematicamente rejeitada pela doutrina e jurisprudência.

Não há como prevalecer tal entendimento. A própria lei 4.591/64, dispõe “sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias”.

Não bastasse, clara é a lição de um dos autores do projeto de que resultou a lei 4.591/64, Caio Mário da Silva Pereira: “A lei exige a construção sob a forma de unidades autônomas. Esta é uma *conditio legis*. É mister que cada unidade – apartamento residencial, sala ou conjunto de escritório, de um ou vários pavimentos, loja, sobreloja, vaga em edifício-garagem – constitua unidade autônoma e deve ser tratada objetivamente como tal e assinalada por uma indicação numérica ou alfabética, para efeito de identificação” (*Condomínio e incorporações*, 10.ed., Forense, 1996, p. 69).

Nosso Colendo Conselho Superior da Magistratura, em inúmeras oportunidades, deixou assentado que “a instituição da lei 4.591/64, posto que não se aplique somente a edifícios, tem sua existência subordinada à construção de casas térreas, assobradadas ou de edifícios. Sem a vinculação do terreno às construções não há condomínio que se sujeite à lei especial” (apelação cível 2.349-0, relator Bruno Affonso de André; apelações cíveis 2.002-0, 2.002, 2.553, relator Des. Bruno de Affonso André; apelação cível 2.966-0, relator Des. Batalha de Camargo; apelação cível 10.807-0, relator Des. Onei Raphael; apelação cível 20.439-0/0, relator Des. Alves Braga).

O que visou o decreto-lei 271/67, na verdade, em especial seu artigo 3º, foi estender aos adquirentes de lotes, no regime do decreto-lei 58/37, as normas protetivas que já vigoravam em relação aos adquirentes das unidades em condomínio.

Não houve, por óbvio, equiparação de loteamento a

condomínio, institutos distintos e absolutamente inconfundíveis. Ademais o decreto, mencionado no §1º do artigo 3º do decreto-lei 271/67, que regulamentaria a aplicação da lei 4.591/64 aos loteamentos, nunca foi editado.

Não bastasse, os artigos 1º e 2º da lei 6.766/79 deixam claro que todo o parcelamento do solo para fins urbanos será feito por loteamento ou desmembramento. Aniquilaram, assim, qualquer possibilidade da implantação e registro de condomínio de solo ou lotes.

Como explicam os autorizados registradores Ademar Fioranelli e Jersé Rodrigues da Silva, “os cartórios devem estar atentos para os casos comuns que surjam na prática, em que certos proprietários inescrupulosos, a pretexto de incorporação sob a égide da lei 4.591/64, pretendem regularizar verdadeiros loteamentos, isto porque a lei de condomínio e incorporações não admite o terreno divorciado da construção. Ao quererem aplicar o artigo 8º da lei 4.591/64, pretendem, na maioria das vezes, utilizar-se do decreto-lei 271/77, que manda aplicar, no que couber, aquele diploma aos loteamentos, em afronta à lei 6.766/79, que revogou, pela superveniência, o aludido decreto-lei 271/67” (*Das incorporações, especificação, instituição e convenção de condomínio*, p.7).



Outro não é o entendimento de Biasi Ruggiero que, em sugestivo artigo, denominado Condomínio fechado – loteamento burlado, conclui, de modo acertado, que eventual “condomínio” sem construção, ainda que regrado pelo decreto-lei 271/67, deve obedecer os ditames da lei 6.766/79 (*Revista do Advogado*, 18; Cf. também Everaldo Augusto Cambler, *Incorporação imobiliária*, ensaio de uma teoria geral, RT, p.257).

Em suma, inviável a tese de que possível é o registro de condomínio especial sem construção. A defesa de tal ponto de vista, de resto, apenas confirma a efetiva intenção da ora requerente, de vender lotes como se fossem unidades autônomas.

V- Da fraude à Lei do Parcelamento do Solo

As regras da lei federal 6.766/79 são imperativas, de tal arte que não podem ser derogadas pela só vontade das partes e muito menos por pretensa autorização administrativa municipal.

Ao contrário do que afirma a requerente, não há falar que o bloqueio vulnerou a autonomia assegurada à Municipalidade para fixar a diretriz urbana, como previsto pelo artigo 182 da Constituição da República.

Isso porque, como é elementar, “a aprovação de loteamento é ato da alçada privativa da Prefeitura, atendidas as prescrições da União, os preceitos sanitários do Estado e as imposições urbanísticas do Município (...)” (Hely Lopes Meirelles, *Direito de construir*, 4.ed., RT, p.114).

No caso concreto, como acima demonstrado, aprovou-se e registrou-se verdadeiro loteamento, em gleba de grande dimensão, com inovação do sistema viário e venda de lotes de terreno a terceiros, à margem da lei 6.766/79.

Por que não optou a requerente por parcelar regularmente o solo? A resposta é dada às fls. 37 do requerimento: há proibição municipal em realizar loteamento.

As leis municipais 1.367/83, 1.709/89 e 2.103/94 vedam a aprovação de novos projetos de loteamentos, pelo prazo de quatro anos, que expirará somente em junho de 1998.

Houve, assim, dupla fraude a normas imperativas: à lei municipal que veda a aprovação de novos loteamentos e à lei 6.766/79. A tão cantada autonomia municipal cai por terra, vez que a aprovação administrativa violou também lei local.

Não se discute, mais, haver, nos dias que correm, necessidade de empreendimentos seguros, diante das conhecidas deficiências do serviço público.

Em tese, pode existir o chamado “loteamento fechado”. Deve, porém, ser aprovado em consonância com a

lei 6.766/79 e os espaços públicos (bens de uso comum do povo) ocupados por vias e logradouros serem destinados ao uso exclusivo dos proprietários dos lotes de terreno por permissão ou concessão, previstas em lei municipal própria. É o que ocorre nos municípios de Valinhos e Campinas citados pela requerente (Cf. Elvino Silva Filho, Condomínio deitado e loteamento fechado, *in Revista de Direito Imobiliário*, v.14, p. 9–19).

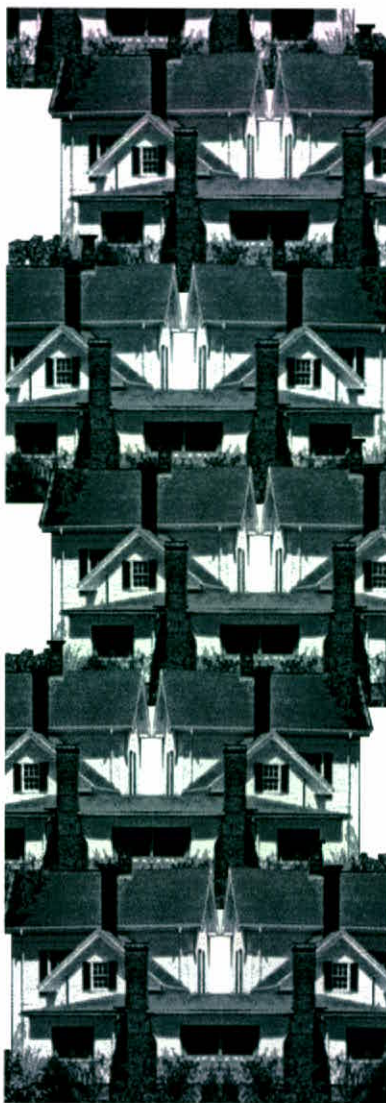
O que não se admite é a implantação de tais loteamentos sob o rótulo de “condomínios especiais”, em manifesta fraude à Lei do Parcelamento do Solo. Não há previsão em nosso direito positivo, de um *tertium genus* entre “loteamento fechado” e “condomínio deitado”.

Não se admite que, ao sabor dos interesses do momento, crie-se uma figura jurídica híbrida de loteamento e condomínio, aplicando, tão-só, a parte de cada lei que atenda à conveniência do empreendedor (Cf. parecer do Juiz Kioitsi Chicuta, *in Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo*, ano de 1989, verbete 78).

Na boa lição de José Afonso da Silva, que bem se ajusta ao caso concreto “vale dizer, tais ‘loteamentos fechados’ juridicamente não existem: não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condôminial do espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os

ônus que o Direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo” (*Direito urbanístico brasileiro*, 2.ed., Malheiros, p.313-4).

Admitir o registro do loteamento como se condomínio fosse significaria aniquilar a Lei do Parcelamento do Solo Urbano. Não mais haveria controle urbanístico e ver-se-ia privada a Municipalidade de expressivo espaço público. A médio prazo, estaria comprometido o próprio sistema



viário, uma vez que as cidades estariam totalmente tomadas e cercadas por grandes "guetos" privados.

Como constou da apelação cível 2.349-0, relator Des. Bruno Affonso de André, "ressalte-se de início, que todas as formas de loteamento que têm sido feitas à margem da lei 6.766/79 acabam por causar grandes transtornos aos municípios. Os loteamentos fechados que têm se formado no mais das vezes à revelia das prefeituras, acabarão, mais cedo ou mais tarde, entrvando a expansão da zona urbana pela impossibilidade de integração das vias internas ao sistema viário do Município".

Embora o caso concreto se refira a empreendimento em estância turística e, aparentemente, distante do centro urbano, o precedente valeria para todo e qualquer parcelamento, inclusive aqueles populares em grandes cidades. Daí a importância em não se admitir esta forma espúria de loteamento.

VI- Outros ofícios relativos à aprovação municipal do empreendimento e do seu Registro

Determinei, para melhor examinar o alentado requerimento, a vinda de cópia completa do processo de incorporação, tal como se encontra no Serviço de Registro de Imóveis da comarca de Campos do Jordão.

Ao exame atento dos documentos, juntados às fls. 75/250 do apenso, verificamos sérios vícios formais na própria aprovação municipal do empreendimento.

O chamado "alvará de licença", juntado a fls. 194 do apenso, diz respeito, apenas e tão-somente, a autorização a título precário para dar início à construção de "um clube de campo". Não discrimina a existência de unidades autônomas e, pior, não prevê a possibilidade de serem elas aumentadas ao alvedrio dos adquirentes.

Em termos diversos, não há sequer a correta aprovação municipal, pedra de toque de toda a argumentação

expedida pela interessada em seu pedido de reconsideração do bloqueio.

VII- Da legalidade do cancelamento e do bloqueio administrativo do registro

De todo o exposto, evidente a existência de vícios na qualificação do processo de incorporação e registro do título, vícios inerentes, assim, ao próprio mecanismo da inscrição.

Na lição clássica de Miguel Maria de Serpa Lopes, do ponto de vista do registro de imóveis, e quanto à sua origem, as nulidades podem ser assim classificadas: "a) nulidade exclusivamente formal, inerente tão-só ao próprio registro; b) nulidade mista, isto é, a que atinge tanto o título que deu causa ao registro como a este, tornando, em ambos, o ato ineficaz, por si mesmo; c) nulidade do ato jurídico que deu causa ao registro, em que a nulidade deste ocorre obliquamente, e não diretamente, como nos dois primeiros casos" (*Tratado dos registros públicos*, 1942, v.IV, p.305).

Tem-se entendido, de outro lado, que as nulidades que admitem o cancelamento, independentemente de ação direta, são aquelas inerentes ao próprio processo de registro (Cf. também Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, p. 175).

No caso em questão, existiu nulidade de pleno direito por inobservância do registrador ao fazer registros; a) em desacordo com o princípio da especialidade, desmembrando imóvel sem precisa definição geodésica, com inovação descritiva das partes segregadas; b) em desacordo com a lei 4.591/64, registrando condomínio sem efetiva vinculação do terreno à construção; c) em fraude à Lei do Parcelamento do Solo



(6.766/79), implantando loteamento sob o rótulo de condomínio especial; d) em desacordo com aprovação municipal, que previa somente um clube de campo.

Logo, poderiam e podem ser os registros cancelados independentemente de ação direta. Convém transcrever a ementa do v. acórdão lançado no RE 104.6287-SP, relatado pelo ministro Aldir Passarinho (*DJU* de 10/08/1988, p. 14.404) do seguinte teor: "Sendo o próprio registro nulo, por vício, essencial, pode ser ele cancelado independentemente de ação direta (artigo 214 da Lei de Registros Públicos). Não há que se confundir tal nulidade, referente ao ato de registro em si, da anulação do título que lhe deu origem".

O cancelamento administrativo, quando fundado em nulidade do próprio registro, tem sido admitido tranquilamente nesta Corregedoria-geral da Justiça: *Decisões Administrativas da Corregedoria-geral da Justiça*, ano de 1989, ementas 85 e 108; ano de 1988, ementa 112; ano de 1987, ementas 85, 89; ano de 1987, ementas 94, 99, 71, 92.

A decisão paradigma sobre o tema foi proferida no Proc. 203/81 (*Decisões Administrativas da CGJSP*, biênio 81/82, p.74-86), da qual constou que a nulidade do artigo 214: "tem por fundamento a inobservância das formalidades legais e substanciais do próprio registro, entre as quais se destaca a da exigibilidade de título formalmente hábil, extrinsecamente apto e legalmente perfeito para embasá-lo".

A jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, citada na aludida decisão, é no mesmo sentido, prestigiando o entendimento administrativo (*RT* 270/706, 376/217, 429/265 e *RJTJESP* 44/162).

Ainda recentemente o Superior Tribunal de Justiça deixou fixado, a respeito do artigo 214 da LRP, que "sendo o próprio registro nulo, pode ser ele cancelado, independentemente de ação direta nos termos do artigo 214 da lei 6.015/73" (STJ, REsp 6.417-PR, 1ª Turma, relator ministro Garcia Vieira, *DJU* de 10/06/1991, p.7.831).

No que toca a natureza do bloqueio, vale frisar, na esteira de precedentes desta Corregedoria-geral, "que é uma criação administrativo-judicial anterior à lei 6.015/73 (...) e que se aproxima do assento de contradição (*Widerspruch*) do direito germânico, porque ambos não conduzem a cancelamento de registro, possuem alguma função

acautelatória e buscam a correção de erro pretérito; ao reverso do assento de contradição, entretanto, o bloqueio não se limita a excluir os efeitos de boa-fé de terceiros, nem impede a usucapião tabular, como no direito alemão" (*Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça*, ano de 1987, ementa 65).

Ademais, a providência do bloqueio é decorrência da aplicação de princípios elementares de direito: a) quem pode o mais (cancelar), pode o menos (bloquear); b) a medida menos drástica (bloqueio) sempre deve ser adotada com preferência à medida mais drástica (cancelamento) quando ela se apresenta necessária e suficiente para remediar ou prevenir o mal ocorrido ou em potencial.

Em recente precedente acerca de legalidade do bloqueio, deixou assentado o Superior Tribunal de Justiça, por voto do Ministro Ruy Rosado de Aguiar, o seguinte: "Registro de Imóveis. Bloqueio de Matrícula. Loteamento Irregular. Não é ilegal o ato de juiz que, no exercício de sua função fiscalizadora dos registros públicos, determina o 'bloqueio' de matrícula de imóvel urbano com 31,25 ha, em relação ao qual fora registrado loteamento com 33,4 ha" (Rec. em Mandado de Segurança 3.297-3-SP).

No caso concreto mereceria o registro pronto cancelamento, diante dos vistosos vícios que apresenta. O bloqueio decorreu da eventual possibilidade de regularização do empreendimento, nos moldes e em obediência à lei 6.766/79.

Em termos diversos, levando em conta os vultosos investimentos feitos para implantação do empreendimento e em consideração à existência de dois adquirentes com títulos já registrados, concedeu-se a oportunidade de correção das irregularidades:

Caso não seja regularizado o parcelamento, certamente estará destinado o registro a futuro cancelamento.

Isto posto, o parecer que submeto ao elevado critério de V. Exa. é no sentido do indeferimento do pedido de reconsideração da decisão que determinou o bloqueio da matrícula em que se encontra registrado o Condomínio (loteamento) Iporanga.

Sub censura.

São Paulo, 22 de setembro de 1996.

Francisco Eduardo Loureiro, Juiz de Direito Auxiliar da Corregedoria. ■

Ata de Morelia

Conclusões e declarações do XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral

Na cidade de Morelia, estado de Michoacán de Ocampo, México, aos nove dias do mês de março do ano de dois mil e três, reuniram-se os registradores-membros, que assinam ao final da presente, representantes dos seguintes países: Argentina, Brasil, Colômbia, Costa Rica, Equador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicarágua, Panamá, Peru, República Dominicana, Venezuela e, como convidados especiais, os registradores da Espanha, Estados Unidos; Federação Russa, França, Portugal e Noruega.

A presente reunião foi realizada na cidade de Morelia, estado de Michoacán, México, organizada pelo comitê composto pelos registradores do México, de conformidade com o resolvido no XVI Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, para abordar oportunamente o tratamento dos temas, dispostos em conformidade com o desenvolvimento proposto pelas autoridades organizadoras.

Tal como estava previsto, das doze às dezoito horas do dia nove de março de dois mil e três, deu-se início à atividade que se concentrou em registrar a inscrição, receber os trabalhos apresentados e, às nove horas do dia dez, realizou-se o Ato de Abertura, cuja mesa de honra foi integrada pelos CC. Lazaro Cardenas Batel, governador constitucional do estado de Michoacan; doutor Alberto F. Ruiz de Erenchun, secretário coordenador do XVII Encontro do Comitê Latino-ame-

ricano de Consulta Registral e diretor do Registro Público de Buenos Aires, Argentina; magistrado licenciado Mauro Hernández Pacheco, presidente do Supremo Tribunal de Justiça do Estado; ministro Leonel Godoy Rangel, secretário de Governo; licenciado Rogelio Cepeda Cervantes, representante pessoal do doutor Fernando Serano Migallon, diretor da Faculdade de Direito da Unam; licenciado Fausto Vallejo Figueroa, presidente municipal de Morelia, em representação da Universidade Michoacana de San Nicolás de Hidalgo; licenciado Jesus Ayala Hurtado, secretário-geral da dita casa de estudos; licenciado Raul Castellano Martínez Báez, diretor geral do XVII Encontro do comitê latino-americano de consulta; e o licenciado Jaime Tejeda Vega, diretor do Registro Público da Propriedade e do Comércio no Estado.

O professor Leonel Godoy Rangel fez uso da palavra para expor os objetivos do encontro e dar as boas-vindas às delegações visitantes; posteriormente agradeceu as palavras e ressaltou os objetivos do encontro, bem como o pensamento dos registradores latino-americanos sobre o momento atual; em seguida fez uso da palavra o secretário coordenador doutor Alberto F. Ruiz de Erenchun.

Às dez e meia da manhã, procedeu-se ao início da primeira reunião de trabalho, que abordou o tema I: Os efeitos registrais. O registro das novas formas de domínio: clubes de

campo, cemitérios privados, galerias, urbanizações especiais. 1. Condomínio horizontal de parcelas e edificação de livre eleição do condomínio – Décio Antonio Erpen (Brasil), João Pedro Lamana Paiva (Brasil) e Mario Pazutti Mezzari (Brasil). 2. Os efeitos substantivos da inscrição e do rol do registro na proteção do tráfico jurídico imobiliário – Luis Alberto Aliaga Huaripata (Peru). 3. O princípio registral de rogação e sua possibilidade de desistência – licenciada Acacia Martínez de Escandón (México). Aberto o tratamento do tema, ouviram-se os diferentes expositores e, após cada exposição foram formuladas e respondidas perguntas a diversos interrogantes, pelo que se pôde concluir que: as novas formas de domínio não contam à data com uma legislação especial, com respeito ao registro e às formas de exteriorizar tais situações por meio da publicidade registral. Também que, na grande maioria dos países, aplica-se em forma extensiva o regime que se dispõe em cada um para os casos de propriedade horizontal – ou condomínios, como também se denomina essa propriedade. Como consequência, os efeitos registrais de tais situações vinculam-se diretamente aos que o direito de cada país prevê para essas espécies, uma vez registradas. Destacou-se a inexistência de um registro de posses em todos os países e a existência da posse como meio de chegar à titulação do domínio pela

via de usucapião – curta ou longa, segundo corresponda.

Em continuação, procedeu-se ao início do tratamento do tema II: Registro da propriedade imóvel: sua autonomia funcional. Custo de seus serviços. Formas de ajustar o pagamento dos serviços com múltiplos usuários. Resguardo documental e dos arquivos. Modernização e melhoramento técnico dos registros. Escola Latino-americana de Direito Registral. 1. A mudança estrutural do setor residencial, seus avanços e efeitos na modernização dos registros públicos. Conafovi – engenheiro Salvador Romero (México). 2. Projeto de Escola Latino-americana de Direito Registral – doutor Alberto F. Ruiz de Erenchun (Argentina). 3. Convênios especiais para a prestação dos serviços registrares – doutor Rodolfo Carol Lugones e doutor Alejandro Nahuel Sing (Argentina). 4. Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica – Ricardo Henry Marques Dip (Brasil). 5. Exposição do Senhor Viacheslav Ogorodnikov, presidente da Câmara Registral da Província de Moscou. 6. O registro público da propriedade e do comércio do estado de Querétaro – licenciado Ricardo del Río Trejo (México). 7. Notaria 57 – licenciado David Figueroa Márquez (México). 8. Evolução das técnicas de registro na França – Chistelle Faivre (França). 9. Modernização dos registros públicos imobiliários – licenciado Raúl Castellano

Martínez Báez (México). 10. Registro da propriedade imóvel, registro público do Panamá. 11. Uso da assinatura digital ou eletrônica nos processos informatizados dos registros da propriedade, uma aplicação prática – engenheiro Néstor Marroquin (Equador). 12. Registro da propriedade imóvel (Nicarágua). 13. Escola Latino-americana de Capacitação Registral – Ruth Jeannette Cuestas (El Salvador). Aberto o tratamento do tema, foram ouvidos os diferentes expositores e formularam-se diversas questões com respeito à situação de cada país sobre os pontos vinculados ao registro da propriedade, como serviço, sua autonomia funcional e os múltiplos usuários. Chegou-se de forma unânime à necessidade de expressar, mediante uma enfática declaração, o clamor dos países com respeito à necessária colaboração dos poderes públicos com os planos de transformação técnica, que permitam o melhoramento substancial dos serviços; e igualmente, que se destaque a transcendência jurídica e político-social do serviço. Por tal motivo, aprovou-se o pronunciamento que se consigna no final como Declaração primeira. Posto em tratamento o ponto relativo aos convênios com usuários múltiplos, tomou-se conhecimento da proposta dos expositores dos trabalhos do presente tema, assinalando-se a conveniência de tais mecanismos para a prestação do serviço nesses

casos. Posteriormente, tratou-se do tema da Escola Latino-americana de Direito Registral, a qual foi aprovada por unanimidade, dispensando-se a mais imediata implementação com apoio na página web já disponível, segundo os esforços realizados pela comissão organizadora do XVII Encontro, segundo diretrizes indicadas pelo licenciado Raúl Castellano. Também foram aprovados de forma geral e inicial os conteúdos trazidos pela proposta tratada. Em seu turno, ouviu-se a exposição do trabalho elaborado pela registradora de El Salvador, doutora Ruth J. Cuestas, o qual foi também aprovado e incorporado como corpo básico inicial da estrutura da Escola, com a modificação relacionada ao conselho de administração da mesma, o qual, pela moção do registrador do Peru, conformar-se-á com todos os países-membros, para o qual designou-se um para cada um deles, devidamente anotado pela secretária, e igualmente somou-se ao que já fora aprovado na iniciativa do Equador, segundo a qual o tal conselho de administração possa resolver com apenas sete membros, comunicação prévia aos restantes. Foram, portanto, incorporados à presente os dois trabalhos enunciados e encomendouse à secretaria de coordenação que, em comunicação com os registradores de El Salvador, desse prosseguimento aos trabalhos correspondentes.

Continuando, procedeu-se ao iní-

cio do tratamento do tema III: O fôlio real. Modelos adotados em cada país. Conteúdos e vinculação cadastro-registro. Anotações extensas ou sintetizadas dos conteúdos inscritíveis. Modalidades nos meios de asseguramento de sua autenticidade e perdurabilidade. Experiências de cada país. 1. Centro Nacional de Registros. Projeto de modernização do registro imobiliário e cadastro – Mario Antonio Rodas Rodríguez (El Salvador). 2. Fôlio de matrícula imobiliária – Marta Cecilia Angarita Pineda e Gloria Esperanza Ramírez Jaramillo (Colômbia). 3. Fôlio real, modelos adotados em cada país – doutor Carol Lugones, Rodolfo Agustín, doutor Ruiz de Erenchun, Alberto Federico, doutor Sing e Alejandro Nahuel (Argentina). 4. Programa de desenvolvimento local e responsabilidade fiscal. Projeto de cadastro urbano – Oliver Ouisse (França). 5. Projeto de modernização cadastral e registral de Increson – Alicia Pavlovich (Sonora, México). Aberto o tratamento do tema, ouviram-se os diferentes expositores, que formularam diversas interrogações e postulações com ajuste em suas experiências nacionais no serviço registral. Destaque-se que a maioria referiu-se ao apoio eletrônico e do sistema de arquivo de imagens com o qual está trabalhando. Por sua vez, falou-se também sobre como era o formato do fôlio real em cada país assistente, o qual foi exposto mediante o sistema de rodada de exposições, país por país. Também foi motivo de tratamento especial, pela exposição de vários trabalhos com o apoio de gráficos, a relação de cadastro com registro a respeito do fôlio real. Puseram-se em execução planos

de transformação cuja parte principal forma a realização simultânea ou prévia de um cadastro naqueles países em que não existe ou é deficiente.

Em continuação iniciou-se o tratamento do tema IV: Sistemas registrais imobiliários e de comércio de cada país. Estado atual e perspectivas da instituição. 1. Recurso de inconformidade no sistema registral mexicano – ministra María Teresa Rodríguez Alonso (México). 2. Sistemas registrais imobiliários e de comércio de cada país – Esc. Emillio Susena Bardallo (Uruguai). 3. Comissão Nacional de Água – licenciado Mario Alberto Rodríguez Pérez (México). Aberto o tratamento do tema, ouviram-se os expositores dos trabalhos e especialmente o desenvolvimento ilustrado com gráficos e projeções, da Comissão Nacional da Água, que deu lugar a uma extensa troca de impressões e interrogações sobre o estado atual do tema, não só no México como também nos demais países da área. Também e posteriormente ouviu-se o representante do Infonavit, que deu conhecimento dos planos relativos à sua ocupação bem como a relação que tem esse organismo com o registro da propriedade imóvel como grande usuário. Do diálogo resultou que os países assistentes recomendam que se levem a cabo os acordos e convênios de prestação de serviços, que melhor se estimem para atender precisamente aos organismos dessa natureza que requerem serviços registrais. Por último e atendendo à exposição relacionada com um trabalho segundo o qual se põe em crise o sistema dos recursos registrais de desconformidade com a qualificação registral, tratou-se da natureza jurídica do ato registral como um

dos aspectos que há de determinar se o recurso é meramente administrativo ou requer caráter especial, não só pela especialidade da matéria.

Tema V: Registro de bens e móveis. Créditos penhorados, veículos automotores, naves, aeronaves, etc. Modelos de registro nos países que os têm adotado nas diferentes matérias. Conteúdos registráveis que admitem uma técnica de tratamento informatizado. Registro de pessoas jurídicas: mercantis e não-mercantis ou entidades sem fins lucrativos. Registro de propriedade intelectual; diferentes matérias ou conteúdos da registo em cada um deles ou nos diferentes países da área. Efeitos registrais previstos para os mesmos. 1. Escola Latino-americana de Capacitação Registral – Ruth Jeannette Cuestas (El Salvador). 2. O registro naval costa-riquenho: sua modernização e a legislação aplicável – licenciado Adolfo Durán Abarca (Costa Rica). 3. O registro da propriedade móvel na Costa Rica. A inscrição de veículos – licenciado Edwin Martínez R. (Costa Rica). 4. Regime jurídico do veículo motorizado. Sistema legal argentino – doutora Lidia E. Viggliola (Argentina). Aberto o tratamento do tema, ouviram-se os diferentes expositores que, após cada exposição, responderam questões de diversos interrogantes sobre o tema do registro da propriedade do veículo automotor, abordado em detalhes à luz dos trabalhos apresentados por registradores dos sistemas da Argentina e da Costa Rica. Abriu-se um amplo debate do qual participaram todos os países assistentes, indicando cada um se existia ou não registro de propriedade de veículo automotor e como era o negócio de compra e

venda do bem, as hipóteses de furto ou roubo desses veículos ou o traslado deles de país para país. Observada a brecha na segurança jurídica e a imprescindível solução da mesma por intermédio dos registros de propriedade dos veículos automotores, bem como a necessidade de quantos mais organismos devem intervir nesses casos, resolveu-se assinalar expressamente o pronunciamento unânime sobre sua necessária instalação; igualmente, que se incrementem os acordos de fronteiras e de grupos de países de determinadas áreas, como por exemplo, os do Pacto Andino, do Mercosul, etc., no sentido de estabelecer acordos de validação comum destinados a controlar a passagem de veículos automotores de país para país e todos os problemas decorrentes disso. Ato contínuo e à luz da exposição de cada um dos assistentes, país por país expôs a situação em que se encontra o registro de navios e aeronaves de cada um deles. Chegou-se à conclusão de que não existe homogeneidade na organização, tampouco na relação de dependência ou organização desses registros de propriedade – naval ou aeronáutica; em troca, de forma predominante, se eles funcionassem como entidades de natureza administrativa vinculadas à polícia marítima ou aérea; assim, seria desejável que eles fossem organizados a partir da respectiva propriedade e coordenados, de acordo com seus aspectos essenciais e tão importantes como a navegabilidade ou a aeronavegabilidade, pelas capitânias dos portos, fronteiras, etc., que são instituições próprias desses bens, desde que se aplicassem à registoção as modernas técnicas que têm permitido o

aperfeiçoamento técnico dos registros sobre a base do respectivo fôlio real.

Declarações

Declaração primeira

Visto o estado atual do funcionamento dos registros e a autonomia funcional dos mesmos como saída lógica dos problemas de desenvolvimento, e as dificuldades que impedem o cumprimento dos próprios deveres e do princípio de legalidade que é de inelidível vigência plena nos atos registraes;

Que a celeridade e certeza desejáveis nas prestações de serviço devem ser impulsionadas, apoiadas em meios modernos – informática, telegestão, etc. –, o que não se conseguirá sem o apoio decidido dos poderes públicos para que se obtenha o grau de segurança jurídica plena a que os registros públicos sempre devem sujeitar-se em sua atividade;

Que, ouvidos os representantes das entidades da área como também representantes de países da América Latina e da Europa, especialmente os convidados para este evento, concluiu-se que é inadmissível nos tempos de hoje minimizar o apoio ao aperfeiçoamento dos registros da propriedade imóvel, dados os objetivos que se buscam com seus serviços plenamente coincidentes, graças à sua natureza constitucional e universal, portanto plenamente válidos para as finalidades de cada país.

Resolveu-se como conclusão adotar a proclamação que, em tempos de Independência, assinalou para estas terras o ilustre michoacano e servo da Nação Mexicana, generalíssimo Dom José María Morelos e Pavón, quando disse: “A felicidade do povo e

de cada um dos cidadãos consiste no gozo da Liberdade, Igualdade, Segurança e Propriedade. A íntegra conservação desses direitos é o objeto da instituição dos governos e o único fim das associações políticas” (Apatzingán, Michoacán, 22 de outubro de 1814).

Declaração segunda

Considerando:

Que, segundo definiu-se expressamente na “Carta de Buenos Aires pelos juristas especializados em direito registral de todo o mundo, nucleados no Centro Internacional de Direito Registral, Cínder, Buenos Aires, novembro de 1972.

Público e Privado, que coexistem e funcionam harmonicamente, constituindo uma disciplina independente da qual o direito registral imobiliário é um de seus principais ramos”.

Que “Terceira: os registros públicos são instituições específicas organizadas pelo Estado e postas a seu serviço e aos particulares, para consolidar a segurança jurídica, facilitar o tráfico, garantir o crédito e o cumprimento da função social que tem a propriedade, compatível com a liberdade, o progresso e o desenvolvimento dos povos”.

Que “Quarta: No Estado atual da ciência e técnica jurídicas, os Registros Imobiliários constituem o meio mais eficiente para a publicidade dos Direitos Reais sobre Imóveis, os encargos que os afetam e as medidas que limitem ou condicionem sua livre disponibilidade, sem prejuízo do distinto valor e alcance que se designe à inscrição dentro das modalidades das legislações”.

Que “Nona: A proteção registral se concede aos títulos com prévia qualificação de sua legalidade pelo

Registrador, que exercita uma função inescusável” e que, portanto, a função registral que se exercita mediante o ato da qualificação registral está a cargo de registradores que devem exercer essa função de forma independente e indelegável, principalmente quando se trata de direito constitucional de diversos Estados contemporâneos (como é o caso do artigo 236 da Constituição do Brasil, 1988), esse trabalho está a cargo dos que a exercem com caráter único e excludente, resulta absolutamente contrário à reta razão que, ao direito e a tais princípios conceituais universalmente aprovados bem como a textos constitucionais expressos onde os houver, introduzam-se modificações dos sistemas registrais vigentes em países da área, de modo que elas alterem substancialmente, e com a conseqüente inconstitucionalidade, esses princípios.

Que, por seu turno, também os pronunciamentos havidos em congressos e jornadas notariais de reconhecido prestígio – Inpi, Union del Notariado Latino, etc. – têm deixado declarado de maneira unânime que são essencialmente diferentes as funções notariais das funções registrais; no entanto, quem intervém na criação do documento não pode, sem alterar o princípio da legalidade, independência e juridicidade, levar a cabo o trabalho de qualificação registral do mesmo instrumento.

Que a experiência uniforme vivida pelos países que possuem sistemas registrais, revela que um número apropriado de cartórios de registro da propriedade com pessoal qualificado redundava sempre em benefício da qualidade do serviço, traduzindo-se em eficiência, transparência e segurança.

Assim mesmo, a orientação univer-

sal moderna para a matéria rege-se por princípios de independência e transparência na organização dos serviços, de tal sorte que não seria aceitável que se concentrassem em uma mesma função a elaboração do documento e sua qualificação para o trâmite de inscrição. Por isso, o

XVII Encontro do Comitê Latino-americano de Consulta Registral declara

Que os registradores da América Latina e convidados especiais – Espanha, Portugal, França, Estados Unidos – estimam de toda conveniência a legalidade, a transparência, a paz e a *segurança jurídica* que devem respaldar todo o sistema de transmissões ou mutações de direitos reais sobre imóvel, que se proponham fórmulas de reformas dos sistemas registrais existentes, nas quais seja o próprio notário o autorizante do documento inscritível, quem leve a cabo a função da qualificação registral e quem efetue esses princípios. Seja qual for a organização dos registros da propriedade imóvel, que as nações levem a cabo, conforme se estabeleceu no pronunciamento de caráter *universal*, feito há mais de trinta anos, não podem suprimir a qualificação registral ou pô-la em mãos de outros responsáveis que não os registradores da propriedade do imóvel, estritamente selecionados segundo sua especialidade no direito registral que devem aplicar.

Temas para o próximo encontro

Tema I

O princípio de inscrição do registro de *leasing*, o fideicomisso – do domínio ou outro direito real. Experiência em cada país – modalidades das anotações

nos registros. Disposição dos direitos de herança pelos herdeiros. Anotações nos registros dos direitos lucrativos. Tratamento. Modalidades.

Tema II

Registro de propriedade imóvel: métodos empregados para efetuar a mudança de livros para modernas técnicas de registro. Recursos informatizados. Capacitação. Experiências. Participação do registrador nas reformas legislativas relacionadas à transformação técnica.

Tema III

Fólio real: soluções para os casos de terras sem título inscrito. Primeira inscrição. Precauções. Procedimento judicial e extrajudicial. Experiências de conexões dos serviços registrais com outros serviços (cadastros).

Tema IV

Outros registros. Mercantil. Veículos e veículos automotores. Aeronaves. Águas marinhas. Avanços em cada país da área. Recursos técnicos. Meios empregados. Experiências de conexões dos serviços registrais com outros serviços.

Tema V

Tratamento do projeto “A Lei Modelo de Garantias Mobiliárias”, aprovada pela Organização dos Estados Americanos. Amerihipoteca de pautas similares.

Homenagem. Em razão do decesso dos distintos membros, doutor Juan Enrique Gaete Caldera (Chile) e doutor Oscar Salas (EUA), que tiveram uma destacada participação no crescimento e consolidação do Comitê Latino-americano de Consulta Registral, fez-se, em homenagem e memória deles,

um minuto de recolhido silêncio durante os trabalhos do encontro.

Convites. Na reunião plenária do encontro formularam-se indistintamente os seguintes convites para todos os registradores que fazem parte do Comitê Latino-americano de Consulta Registral.

1. Por parte do senhor presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, doutor Sérgio Jacomino, para participarem do XXX Congresso Nacional de Direito Registral e Notarial do Brasil, a celebrar-se entre os dias 17 a 21 de novembro de 2003, em Salvador, no estado da Bahia, Brasil.

2. Por parte do doutor Luis Alberto Aliaga Huaripata, do Peru, que, em nome do Sunarp, é o organizador do I Congresso Ibero-americano em Matéria Registral – Registro da propriedade, território, desenvolvimento econômico e novas tecnologias –, que acontecerá em Lima, entre os dias 3 e 6 de novembro de 2003.

3. Por parte do doutor Ricardo del Rio Trejo, do Instituto de Direito Registral Mexicano, para participarem da reunião nacional que esse instituto celebra de 20 a 22 de agosto de 2003.

Convênios firmados

Em consequência dos trabalhos do XVII Encontro Latino-americano de Consulta Registral, firmaram-se três convênios interinstitucionais de cooperação jurídico-técnica entre o governo de Michoacán de Ocampo, no México, e os registros do Brasil, Panamá e El Salvador. O objetivo de tais convênios é unir esforços para realizar ações interinstitucionais encaminhadas ao desenvolvimento dos registros de propriedade imobiliária de cada país. Esses convênios foram subscritos pelo C. governador cons-

titucional do estado de Michoacán de Ocampo, México, CC. Lázaro Cárdenas Batel e o secretário-geral do governo, ministro Leonel Godoy Rangel, do estado de Michoacán de Ocampo, México, e por parte dos registros participantes de outros países, subscreveram-nos pelo Brasil, o presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Sérgio Jacomino, e o seu vice-presidente e diretor para assuntos internacionais, João Pedro Lamana Paiva; pelo Panamá, a diretora nacional do registro público, Doris Vargas de Cigarruista, e a administradora operacional, Itzel Santana; e por El Salvador, seu diretor-executivo do Centro Nacional de Registros, Felix Garrid Safie P., e a diretora do Registro Público Imobiliário, Jeannette Cuestas. Também foi assinado um convênio de cooperação e intercâmbio acadêmico-jurídico entre o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e o Centro Acadêmico de Direito Registral A. C., que foi subscrito por Sérgio Jacomino, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e João Pedro Lamana Paiva, seu vice-presidente e diretor para assuntos internacionais, e por Raúl Castellano Martínez-Báez, presidente do Centro Acadêmico de Direito Registral A. C., e María Teresa Rodríguez Alonso e Rogelio Cepeda Cervantes, vogais do Centro Acadêmico.

Eleição da sede

Aberta a discussão, solicitou a palavra o doutor Wilson Gómez Ramírez, registrador da República Dominicana, que assinalou a conveniência de realizar o encontro em sua terra e, em particular, a autorização e o acordo com que lhe brindaram suas autoridades, para organizá-lo. Também soli-

citou a palavra o doutor Pedro Joel Martínez de León, registrador da Guatemala, assinalando que no ano anterior deixou consignada sua petição nesse sentido e que contava com a aprovação de seus colegas nacionais para realizar o encontro. Após uma troca de idéias e a pedido do plenário, admitiu-se a desistência do registrador guatemalteco da aspiração assinalada em favor dos registradores da República Dominicana. Estes, juntos ao resto do plenário, destacaram a qualidade e a fraternidade do gesto do doutor Martínez de León, que vem contribuir com o vínculo de colaboração e solidariedade constituinte do fundamento dos encontros. O gesto foi especialmente destacado e agradecido pelo doutor Wilson Gómez Ramírez, que reiterou seus votos de amizade e afeto ao registrador e a todos os demais irmãos guatemaltecos, com os quais compartilhou estes trabalhos.

Desse modo, a República Dominicana foi eleita o país organizador do XVIII Encontro. E como países alternativos, a Colômbia, por intermédio do Colégio de Registradores, e o Brasil, por intermédio do Instituto de Registro Imobiliário, Irib, caso seja necessária a substituição. Em seguida, passou-se à assinatura dos convênios, às dezoito horas e quarenta e cinco minutos do dia catorze de março de dois mil e três, não sem antes ouvirem-se palavras de reconhecimento ao brilho alcançado pela organização do encontro; em seguida, os assistentes estreitaram-se em abraços de despedida e procedeu-se à leitura da presente *Ata de Morelia*, que será subscrita ao final, de conformidade com a praxe. ■

Acordos de cooperação jurídico-técnica e acadêmico-jurídica

IRIB celebra dois importantes convênios no México

Durante o XVII Encontro Latino-americano de Consulta Registral, o Irib firmou convênio de cooperação jurídico-técnica com o governo de Michoacán de Ocampo, México, e de cooperação acadêmico-jurídica com o Centro Acadêmico de Direito Registral. Conheça os objetivos desses dois importantes convênios.

1. Convênio de cooperação jurídico-técnica com o estado de Michoacán de Ocampo, México

Convênio inter-institucional de cooperação jurídico-técnica que celebram, por uma parte, o estado livre e soberano de Michoacán de Ocampo, México, por intermédio de seu governador constitucional, Lázaro Cárdenas Batel, assistido pelo secretário de governo, professor Leonel Godoy Rangel, a quem doravante serão denominados Michoacán, México; e por outra parte, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, entidade de direito privado, que congrega os registradores imobiliários do Brasil, por intermédio de seu presidente, Sérgio Jacomino, assistido por João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente e diretor para assuntos internacionais, do instituto, adiante denominado IRIB, a teor dos seguintes antecedentes, declarações e cláusulas.

Antecedentes

1. Que as características similares com os fins do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e as do estado de Michoacán de Ocampo, México, permitiram a subscrição em 12 (doze) de abril do ano de 2002 (dois mil e dois) de uma *Carta de Intenção de Cooperação Jurídico-Técnica* entre o estado de Michoacán de Ocampo, República do México, representado neste ato por Raúl Castellano, com o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, representado por seu presidente, Sérgio Jacomino, com o objetivo de unir esforços para realizar ações inter-institucionais voltadas para o desenvolvimento dos registros da propriedade imobiliária.

2. Que, através do tempo, viu-se que o registro da propriedade, por sua importante função social, requer sejam aplicados os avanços tecnológicos, que permitam oferecer à sociedade um serviço de quali-

dade com certeza jurídica.

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 a avenida Paulista, nº 2.073, Edifício Horsa I, 12º andar, conjuntos 1.201/1.202, bairro Cerqueira César, São Paulo, SP, CEP 01311-300, Brasil.

II. De Michoacán, México

1. Que, com fundamento nos artigos 116, item VII *in fine* segundo, da Constituição Política dos Estados Unidos Mexicanos; 60, item XXII, 62, 66 e 129, de Michoacán de Ocampo; 3º

e 13ª da Lei Orgânica da Administração Pública do Estado de Michoacán de Ocampo, conta com as faculdades legais suficientes para a subscrição deste instrumento jurídico.

2. Que, para os efeitos do presente convênio, assinala como domicílio o palácio do governo, na avenida Madero Poniente, nº 63, centro histórico, CP 5800, Morelia, Michoacán de Ocampo, México.

As partes reconhecem mutuamente a personalidade com a qual se ostentam e estão de acordo em sujeitar-se a teor das seguintes:

Cláusulas

Primeira. As partes subscrevem o presente instrumento jurídico, com o objetivo de coordenarem-se para impulsionar de maneira conjunta o desenvolvimento de seus sistemas de registro público da propriedade em suas demarcações territoriais, como instituições básicas de atos registrais de propriedade imobiliária, para dar segurança jurídica aos cidadãos.

Desse modo, implementarão um sistema conjunto de informação dos atos registrais e realizarão intercâmbio de informações que se referem à implementação de sistemas de tecnologia, que compreendam desde as características dos equipamentos até os programas com os quais operam atualmente ou aqueles que se pretendam desenhar, para desenvolvê-los nas distintas instâncias, aperfeiçoando as funções que realizam, para oferecer um serviço eficiente à cidadania.

Segunda. As partes, no âmbito de suas respectivas competências, realizarão as ações correspondentes para dotar dos elementos técnico-jurídicos necessários as instâncias encarrega-

das dos atos registrais a que se refere este convênio, para que, no desempenho de suas funções, reflitam segurança jurídica em favor dos cidadãos.

Terceira. As partes convencionam adequar a legislação em matéria de registros de propriedade imobiliária para fazê-la de acordo com a abrangência das necessidades que delineiam o desenvolvimento integral nesta matéria, em suas respectivas jurisdições territoriais.

Quarta. As partes convencionam proporcionar assessoria no âmbito internacional a outros países ou entidades que o solicitem, nos quais não exista a instituição registral e onde careça do desenvolvimento técnico suficiente ou da necessária independência em suas ações e decisões.

Quinta. As partes levarão a cabo as reuniões necessárias para intercambiar informação técnica relativa a programação, capacitação de pessoal, programas, adequação e operação dos sistemas implementados ou a implementar, bem como a procedimentos, características dos equipamentos ou àqueles programas que pretendam desenhar.

Das reuniões, participará o pessoal das instâncias envolvidas, o qual aprovará os temas a tratar e os locais onde celebrá-los.

Depois de cada reunião, levantar-se-á uma minuta com os acordos feitos que será assinada pelos que nela intervieram; às reuniões, poder-se-ão convidar outras entidades afins, para que haja maior intercâmbio de experiências, idéias e resultados e com isso possam melhorar os serviços em matéria de registro da propriedade imobiliária.

Sexta. As partes convencionam promover, incentivar e difundir na medida de suas possibilidades, junto

aos meios de comunicação em seus respectivos âmbitos de competência, a publicação de artigos e trabalhos em matéria de registros de propriedade imobiliária.

Sétima. As partes acordam em compor um grupo de acompanhamento e avaliação integrado por dois representantes de cada uma delas, responsável por verificar o cumprimento dos acordos e compromissos relacionados com este convênio, em conformidade com o programa que para tal efeito elaborem; há compreensão de que as pessoas se encarreguem do acompanhamento e avaliação das seções derivadas deste convênio que serão designadas pelas partes subscritoras em um prazo máximo de 30 (trinta) dias posteriores à assinatura deste convênio, mediante comunicação por escrito das partes, que deverá ser agregada a este convênio como anexo.

Oitava. O descumprimento dos compromissos estipulados neste convênio por alguma das partes só poderá ser justificado por razões alheias a elas e deverá ser comunicado por escrito à outra parte, em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias posteriores à ocorrência da força maior ou do caso fortuito, devendo a parte que não possa dar seguimento às ações a que se houvera comprometido a desenvolver ou propor alternativas de solução de sua parte, para continuar com os compromissos assumidos.

Nona. Os efeitos do presente convênio serão a partir da data de sua assinatura e sua vigência será indefinida, podendo ser encerrada em qualquer momento, com o aviso correspondente que uma das partes faça à outra, por escrito, com pelo menos

60 (sessenta) dias de antecedência.

Para o caso de estar em aplicação um programa acordado entre as partes, ele deverá ser levado a cabo até sua conclusão.

Décima. Toda emenda, suplemento, anexo, *adendum* ao presente convênio terá validade tão-somente se constar por escrito pelas partes subscritoras deste instrumento jurídico.

Décima primeira. As partes acordam que, em caso de qualquer controvérsia por dúvida ou interpretação suscitadas pelo presente instrumento jurídico, elas serão resolvidas de comum acordo e por escrito.

Décima segunda. As partes estão conveniadas que as pessoas que trabalharem para o cumprimento dos objetivos deste convênio farão sob a responsabilidade da parte que as contrate, sem que nenhuma delas será considerada padrão substituto da outra ou padrão solidário.

Décima terceira. As partes acordam que o presente convênio será redigido nos idiomas castelhano e português.

Lido o presente instrumento jurídico, e inteiradas de seu conteúdo, as partes assinam-no duplamente na Cidade de Morelia, Michoacán de Ocampo, México, aos 14 (catorze) dias do mês de março de 2003 (dois mil e três).

Pelo Irib:

Sérgio Jacomino, presidente.

João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente e diretor para assuntos internacionais.

Por Michoacán, México:

Lázaro Cárdenas Bate, governador constitucional do Estado de Michoacán de Ocampo, México.

Mestre Leonel Godoy Rangel, secretário de governo.

2. Convênio de cooperação acadêmico-jurídica com o Centro Acadêmico de Direito Registral

Convênio de cooperação acadêmico-jurídica que celebram, por uma parte, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, entidade de direito privado, que congrega os registradores imobiliários do Brasil, por intermédio de seu presidente, Sérgio Jacomino, assistido por João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente e diretor para assuntos internacionais do instituto, doravante denominado IRIB, e por outra parte, o Centro Acadêmico de Direito Registral, A.C., por intermédio de seu presidente, Raúl Castellano Martínez-Báez, assistido pelos vogais María Teresa Rodríguez Alonso e Rogelio Cepeda Cervantes, doravante denominados CADER, ao teor dos seguintes antecedentes, declarações e cláusulas.

Antecedentes

1. Que as características e fins do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e as do Centro Acadêmico de Direito Registral, A.C. permitem a subscrição deste convênio, com o objetivo de unir esforços para realizar ações de intercâmbio acadêmico-jurídico.

2. Que, através do tempo, viu-se que a aplicação do Direito registral tem uma importante função social, pelo que se requer seu estudo permanente, assim como a análise do Direito comparado, que permitam oferecer à sociedade um serviço de qualidade em matéria de assessoria em Direito registral.

Declarações

I. Do IRIB

1. Com fundamento no artigo se-

gundo, 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 a 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. Do CADER

1. Que é uma associação civil devidamente constituída conforme as leis dos Estados Unidos Mexicanos, com o objetivo de realizar pesquisa, intercâmbio acadêmico, análise jurídica, oferta de cursos, bem como prestar assessoria, entre outros serviços, tudo isso em matéria de Direito registral.

2. Que, para os efeitos do presente convênio, assinala como domicílio Camino a Toluca # 135, Colonia Lomas Virreyes, México, DF. As partes reconhecem mutuamente a personalidade com a qual se ostentam e estão de acordo em sujeitar-se ao teor das seguintes:

Cláusulas

Primeira. As partes subscvem o presente instrumento jurídico, com o objetivo de coordenarem-se para impulsionar de maneira conjunta o desenvolvimento de estudo em matéria de Direito registral de suas demarcações territoriais, como instituições conhecedoras e interessadas nesse tema.

Assim mesmo, implementarão um sistema conjunto de intercâmbio de informações que se referem à implementação de sistemas que permitam a análise permanente e a apli-

ção do Direito registral, com a finalidade de oferecer uma melhor assessoria a instituições relacionadas com a matéria registral e às pessoas em geral interessadas no tema.

Segunda. As partes, no âmbito de suas respectivas competências, realizarão as ações correspondentes para dotar dos elementos acadêmico-jurídicos necessários as instâncias encarregadas dos estudos a que se refere este convênio, para que, no desempenho de suas atividades, reflitam segurança jurídica em favor dos cidadãos.

Terceira. As partes convencionam analisar a legislação em matéria de Direito registral, para propor caso a caso, em seus respectivos países, as adequações necessárias à sua legislação.

Quarta. As partes convencionam que proporcionarão assessoria no âmbito internacional a outros países ou entidades que o solicitem, aos que careçam de desenvolvimento acadêmico necessário nesta matéria.

Quinta. As partes levarão a cabo as reuniões necessárias para intercambiar informação acadêmica relativa à programação, capacitação de pessoal, programas, adequação e operação dos sistemas registraes implementados em seus respectivos países.

Das reuniões participará o pessoal das instâncias envolvidas, o qual aprovará os temas tratados e os locais onde celebrá-los.

Depois de cada reunião, levantar-se-á uma minuta com os acordos feitos que será assinada pelos que nela intervieram; às reuniões poder-se-ão convidar outras entidades afins, para que haja maior intercâmbio de experiências, idéias e resultados e com isso possam melhorar os serviços em matéria de Direito registral.

Sexta. As partes convencionam

promover, incentivar e difundir, na medida de suas possibilidades, junto aos meios de comunicação em seus respectivos âmbitos de competência, a publicação de artigos e trabalhos em matéria de Direito registral.

Sétima. As partes acordam em compor um grupo de acompanhamento e avaliação integrado por dois representantes de cada uma delas, responsável por verificar o cumprimento dos acordos e compromissos relacionados com este convênio, em conformidade com o programa que para tal efeito elaborem; há compreensão de que as pessoas se encarreguem do acompanhamento e avaliação das seções derivadas deste convênio que serão designadas pelas partes subscritoras em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, posteriores à assinatura deste convênio, mediante comunicação por escrito das partes, que deverá ser agregada a este convênio como anexo.

Oitava. O descumprimento dos compromissos estipulados neste convênio por alguma das partes só poderá ser justificado por razões alheias a elas e deverá ser comunicado por escrito à outra parte em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, posteriores à ocorrência da força maior ou caso fortuito, devendo a parte que não possa dar prosseguimento às ações a que se houver comprometido a desenvolver ou propor alternativas de solução de sua parte, para continuar com os compromissos assumidos.

Nona. Os efeitos do presente convênio serão a partir da data de sua assinatura e sua vigência será indefinida, podendo ser encerrada a qualquer momento, com o aviso correspondente que uma das partes faça à

outra, por escrito, com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência.

No caso de estar em aplicação um programa acordado entre as partes, ele deverá ser levado a cabo até sua conclusão.

Décima. Toda emenda, suplemento, anexo, adendo ao presente convênio terá validade tão-somente se constar por escrito pelas partes subscritoras deste instrumento jurídico.

Décima primeira. As partes acordam que, em caso de qualquer controvérsia por dúvida ou interpretação suscitadas pelo presente instrumento jurídico, elas serão resolvidas de comum acordo e por escrito.

Décima segunda. As partes estão conveniadas que as pessoas que trabalharem para o cumprimento dos objetivos deste convênio farão-o sob a responsabilidade da parte que as contrate, sem que nenhuma delas será considerada patrão substituto da outra ou patrão solidário.

Décima terceira. As partes acordam que o presente convênio será redigido nos idiomas castelhano e português.

Lido o presente instrumento jurídico, e inteiradas de seu conteúdo, as partes assinam-no duplamente na cidade de Morelia, Michoacán de Ocampo, México, aos 14 (catorze) dias do mês de março de 2003 (dois mil e três).

Pelo Irib:

Sérgio Jacobino, *presidente.*

João Pedro Lamana Paiva, *vice-presidente e diretor para assuntos internacionais.*

Pelo CADER:

Raúl Castellano Martínez-Báez, *presidente.*

María Teresa Rodríguez Alonso
Rogelio Cepeda Cervantes ■



IRIB e Universität des Saarlandes

Intercâmbio de cursos em Direito alemão e Direito informático

Irib recebe proposta de convênio da Universität des Saarlandes. Universidade alemã é referência em informática jurídica.



Paty Simão, Juliana Freitas de Lima, Maria de Lourdes Gualano, Sérgio Jacomino, Tinka Reichmann e Jürgen Philips.

O presidente do Irib Sérgio Jacomino e o vice-presidente para o Rio Grande do Sul, João Pedro Lamana Paiva, receberam, na sede da entidade em São Paulo, no último dia 19 de março, a representante da Universität des Saarlandes, Tinka Reichmann.

A importante reunião contou também com as presenças do professor doutor Jürgen Philips e de Juliana Freitas Lima, Paty Simão e Maria de

Lourdes Gualano, respectivamente ouvidora, assessora de imprensa e secretária do Irib.

Tinka Reichmann fez um relato sobre o Institut für Rechtsinformatik da Universität des Saarlandes, Instituto de Direito e Informática da Universidade de Saarlandes, informando que o instituto existe há onze anos na Alemanha e possui grande credibilidade junto à sociedade e à

comunidade jurídica local, sendo responsável pela informatização do Supremo Tribunal Constitucional alemão.

Cursos de intercâmbio com universidade alemã

Tinka Reichmann apresentou uma proposta de cooperação técnica e jurídica com o Irib, oferecendo também cursos de inter-

câmbio na área do Direito alemão e Direito informático, enumerando várias opções.

Mestrado em Direito alemão: curso de um ano realizado na Alemanha, LMM, duas vagas por ano, sempre com início em outubro, cujos pré-requisitos básicos para inscrição são o conhecimento do idioma alemão e bacharelado em Direito.

Curso intensivo de Direito no Brasil em parceria com o Irib, ministrado pelo diretor do Institut für Rechtsinformatik der Universität des Saarlandes, professor doutor Helmut Rüssmann.

Curso intensivo de alemão, voltado para potenciais candidatas aos cursos de Direito na Alemanha, realizado na Universität des Saarlandes, com duração de dois meses, preparatório para aprofundar o conhecimento do idioma alemão.

Estágios de três meses em registros imobiliários alemães: programa de estágio de dois a três meses, realizado na Alemanha, voltado para registradores e notários, cujo pré-requisito é o conhecimento do idioma alemão.

Videoconferências: novo formato de conferências que interliga os palestrantes por linhas telefônicas. Proposta para que o Irib indique representantes para proferir palestras em alemão sobre Direito registral brasileiro.

O presidente do Irib enalteceu as afinidades entre o Direito registral brasileiro e o sistema de registro imobiliário alemão, enfatizando que o principal objetivo do Irib é trocar experiências e tecnologia com a Alemanha em relação a cadastro e informatização do registro imobiliário. Sérgio Jacomino destacou seu interesse no aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro, entendendo que



João Pedro Lamana Paiva e Tinka Reichmann. A proposta de convênio técnico foi muito bem recebida pelo Irib.

o convênio será relevante para o aprimoramento da segurança e dinâmica do registro. "(...) um moderno sistema de registros diminui o custo das transações econômicas, o que é uma demanda da sociedade", concluiu.

Protocolo de intenções

O Irib vai elaborar um protocolo de intenções para formalizar com a Universität des Saarlandes o convênio de troca de informações, pesquisa técnica e jurídica, intercâmbio para cursos e estágios no Brasil e Alemanha, viabilização de cursos à distância via Internet e tradução de artigos do site da universidade alemã para divulgação no site do Irib e vice-versa. Disposições gerais deverão sugerir que iniciativas, como bolsas de estudo, estágios, palestras, etc., sejam detalhadas em adendos incorporados à minuta.

A representante da Universität des Saarlandes solicitou artigos sobre o registro imobiliário brasileiro e um breve relatório sobre o Irib para divulgação nas publicações da universidade.

A celebração desse convênio é de suma importância para o Irib, concretizando sua vocação científica, confirmando sua credibilidade internacional e trazendo muitos benefícios aos associados.

Ata da reunião

Visita da gerente do Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre, na Alemanha, para propor convênio de cooperação técnica e científica com o Irib.

Data: 19/3/2003. Hora: 14h

Local: Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib.

Presentes: doutor Sérgio Jacomino, presidente do Irib, doutor João Pedro de Lamana Paiva, diretor de Relações Internacionais do Irib; professor Jürgen Philips, professor da Universidade Federal de Santa Catarina e especialista em cadastro; senhora Tinka Reichmann, do Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre, na Alemanha; ouvidora, assessora de imprensa e secretária-executiva do Irib.

O presidente do Irib iniciou a reunião afirmando que a pauta principal deste encontro é a celebração de um convênio técnico de cooperação que visa, em última análise, ao aperfeiçoamento do sistema registral brasileiro e à busca da identidade original com o sistema de registro imobiliário tudesco.

Como pauta 2, salientou a coordenação eletrônica do registro imobiliário com o cadastro. O professor Jürgen lembrou algumas diferenças entre o sistema alemão e o brasileiro. Na Alemanha, o sistema registral é todo automatizado e o registro digital reconhecido juridicamente. No Brasil, o que vale é o fólio (papel). O presidente aproveitou para lembrar que nosso sistema está atomizado. Não adianta estar plenamente informatizado se somente o próprio cartório detém suas informações. O sistema não está interligado e integrado. Para ter completa segurança jurídica, é fundamental essa integração.

O presidente lembrou também que é o momento de se justificar a importância do registro imobiliário no Brasil, para a sociedade e para o governo atual. Ressaltou que há grande interesse do Irib em convênios de cooperação técnica e científica. O momento também é oportuno por estar recém-chegado de congresso do Comitê latino-americano de consulta registral, que em sua XVII edição ocorreu no México e com vários convênios de cooperação firmados.

Quanto à informatização do sistema registral no Brasil, explicou que já houve um projeto desenvolvido pelo Irib e pela USP, as *Normas de boas práticas para informatização do registro imobiliário brasileiro*, que não pôde ainda ser implementado por obs-

táculos legais e por certo desinteresse dos próprios colegas. O presidente pretende retomar o assunto e contar com o apoio do Institut für Rechtsinformatik der Universität des Saarlandes.

Representante da universidade alemã apresenta proposta de convênio

Tinka Reichmann iniciou a apresentação do Instituto e da Universidade do Sarre distribuindo pastas com brochuras, CD e folhetos.

Prosseguindo, apresentou folhetos de outros cursos e comunicou que além do Instituto, existe a Associação de Direito e Informática, igualmente integrada na Universidade.

Instituto de Direito e Informática

Sites: <http://rechtsinformatik.jura.uni-sb.de/> e <http://www.jura.uni-sb.de/portugues/>

O Instituto de Direito e Informática da Universidade do Sarre, na Alemanha, tem por objetivo desenvolver pesquisas tanto na área da informática jurídica como na do Direito da informática. Cooperar também com a Associação de Informática no Judiciário [http://edvgt.jura.uni-sb.de/start_portugues.shtml] que promove congressos e apóia a automação e informatização da Justiça. O Instituto tem uma série de projetos de pesquisa e cooperações em diversas áreas. Administra, por exemplo, o site do Tribunal Constitucional Federal da Alemanha.

Tinka Reichmann informou também que é editada uma revista *on line* sobre Direito e informática.

O presidente Sérgio Jacomino

apoiou o convênio entre os institutos, oferecendo, como contrapartida imediata a ampla difusão na América Latina, pelo Comitê Latino-americano de Consulta Registral e pelo Irib, cujo responsável é o doutor João Pedro Lamana, diretor de relações internacionais do Irib.

Apresentação da universidade

Informativos *on line*, Notícias da Semana e *Link da Semana*, em onze idiomas. O site conta com chamadas e textos curtos nos onze idiomas. Para saber mais o leitor entra no *link* da fonte da notícia. No caso dos sites brasileiros, os alemães têm a mesma dificuldade de idioma.

O presidente Jacomino sugeriu



que o perfil do sistema registral brasileiro que se encontra redigido em trabalho publicado no *site* do Quinto Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (www.quinto.com.br), seja traduzido para o inglês, alemão e espanhol e fique disponível no *site* do Irib. Quando um leitor quiser obter mais informação, terá a opção de enviar um *e-mail* com a solicitação de sua pesquisa. O Irib providencia e devolve a pesquisa. Será uma visita guiada.

Tinka Reichmann solicitou que se prepare a apresentação do sistema registral brasileiro para torná-la disponível no *site* do Instituto/Universidade.

Cursos e estágios

Tinka Reichmann informou que a diretoria da Universidade do Sarre pede que um seu aluno possa estagiar em informatização registral aqui no Brasil. O presidente do Irib aceitou a proposta, pedindo a contrapartida de enviar um aluno brasileiro para a Alemanha.

Tinka informou também que a universidade alemã tem um curso anual de mestrado para graduados em outros países, com duração de um ano e sempre com início em outubro.

O pré-requisito é ser bacharel em Direito e ter domínio ou bons conhecimentos de alemão.

O presidente sugeriu avaliação do Instituto Goethe para o idioma alemão e do Irib para avaliação acadêmica.

Como condição para a participação do curso com subsídio do Irib, o aluno deverá disseminar os conhecimentos adquiridos para a comunidade interessada do nosso país, por meio de cursos e palestras.

O presidente aproveitou para pedir um curso a ser ministrado no Bra-

sil. A representante do Institut für Rechtsinformatik der Universität des Saarlandes comunicou que a proposta faz parte da pauta, com a intenção do professor Ruessmann de trazer um curso para o Brasil, desde que seja intensivo.

Prosseguindo com a proposta de cooperação técnica e científica do Irib com a universidade, foram oferecidos estágios para registradores e notários brasileiros na Alemanha (estágios nos tribunais), com duração de dois a três meses e necessário conhecimento do idioma.

Tinka Reichmann pôs à disposição também a estrutura para videoconferência. O Irib deve se estruturar para isso, quando for necessário. A videoconferência será utilizada para reuniões com a diretoria ou mesmo para proferir palestras em alemão sobre o sistema registral no Brasil.

Tinka pede ao Irib ajuda para o projeto Internet – na seção em português, há apenas dois textos na biblioteca *online*. Sugere que se enviem os mesmos textos em alemão que serão enviados para a revista do diretor.

Finalmente, para a elaboração do convênio, ficou decidido que haverá uma minuta-padrão, com as iniciativas das partes detalhadas em adendos posteriores.

O congresso anual da universidade que será em setembro tem grande interesse em atuar internacionalmente. Ou seja, há interesse em se levar palestrantes do Brasil e vice-versa.

Congresso em Saarbrücken será em setembro

O próximo congresso anual da associação será realizado de 24 a 26 de

setembro de 2003, em Saarbrücken (XII congresso anual).

A Associação Alemã da Informática no Judiciário foi fundada em 1989. O professor doutor Maximilian Herberger foi eleito presidente e exerce essa função até hoje. No momento, a associação conta com aproximadamente 350 membros associados.

Logo depois da fundação deu-se início a uma cooperação regular entre a associação e a Comissão da União e dos Estados Federados (Bund-Länder-Kommission). Desde então, a associação foi reconhecida como um verdadeiro *gerichtstag* (congresso judiciário).

A associação tem o propósito de acompanhar de maneira responsável os desenvolvimentos importantes na sua área e participar ativamente do desenvolvimento de padrões. Um padrão para a estruturação de textos de sentenças em bancos de dados foi aprovado numa fase inicial e outros foram desenvolvidos a seguir. A associação deu seguimento a esse trabalho com a aprovação de uma proposta para estruturação de textos de sentenças em XML. Como já foi o caso, quando especificou as características do posto de trabalho informatizado, a associação realizou um trabalho pioneiro ao reconhecer a importância da Internet para o exercício das profissões jurídicas.

A associação visa a continuar contribuindo para o aprimoramento da tecnologia eletrônica destinada às profissões jurídicas com o intuito de preservar o seu mais alto padrão de qualidade. O intercâmbio de experiências em grupos de trabalho individuais e no congresso como um todo revelou-se extremamente frutífero.

O objetivo da associação é servir

de foro para o intercâmbio de experiências sobre o uso da informática na administração da Justiça e no exercício da advocacia. A Associação pretende, sobretudo:

- apoiar o intercâmbio de experiências sobre o uso da informática na aplicação do Direito, inclusive as características técnicas do posto de trabalho informatizado e seu quadro organizacional;

- fomentar a colaboração entre os profissionais do Direito e da informática em âmbitos supra-regional e europeu, bem como o intercâmbio das competências nas áreas inter-relacionadas do Direito e da informática;

- motivar debates sobre as soluções informáticas existentes e sobre novos desenvolvimentos e novas perspectivas e apoiar os novos desenvolvimentos;

- estimular o intercâmbio de opiniões sobre os aspectos jurídicos da aplicação e utilização da informática, especialmente no âmbito da administração da Justiça; e

- apoiar o contato com outras or-

ganizações afins (dentre elas a Sociedade Alemã de Informática, Gesellschaft für Informatik e.V.).

A associação realiza esses objetivos principalmente ao organizar regularmente o congresso Deutscher EDV-Gerichtstag uma vez por ano, em Saarbrücken.

Já há algum tempo, o limite máximo de 500 inscrições para o congresso anual foi ultrapassado e o número de participantes tende a crescer a cada ano. A feira das empresas organizada nas localidades do congresso também está se tornando cada vez mais variada e atraente, permitindo aos profissionais do Direito interessados em informática informarem-se em pouco tempo sobre os produtos mais importantes dessa área.

O encontro *Come together* organizado na primeira noite nas localidades da empresa *Juris GmbH* e o jantar festivo na segunda noite já se tornaram uma tradição desse congresso.

A palestra proferida no congresso do ano 2000 pela professora doutora Herta Däubler-Gmelin, então mi-

nistra federal da Justiça, sobre o tema *A Internet e o intercâmbio eletrônico de documentos jurídicos*, foi sem dúvida um dos momentos culminantes de todos os congressos realizados até então. Esse sucesso demonstra que a Associação Alemã de Informática no Judiciário, apesar da sua história relativamente curta, conquistou um lugar privilegiado entre os outros congressos judiciais (*Gerichtstag*), o que era o seu maior objetivo, como o seu próprio nome indica.

Saarbrücken, março de 2002.

End.: Deutscher EDV-Gerichtstag e.V.

Prof. Dr. Maximilian Herberger,
Prof. Dr. Helmut Rübmann

Universitaet des Saarlandes, Bau 31
Im Stadtwald

D-66123 Saarbrücken

Alemanha

tel. +49(0)681 302-3150

fax: +49 (0)681 302-4012

e-mail: edvgt@jura.uni-sb.de

Tradução: Tinka Reichmann, e-mail
t.reichmann@mx.uni-saarland.de ■



Convênio entre IRIB e IfRI, Instituto de Informática e Direito

Conheça a minuta do convênio e a proposta de intercâmbio de cursos *on line* e mestrado em direito europeu.

O Irib tem interesse em cooperação na área de Direito de registro de imóveis Brasil-Alemanha.

O Ifri está interessado em cooperações em âmbito internacional.

O Irib pode enviar propostas de *sites* interessantes do ponto de vista do Direito e informática para a seção *Link* da semana com um breve texto (5 a 10 orações) resumindo o conteúdo do *site* e ressaltando os aspectos interessantes (texto em português).

O Irib pode enviar propostas de breves notícias relacionadas a esses temas para a seção Notícias (textos em português).

O Irib pode enviar textos em português para a biblioteca da seção portuguesa do projeto jurídico *on line*, ou para publicação na revista *JurPC*, em alemão. Temas interessantes: informática jurídica, Direito da informática, registro de imóveis, estrutura do estudo de Direito no Brasil, profissões jurídicas no Brasil relacionadas ao registro de imóveis (notários, registradores, etc.), comparação dos sistemas brasileiro e alemão, informações sobre o novo Código Civil brasileiro em relação ao registro de imóveis, sistema judiciário brasileiro, etc.

O Irib pode enviar sugestões ou correções para a coletânea de *links* e a lista de instituições brasileiras.

O Irib pode fazer contato e organizar estágios para operadores brasileiros do Direito no registro de imóveis alemão (tribunal de primeira instância). Condição: bons conhecimentos do idioma alemão e financiamento da viagem e da estada dos estagiários.

O Irib pode ajudar a organizar estágios no Brasil para estudantes alemãs de Direito.

O Ifri pode realizar um curso intensivo sobre o sistema registral alemão no Brasil, ou em inglês ou com intérprete alemão-português.

Podemos realizar videoconferências (6 linhas ISDN), mediante infra-estrutura disponível da Universidade do Sarre.

Poderíamos intercambiar conhecimentos sobre educação à distância ou eventualmente oferecer um curso *on line* sobre tema de interesse específico. O curso existente ainda pode ser freqüentado por visitante.

O Ifri pode facilitar o contato dentro da Universidade do Sarre para o curso de mestrado em Direito alemão e em Direito europeu (com início sempre em outubro). Recomenda-se o curso de alemão intensivo de verão da universidade nos meses de agosto e setembro ou então bons conhecimentos de alemão (diploma de proficiência do Instituto Goethe).

O Ifri dispõe dos serviços da seção de imprensa da Universidade do Sarre para divulgar a cooperação, entre outros na revista da Universidade denominada *Campus*.

O programa Alban oferece bolsas de estudo para estudos de pós-graduação e cursos de especialização para profissionais – mestrado e estágios em registro de imóveis; o próximo prazo para candidaturas é novembro de 2003, com início no ano acadêmico 2004/2005 (outubro de 2004).

O programa Alfa II oferece financiamento para projetos entre universidades ou instituições sem fins lucrativos. Para tanto, precisaríamos procurar mais um parceiro num terceiro país (Espanha? Portugal?) e elaborar um projeto.

O Ifri conta com a ajuda da seção de projetos europeus da universidade (European Project Office) para formalidades de requerimentos, projeto e candidaturas.

Gostaríamos de celebrar um convênio de cooperação técnica e científica entre ambos os institutos, sem compromissos financeiros. O financiamento das iniciativas pode ser viabilizado pelo Irib, pela Associação da Informática no Judiciário, pela União Européia ou por eventuais patrocinadores.



IRIB debate

O Crédito Imobiliário em face do novo Código Civil

Abecip promove seminário *O Crédito Imobiliário em face do novo Código Civil* e reúne juristas, registradores e representantes do crédito imobiliário em São Paulo.

A convite da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, por seu superintendente Carlos Eduardo Duarte Fleury, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, participou do seminário *O Crédito Imobiliário em face do novo Código Civil*, realizado entre os dias 2 e 4 de abril, no Pestana São Paulo Hotel, em São Paulo.

Prestigiaram o evento Décio Tenerello, presidente da Abecip e vice-presidente do Bradesco; Kioitsi Chicuta, juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo; Everaldo Augusto Cambler; Gustavo Loyola; Teresa Cristina Pantoja; o juiz Pablo Stolze Gagliano; Melhim Namen Chalhub; José Carlos de Freitas, promotor do Ministério Público de São Paulo; Arnaldo Wald; o professor

doutor Hélio Borghi e o professor doutor Arruda Alvim.

O presidente do Sérgio Jacomino e o vice-presidente do Irib para o Rio de Janeiro, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, proferiram as palestras que publicamos logo a seguir. Veja também o pronunciamento do presidente da Abecip Décio Tenerello, na abertura solene do evento. ■

Presidente da Abecip abre seminário

O crédito imobiliário em face do novo Código Civil

Décio Tenerello, presidente da Abecip, convida participantes ao debate sobre a atividade do crédito imobiliário, em face das inovações trazidas pelo novo Código Civil no campo dos direitos reais e do direito das obrigações.

“É com satisfação que a Abecip recebe os senhores palestrantes e participantes deste seminário, que durante os três próximos dias examinará alguns aspectos da atividade do crédito imobiliário, em face das inovações introduzidas pelo novo Código Civil, no campo dos direitos reais e do direito das obrigações, notadamente aspectos da responsabilidade civil.

Para essa tarefa convidamos alguns renomados especialistas na matéria, os quais terão a oportunidade de debater as questões que se referem ao elenco de assuntos que foram selecionados para este seminário.

A promulgação do Código Civil parece inserir-se num contexto de profundas modificações experimentadas pela sociedade brasileira nos últimos 15 anos, a começar pela Constituição Federal de 1988, que, rompen-



Décio Tenerello, presidente da Abecip

do um prolongado ciclo autoritário, abriu amplas perspectivas para reorganização da sociedade.

Algumas medidas já foram adotadas, e entre elas podem ser destacadas a abertura do mercado, a promulgação da lei 8.078, de 1990, denominada Código de Defesa do Consumidor, e a aprovação de várias leis visando aprimorar o funcionamento do mercado, como é o caso da lei 9.514/97.

Ao mesmo tempo, essa abertura beneficia as atividades de consumo,

ampliando enormemente o leque de produtos oferecidos ao mercado e ativando a concorrência, que, entre outros aspectos positivos, é também fator de proteção do consumidor, na medida em que sustenta o processo de correção de disparidades do poder contratual.

De outra parte, não se pode esquecer que o Código do Consumidor antecipou alguns dos mais importantes conceitos do novo Código Civil, como são os casos da função social do contrato e da boa-fé objetiva.

Quanto ao setor do crédito imobiliário, a lei 9.514/97 criou condições de funcionamento de um sistema de mercado, o Sistema de Financiamento Imobiliário, SFI. Diferentemente do que ocorria no SFH, em que as condições do contrato eram inteiramente regulamentadas

pelo Banco Nacional da Habitação.

No SFI prevalece a liberdade contratual, a qual, obviamente, está condicionada pelas limitações de natureza legal e pelos princípios fundamentais da teoria dos contratos.

O funcionamento do mercado requer rigorosa conciliação entre o sistema de proteção do contratante, mais frágil, e as condições de preservação da equação contratual. Essa é a pedra de toque da realização social do contrato, viabilizando a circulação da riqueza em prazo, em tempo e em condições ideais, procurando atender plenamente as legítimas expectativas dos contratantes.

Sabemos que uma das grandes inovações do novo Código Civil é o aumento do poder discricionário do juiz, na medida em que as diretrizes gerais, presentes na nova codificação, ampliam seu campo decisório.

Todavia, ao mesmo passo em que essas diretrizes gerais abrem essa perspectiva positiva, podem também criar um clima de insegurança na execução dos contratos, que pode acabar por inibir a realização de negócios e reprimir o regular funcionamento do mercado, prejudicando a distribuição de renda, o consumo e o emprego.

Com efeito, em qualquer contrato, a segurança jurídica é fator indispensável para a plena realização das legítimas expectativas de cada uma das partes – o comprador e o vendedor, o mutuante e o mutuário, etc. – e essas expectativas são definidas na formalização do contrato, no momento em que se determina a equação contratual cuja consecução deve ser perseguida por ambas as partes.

Por outro lado, sabe-se que a ple-

na realização do contrato reclama a permanente cooperação entre as partes, cooperação essa que é um dos deveres da boa-fé objetiva – de um lado, o creditor tem a obrigação de entregar ao creditado o valor pactuado no contrato e observar as condições estipuladas no contrato para esse fim, ao passo que, de outro lado, o creditado tem a obrigação de restituir a quantia recebida com os encargos pactuados.

É claro que todo contrato comporta riscos, mas as pessoas esperam contar com um grau mínimo de segurança nos negócios que realizam, segurança essa que decorre, entre outros fatores, da tipologia que demarca com nitidez os contornos de cada espécie de contrato.

Assim, ao ensejo do início de vigência do novo Código, a sociedade espera que a amplitude das novas diretrizes adotadas e o conseqüente aumento do poder discricionário do juiz não extrapolem os limites demarcados na tipificação dos contratos, sob pena de, frustrando o cumprimento da sua finalidade de circulação de riquezas, provocar maior inibição na atividade econômica impedindo a retomada do desenvolvimento.

O que se espera legitimamente é que os negócios fluam sem obstáculos, dando às partes a segurança de que seu cumprimento se faça de acordo com o que estiver previsto no instrumento do contrato, que, em verdade, deve representar o interesse conjunto das partes.

Pensamos que a interpretação dos contratos, segundo os conceitos de função social e da boa-fé objetiva, deve respeitar os verdadeiros direitos de cada uma das partes, representa-

dos pelo contrato. Sendo assim, o intérprete deve, sempre, ater-se aos ditames da lei dando a cada um o que é seu e, ao mesmo tempo, considerar a conduta que se exige das partes, visando ao cumprimento dos deveres inerentes à boa-fé objetiva.

Coerentemente com essa orientação, nós, do setor do crédito imobiliário, temos a legítima expectativa de que os princípios inerentes às nossas atividades continuem sendo interpretados de acordo com sua finalidade, explicitamente enunciada no Código Civil, que contempla não só a entrega do dinheiro pelo mutuante, mas também a obrigação da devolução do capital emprestado com os encargos pactuados.

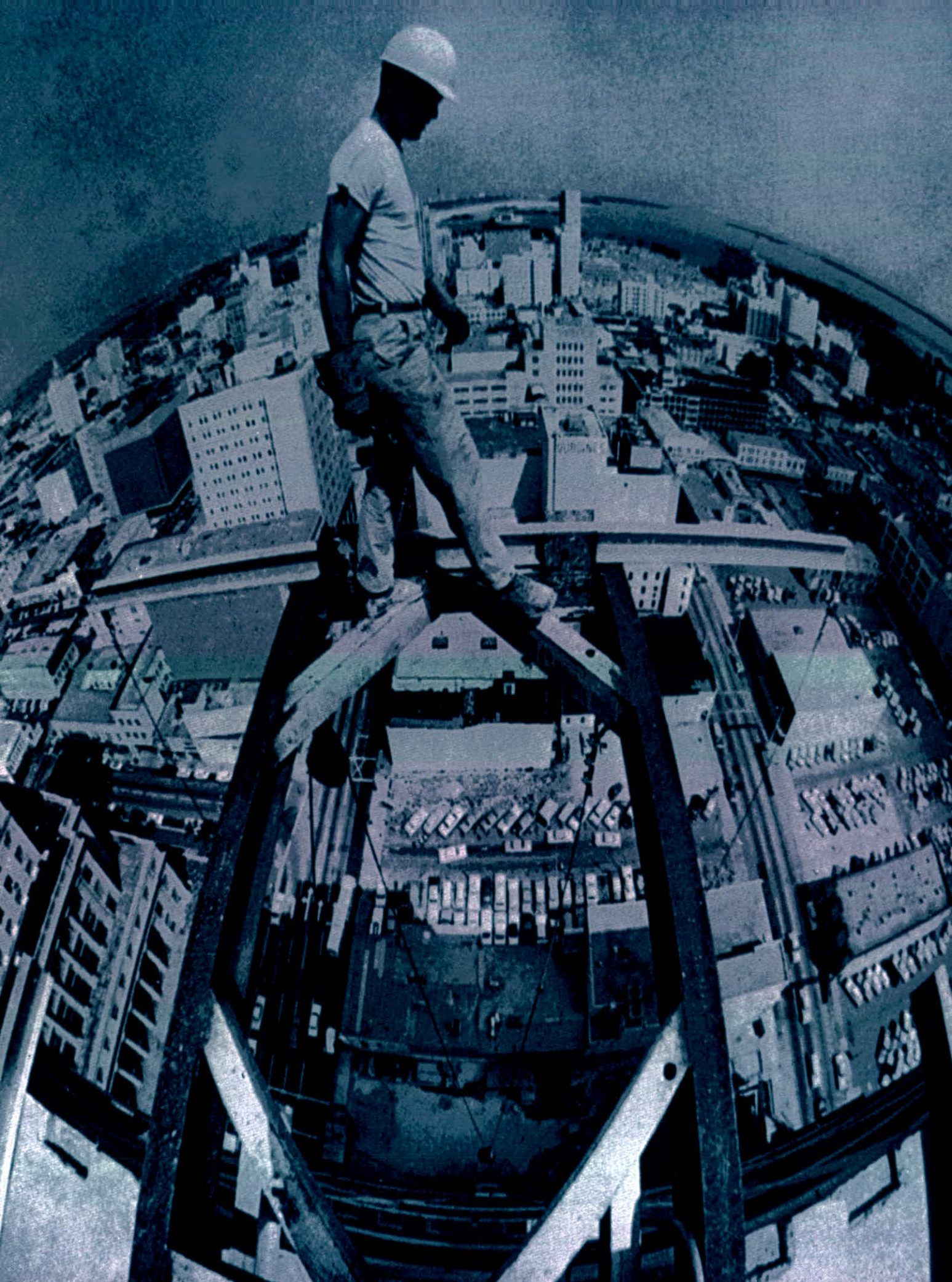
No campo contratual, é a certeza do cumprimento recíproco das obrigações pelas partes que dá a medida da estabilidade e da paz social.

O que acabamos de dizer é o óbvio.

Entretanto, permitimo-nos relembra-rem exemplos da história recente do Brasil, em que a óbvia imutabilidade dos contratos foi de tal modo desprezada, que não só tornou incertos os efeitos futuros dos contratos, mas também, para maior perplexidade, tornou imprevisíveis os efeitos de situações contratuais plenamente consolidadas.

Esperamos ter ultrapassado essa fase difícil e acreditamos que o novo Código Civil vai propiciar as condições indispensáveis para que as partes cumpram com a necessária boa fé, as obrigações que assumiram mediante os financiamentos que contrataram.

Com isso estará facilitada a circulação de riquezas e o tão almejado desenvolvimento da sociedade.” ■



Registro de imóveis, segurança jurídica e financiamento imobiliário

Na abertura do seminário *O Crédito Imobiliário em face do novo Código Civil*, em mesa composta pelos representantes da Abecip, Décio Tenerello, presidente, e Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente, o presidente do Irib e quinto registrador imobiliário de São Paulo, **Sérgio Jacomino**, falou sobre a segurança jurídica preventiva provida pelos registros públicos.

Muito bom dia a todos. Muito obrigado ao doutor Décio Tenerello, que me antecedeu, ao doutor Carlos Eduardo Fleury, pela oportunidade de estar aqui com uma platéia tão seleta, tão preparada e por que não dizer, de certa forma tão desconhecida dos registradores imobiliários. Quero referir-me ao contato pessoal, já que, via de regra, travamos contatos profissionais com muitos dos senhores, seja recebendo os contratos para registro, seja propiciando, como resultado de nossas atividades, o que o doutor Décio Tenerello acabou de mencionar: segurança jurídica nas transações imobiliárias.

O eixo desta breve exposição, que tem um caráter de apresentação institucional, é o tema da segurança jurídica. Não será propriamente uma palestra enfocando aspectos tópicos

do novo Código Civil. A base de meu pronunciamento é pôr em relevo aspectos da segurança jurídica preventiva que os registros públicos provêm. É disso que estaremos tratando aqui; é disso que todos nós necessitamos para viabilizar os negócios, para a impulsão das transações econômicas. Eu gostaria de expor de que maneira o registro imobiliário pode ser um ator coadjuvante nesse processo de consolidação da segurança jurídica preventiva, tão importante, tão necessária para o fomento e o desenvolvimento dos negócios.

Registro brasileiro: uma longa trajetória

Temos experimentado uma transformação muito profunda no registro imobiliário brasileiro e essa transformação está em curso. Desde o

advento da lei 8.935, em 1994, que faz eco à Reforma Constitucional de 1988, temos no Brasil um novo perfil do registro imobiliário. Esse novo perfil significou também uma renovação dos próprios operadores que, hoje, acedem às posições de oficiais registradores, em todo o Brasil, por meio de concursos públicos. Isso, naturalmente, fez surgir novos atores e o reflorescimento da doutrina registral e notarial no país e a procura de identificação da singularidade dessa atividade.

Os cartórios brasileiros se inscrevem em uma larga tradição. Remontam ao tabeliado português cujos vestígios podem ser traçados, pelo menos, desde o século XIV.

No caso específico do sistema registral, sabe-se que o registro hipotecário brasileiro foi se insinuando nas



Sérgio Jacomino, Décio Tenerello e Carlos Eduardo Duarte Fleury

discussões parlamentares pelo menos desde 1830, quando os primeiros projetos foram sendo apresentados.

Na sessão parlamentária de três de julho de 1830, por exemplo, o deputado Ernesto Ferreira França apresenta um pequeno projeto de lei prevenido que em cada vila ou julgado do Império, a cargo do primeiro tabelião do lugar, deveria existir um livro das hipotecas. Previa o projeto que seriam nulas, simplesmente, todas as hipotecas constituídas depois do advento da lei que se não provassem por escrituras inscritas no dito livro.

Oito anos mais tarde, fazendo referência a um outro projeto, em andamento desde 1836, o deputado Aureliano de Souza e Oliveira Coutinho apresentou um mais robusto projeto de registro hipotecário, assim justificado: “parece de necessidade uma lei, que, criando em cada município um ofício e registro especial de hipotecas, e de protesto de letras, ponha

os cidadãos, e particularmente o comércio, a abrigo das contínuas fraudes que diariamente se praticam, hipotecando-se a indivíduos por um cartório prédios já hipotecados a outros por cartórios diferentes; e bem assim o habilite a conhecer prontamente aqueles, que pouco pontuais em seus pagamentos, deixam apontar e protestar suas letras, a fim de que estabelecida a confiança, mãe do comércio, possa esse prosperar, como muito convém aos interesses do país” (sessão de 16 de junho de 1838, primeiro ano da Quarta Legislatura – Câmara dos Deputados do Parlamento Brasileiro).

Vê-se, pela justificativa do deputado Oliveira Coutinho, que a atomização e dispersão de cartórios não especializados – seja em razão da matéria hipotecária, seja em virtude de estrita competência territorial – já é um fenômeno que deveria logicamente ser obviado, isso pelos graves prejuízos sociais que

representa. Um argumento histórico poderia, pois, ser levantado contra o palpite infeliz de se instalar cartórios-farmácia de que se vai falar logo a seguir.

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

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

Mas os projetos caminhavam no remanso parlamentar, a ponto de o deputado Moura Magalhães registrar, em pronunciamento da tribuna, em 11 de maio de 1840, que as dificuldades inerentes à matéria constituiriam fato suficiente para se adiar a votação de tão importantes matérias.

Assim é que, já em 18 de março

de 1843, nas vésperas das discussões da lei orçamentária daquele ano, o deputado J. M. Pereira da Silva remete à comissão de Justiça civil o tema do registro hipotecário, jungindo: “sendo de absoluta necessidade a adoção de uma lei que fixe regras invariáveis e um sistema claro sobre hipotecas, a fim de assegurar a propriedade individual e de acabar com abusos imensos que têm resultado do estado imperfeito da legislação civil existente: indico que a nobre Comissão de Justiça Civil organize, com toda a brevidade, um projeto de resolução sobre hipotecas, colhendo os preciosos dados de outros projetos apresentados à Câmara por diversos Srs. Deputados em diferentes legislaturas, a fim de se prosseguir na sua discussão com a presteza e a urgência compatíveis com objetos de tanta transcendência” (sessão de 18 de março de 1843).

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

A dita comissão de Justiça civil, aliás, integrada pelo notável Nabuco de Araújo, considerou-se exonerada da responsabilidade de organizar um projeto sobre hipotecas, tendo em vista a apresentação do projeto pelo

mesmo deputado Pereira da Silva (parecer de 19 de abril de 1843). Nabuco de Araújo voltaria à cena para nos brindar com um consistente sistema de registro hipotecário, já livre das imperfeições da legislação a que se fará referência abaixo.

Pois bem, concebido no bojo das discussões orçamentárias de 1843, que redundou na lei 317, de 21 de outubro de 1843, seria finalmente criado o registro hipotecário brasileiro em 1846, pela via do decreto 482, de 14 de novembro de 1846.

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

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

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

“Ora, Sr. Presidente, o comércio que é a outra parte da nação que carrega com os impostos, tem mais facilidade de achar capitais do que a la-

voura; trago, por exemplo, o que acontece no Rio de Janeiro; existe aqui um banco, os negociantes que podem apresentar firmas acreditadas acham dinheiro a 8 e 9 por cento, porque o banco e outros capitalistas conhecem que com facilidade reembolsam os dinheiros que são apresentados aos negociantes. Mas acontece o mesmo com a lavoura? Decididamente não. Vejo lavradores que têm o valor de 50, de 100 e mais contos de réis, entretanto, se precisam de dinheiro, vêm-se na precisão de obter com um juro muito crescido.”

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

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

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

Como se viu, a palavra-chave era segurança jurídica. O mesmo imperativo se coloca atualmente diante

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

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

Não é caso de se continuar, aqui, a descrição da trajetória histórica do aperfeiçoamento do sistema registral

do país. Basta que se consigne que, desde o século XIX, conjuntamente com outros países, na vanguarda de um movimento que se irradiaria para todo o mundo, o Brasil criou o seu sistema de publicidade hipotecária. A modelagem desse serviço público delegado, com seu desenho institucional plasmado nos alvares do Estado liberal do século XIX, ainda pode ser tido e havido como modelo e referência para os países em desenvolvimento econômico.

De lá para cá, o sistema registral não parou de se desenvolver, colhendo, modernamente, milhões de moradias, provendo garantia jurídica a um número expressivo de pequenos e médios proprietários, acompanhando o fenômeno de concentração urbana do país a partir da década de 50, acentuando o caráter social de sua atividade. Nesse largo período, contribuiu decisivamente para o desenvolvimento econômico e social. Bastaria o exemplo eloquente dos milhões de contratos que foram celebrados no âmbito do BNH cujas garantias foram registradas e se mantiveram híidas até o final adimplemento das obrigações, somente perdendo a importância e o valor pelas sucessivas intervenções no mercado pelo dirigismo estatal e pela imprevisibilidade de decisões judiciais, que relativizaram o valor das garantias reais em favor de um difuso direito social.

Para nós, é crucial responder às seguintes questões: quanto significa, em custos sociais, a prevenção de litígios, representada pela segurança jurídica cautelar propiciada pelo sistema de registro?



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

Explosão de cartórios

Eu havia trazido, como epígrafe da minha exposição, o pronunciamento de uma alta autoridade governamental, que, tendo em vista os problemas enfrentados para a regularização urbanística e fundiária e para a conferência de títulos de propriedade para milhões de brasileiros – identificando nos cartórios os obstáculos mais importantes para a regularização almejada –, sugeriu simplesmente que os cartórios fossem *explodidos*.

Sabe-se que 50% da população de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro vivem, hoje, numa espécie de limbo jurídico. Vivemos a época da clandestinidade jurídica, que atende a vários interesses. Especialmente a população de baixa renda vive em propriedades que não estão tituladas, não estando, portanto, integrada no grande arco do mercado formal. Esses cidadãos não podem se habilitar para receber um crédito – seja para a reforma da sua moradia, seja para a construção de sua habitação, seja mesmo para a aquisição ou regularização da sua propriedade. Essas pessoas não podem, em suma, tirar uma mais-valia da sua propriedade e contribuir com a circulação de riquezas.

O governo federal tem um desafio importante pela frente, no sentido de regularizar a propriedade informal, captar recursos para financiar a aquisição da moradia, seja para a popula-

ção de baixa-renda, seja para a classe média, e esse é um desafio importante que está posto não só para o atual governo, mas para toda a sociedade.

Premida pelas dificuldades inerentes ao complexo processo de regularização fundiária, essa alta autoridade saiu-se com a seguinte manifestação: “só se fosse possível explodir os Cartórios de Registro de Imóveis, verdadeiras fábricas de papéis, há mais de 300 anos, que só existem no Brasil e Portugal”. Essa é a primeira parte da manifestação. E, logo em seguida, como aposto registra, “legalizar propriedades é uma guerra burocrática e judiciária, daí a atual confusão”.

Eu gostaria de fazer alguns comentários para poder compreender qual é a verdadeira função do registro imobiliário, qual é o papel que joga no fomento do crédito imobiliário. Esse papel, logo devo dizer, é o da segurança jurídica; é a segurança que os senhores procuram; na outra ponta está a segurança daqueles que contratam com os agentes financeiros e que adquirem a propriedade. É essa a pedra angular de todo o sistema.

Cartórios só existem no Brasil

A primeira inverdade que existe nessa declaração é a afirmação de que os cartórios só existem no Brasil e em Portugal. Esse é um mito que está circulando, ultimamente, na imprensa. Mas não só. Figura em *papers*, alguns apresentados no recente Fórum social (RS), contendo virulenta manifestação contra cartórios, dizendo que são um enguiço burocrático e que só existem no Brasil e em Portu-

gal, como se Brasil e Portugal estivessem condenados a uma espécie de periferia civilizatória no que respeita à tutela da segurança jurídica.

Isto não é verdade e não representa evidentemente a realidade dos fatos. Nós, lusófonos, temos registrado em exclusividade em nossos léxicos a belíssima palavra *cartório*, que a última flor do Lácio consagrou na longa trajetória da língua. É uma palavra tipicamente portuguesa, de boa fonte latina, que não se encontra em nenhuma outra língua neolatina.

Entretanto, embora não conhecidos como *cartórios*, os serviços de registro de imóveis existem em toda a Europa, encontram-se em todos os países desenvolvidos – assim como há, em grande profusão, notários em todo o planeta, em todos os países. A recorrência da atividade em todos os quadrantes deve representar algo de relevante, responde indisfarçadamente a uma necessidade social e, decorridos alguns séculos, indica o bom-senso que tal fato deve representar um alto valor para a sociedade.

Como identificar essa necessidade social a partir de uma perspectiva econômica?

Sabe-se que a especialização dos recursos produtivos incrementa a produtividade e essa é o motor do desenvolvimento econômico, nas palavras de Benito Arruñada (na senda de quem estaremos transitando). Continua o economista: “a especialização somente poderá ser considerada útil se os produtores intercambiam recursos e produtos, entre si e com os consumidores. O caráter custoso desses intercâmbi-

os constituiu seguramente um freio fundamental à especialização e, conseqüentemente, ao próprio desenvolvimento. Para reduzir os custos de transação, são empregados numerosos mecanismos. Destacam-se, entre eles, instituições jurídicas que possibilitam a existência e a contratação de direitos de propriedade sobre bens imóveis. A função dessas instituições – fundamentalmente o direito imobiliário e o registro de imóveis – é a de proteger os direitos de propriedade e reduzir as assimetrias informativas entre os protagonistas das transações” (*Organização do registro da propriedade em países em desenvolvimento*, 1996).

Custos de transação. Em poucas palavras: informação segura. Eficácia negocial e segurança jurídica estática e dinâmica – em outros termos, segurança dos titulares inscritos no registro e segurança de terceiros que contratam; estabilidade no direito e dinamismo na circulação de riquezas.

Como atingir esses altos objetivos?

Nas sociedades economicamente desenvolvidas deve existir um mecanismo eficiente que proveja a sociedade de informações seguras a respeito do bem que se vai adquirir. Essas informações devem ser rápidas, seguras, baratas e necessitam garantir não só a figura e atributos físicos, mas a qualidade do bem que se vai adquirir. Quais as características que ostenta? Visto de uma perspectiva subjetiva, aquele que está alienando o bem é o seu verdadeiro proprietário? O que aliena, pode fazê-lo? Não tem sua disponibilidade afetada por alguma restrição? Em relação ao bem, quais as limitações de ordem legal ou convencional que experimenta? Ou

visto de outro ângulo: aquele que se credencia a obter um crédito imobiliário pode oferecer garantias seguras? O devedor está legitimamente titular do (ou poderá sê-lo) como proprietário do bem? O bem que pode ser objeto da garantia não responde por outras obrigações?

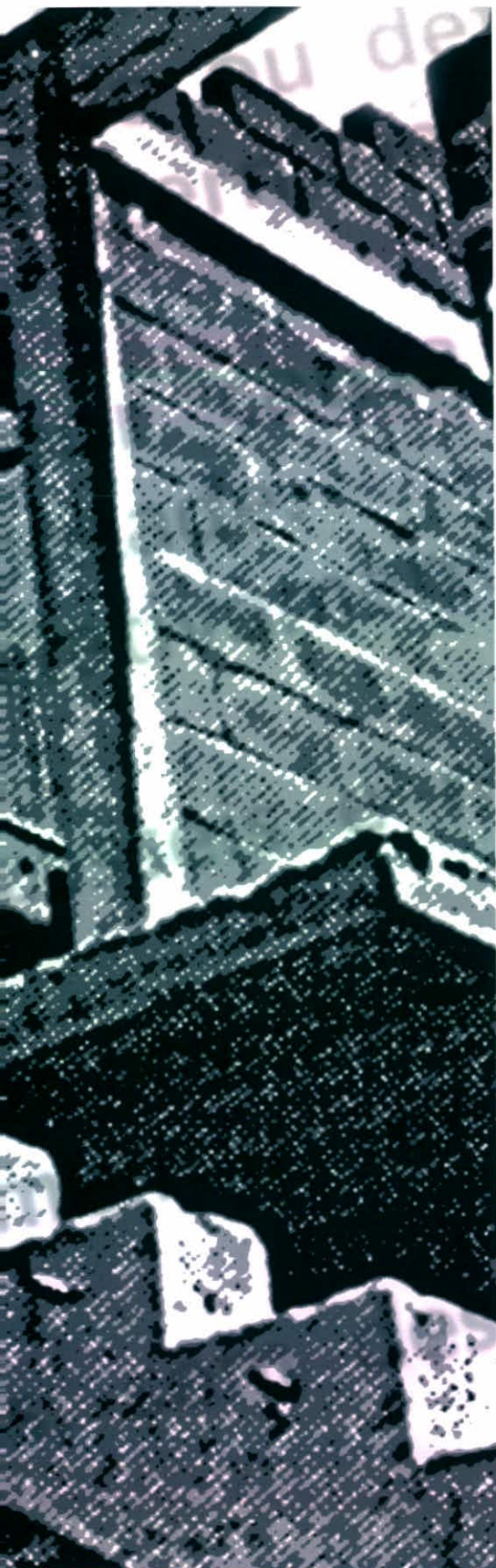
Essas indagações devem ser respondidas de maneira rápida, eficiente e barata por qualquer sistema preventivo de segurança jurídica. Deverá ser consagrada a independência do *decisor*, para que se alcance (para usar uma expressão que circula nos meios econômicos) o *enforcement* do sistema. Só assim a constituição, manutenção, alteração, oneração ou extinção de direitos reais poderá se dar com um nível tolerável e administrável de riscos.

Os cartórios e seus sistemas de segurança jurídica preventiva

Os modelos de sistemas de segurança preventiva variam em todo o mundo. Mas é possível reduzi-los a uma tipologia essencial. Temos, de um lado, os sistemas que se filiam à comunidade do *common law*, mais nitidamente os EUA, uma vez que alguns países, como a Inglaterra, já articulam sistemas mais eficientes de registro de direitos. De outro, encontramos os países que podem ser considerados herdeiros naturais da longa tradição do direito romano-germânico.

Em linhas muito gerais, nos primeiros, temos um sistema de liberdade de formas; seus cidadãos gozam da mais completa liberdade e flexibilidade para alcançar a satisfação de seus interesses. Recorrem à ajuda especializada (advogados, assessores, analistas, corretores, etc.) e acabam por lograr a segurança dos contratos a





posteriori, isto é, socorrendo-se de instâncias jurisdicionais, quando têm que ajustar aspectos contratuais ou quando se vêm na necessidade de executarem-no. A expressão *explosão litigiosa*, que povoa a literatura da sociologia jurídica, qualifica uma realidade presente nesses países, pois a atuação de advogados e assessores negociais na contratação radicaliza a perseguição dos interesses parcelares dos contratantes, muitas vezes às custas da contraparte. Quando ocorrem conflitos, que são um índice da complexidade dos contratos e da falta de um profissional que, para além dos interesses das partes, persegue o interesse social, as partes socorrem-se do Judiciário com os custos inerentes ao processo.

Já nos segundos, temos o sistema de prevenção de possíveis conflitos e litígios, com a atuação primeira do notário – para intermediar os interesses dos contratantes, postos os olhos não somente nos seus interesses parcelares, mas na consecução do contrato, fazendo incidir regras gerais que concretizam objetivamente a boa-fé dos contratantes. A atuação dos notários é, pois, um verdadeiro sistema preventivo de litígios, pois o delegado concorre com seus conhecimentos especializados para que diminuam os ruídos de informação, previne defeitos jurídicos e evita afrontas à ordem legal. Ainda assim, se o conflito se instaura, a atuação notarial prevê um título autêntico, de caráter público, dotado de fé-pública, o que, por si só, contribui para facilitar e agilizar a tramitação do processo judicial.

Além do notário, nesses países encontramos os sistemas de regis-

tros de segurança jurídica, com a atuação de um profissional especialmente capacitado para concretizar as mutações jurídicas que se operam com o registro. No caso brasileiro, como todos sabemos, o registro tem o efeito constitutivo do direito, o que significa que, graças à atuação do registrador, que qualifica e aptifica o título que consagra a avença translativa de domínio, e o inscreve, nasce daí o próprio direito, que passa a ser oponível *erga omnes*.

O registro é um precioso mecanismo que diminui, dramaticamente, os custos inerentes às transações econômicas e se constitui em fator importante para o desenvolvimento econômico.

O nosso sistema registral chega a atingir esse grau de eficiência? Não hesitamos em declarar que sim. A história está a demonstrá-lo pelos exemplos acima citados. Ainda que pudéssemos lamentar profundamente que, por desconhecimento da própria mecânica registral e do importante jogo econômico que joga, o legislador tenha consagrado regra que pode malferir o adquirente de boa-fé. Ao prescrever, no artigo 1.247 do novo CC, que o registro poderá ser cancelado em virtude de postulação do proprietário, nesses casos poderá ser atingido, em pleno, os direitos do terceiro adquirente, aquele que, de boa-fé, a título oneroso, confiado no que o registro publica, adquiriu o domínio.

Isso representaria um verdadeiro retrocesso. Mas é possível uma exegese mais consentânea com o espírito que inspira os modernos sistemas registraes.

Quando se diz que o registro deve, de maneira primacial, garantir o direito do *verus dominus* – cumprindo, assim, o registro, o papel de segurança estática – o que se quer dizer é que o registro protege aquele que titulariza o direito, isto é, aquele que figura no registro como seu legítimo titular. Essa a raiz da qual pode aflorar o direito de retificação, manejado unicamente para *endireitar*, tornar reto, o registro, na acepção própria da palavra. Ao consagrar o direito do titular, estar-se-á garantindo, dialeticamente, os direitos de terceiros, cumprindo, assim, o registro, o papel de garante dinâmico do tráfico jurídico-imobiliário. Verso e reverso da medalha da segurança jurídica, a segurança estática e dinâmica do registro representa aspectos indissolúveis do mesmo fenômeno.

Não tem sentido permitir que se retifique o registro, ou que se lhe possa fulminar com decretação de nulidade, por postulação de quem nele já não figure e contra quem seja legitimamente titulado. Não seria lógico nem defensável que qualquer interessado na retificação ou anulação, ainda que comprovasse seu legítimo interesse, tivesse o direito de ameaçar a posição daquele que, igualmente de modo legítimo, tenha adquirido o imóvel naquelas condições referidas (boa-fé, título oneroso, etc.).

De outra forma estaremos retrocedendo à época do *Ancien Régime*, quando a força do título e da contratação privada prevalecia sobre a publicidade garantidora do fenômeno translático.

Enfim, dizer que “cartórios só existem no Brasil e Portugal” é uma

inverdade que não tem a inocência dos ignorantes. Chega a ser um grande desserviço ao debate, quando nós pensamos que há muito o que fazer para aperfeiçoar essas instituições, para que sejam efetivamente consideradas e respeitadas como suporte eficiente e barato para as transações econômicas que tenham por objeto os bens imóveis.

As profundas transformações experimentadas pelos países de economia planificada dão-nos exemplos muito importantes.

O exemplo do Leste europeu

Quando o Banco Mundial foi chamado para financiar a reconstrução da economia nesses países, com os acertos e desacertos que todos nós conhecemos, um aspecto que é residual nessa discussão e que eu gostaria de trazer à reflexão dos senhores é que, conjugadas todas as medidas que propiciaram aquela mutação de uma economia planificada por uma economia de mercado, o Banco Mundial exigiu, como ponto de partida, a instituição de quê? De um registro imobiliário organizado.

Trouxe aqui referências para quem quiser aprofundar o assunto, com um elenco de documentos que foram objeto de projetos aprovados e postos em prática, impulsionados e alguns até já consumados, no Leste europeu, especificamente na Federação Russa, onde, aliás, nós vamos ter um encontro em junho para discutir justamente a reconstituição do registro imobiliário na província de Moscou.

Entre os vários trabalhos apresentados nos fóruns internacionais abordando o valor dos registros de segurança jurídica, destaquei alguns, para

início de debates.

Publicamos na *Revista de Direito Imobiliário* 53/13 texto de importância capital para se compreender, da perspectiva sócio-econômica, a importância dos registros de segurança jurídica. Trata-se de A função econômica dos sistemas registrais, de Fernando P. Méndez González, conferência pronunciada no Club Siglo XXI, de 21 de março de 2003, no ciclo *Espanha em um mundo globalizado*. O autor analisa nesse texto que a contribuição dos sistemas registrais de segurança jurídica é decisiva ao crescimento econômico. Enfatiza a importância da segurança jurídica cautelar, em geral, e dos sistemas registrais, em particular. O autor demonstra que quanto mais eficientemente um sistema de registro de imóveis desempenhar suas atividades, em maior medida poderá contribuir com o crescimento econômico. Em seu trabalho, Fernando Méndez González realiza uma aproximação teórica às razões pelas quais um sistema registral de segurança jurídica preventiva é essencial ao crescimento econômico. Em segundo lugar alude às razões pelas quais os registros de direitos são superiores aos registros administrativos de documentos. Em terceiro lugar faz referência aos limites dos efeitos públicos dos documentos que contêm atos e contratos privados com relação ao registro, caso se deseje manter um sistema registral de direitos. Em quarto lugar, faz referência ao caso espanhol e à recente e profunda reforma da qual foi objeto.

Sobre a estreita implicação que há entre desenvolvimento econômico e social e registros de imóveis,

poderíamos indicar vários *papers*.

a) *The effects of land registration on financial development and economic growth – a theoretical and conceptual framework*, de Frank F. K. Byamugisha. O autor constrói um arcabouço teórico para guiar uma análise empírica de como o registro imobiliário afeta o desenvolvimento financeiro e o crescimento econômico. A maioria das abordagens conceituais investiga os efeitos do registro de imóveis em um único setor. Nesse trabalho, o registro predial é observado afetando não só alguns setores, mas a própria economia como um todo. O autor desenvolve o trabalho baseado na interação bem testada entre propriedade imobiliária segura e produtividade agrícola, acrescentando à teoria a importância da informação positiva em relação aos custos de transação. Para traçar a relação entre registro imobiliário, desenvolvimento financeiro e crescimento econômico, une à construção teórica: (1) segurança de posse e propriedade da terra e incentivos de investimento; (2) título de propriedade e crédito; (3) mercados imobiliários, transações e eficiência; (4) mobilidade da mão-de-obra e eficiência; e (5) liquidez imobiliária, mobilização de depósito e investimento.

b) *Land registration and land titling projects in ECA countries*, de Csaba Csaki et alii. EC4NR – agriculture policy note #2, Banco Mundial. O Banco responde à questão: por que razão deveria a instituição suportar a titulação imobiliária e seu registro no âmbito da Europa e Ásia Central? E responde, em epígrafe: Toda economia de mercado tem um sistema formal de registro de domínio e de bens

imobiliários e um bom cadastro. O sistema visa à segurança jurídica do proprietário, propicia garantias para os investimentos e sustenta outros direitos – públicos ou privados – sobre a propriedade imobiliária. Um sistema de registro de direitos imobiliários e de cadastro, que serve à avaliação imobiliária, utilização da terra e outros dados relacionados com gerenciamento fundiário, é uma ferramenta crítica para que uma economia de mercado possa funcionar apropriadamente.

c) *El registro de la propiedad español y las recomendaciones del Banco Mundial*, de José Poveda Díaz. Esse texto foi inteiramente baseado no documento indicado no item b, supra, e foi escrito por um dos participantes da comissão encarregada de dar suporte técnico e jurídico à reconstrução dos sistemas registrais do Leste europeu. O texto é uma descrição do sistema registral espanhol – que guarda notáveis semelhanças com o nosso – e comenta o documento de Csaba Csaki et al. com tradução para o espanhol.

O Irib foi convidado, como representante dos registros imobiliários brasileiros, há alguns anos, para compor uma comissão de apoio à restauração dos sistemas registrais da Federação Russa, emprestando nossa experiência para aquela importante iniciativa. Presidida pelo Cinder, Centro Internacional de Direito Registral, com sede em Madri e co-patrocinada pelo Colégio de Registradores de Imóveis, Mercantis e Bens Móveis da Espanha, os trabalhos se desenvolveram com bastante proveito econômico e social, rendendo outros projetos de financiamento aprovados

pelo Banco Mundial. O texto Registros Públicos brasileiros são exemplo para o mundo e contém alguma informação sobre esse convênio (vide *site* do Irib).

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

Cartórios-farmácia, compulsoriedade e concorrência

Uma das propostas que tem circulado pela imprensa e que soa como uma maviosa melodia para aqueles que atuam no mercado é que o registro de imóveis deveria atuar de forma autônoma e de maneira concorrencial, ou seja, que os cartórios de registro de imóveis pudessem concorrer entre si, derrubando, por efeito natural do mercado, o custo do registro.

Luís Nassif sugeriu, em artigo publicado na Folha de S.Paulo, em 29 de novembro de 2002, que os cartórios poderiam ser extintos ou o modelo fundamente reformado. Vamos conhecer suas sugestões. Noticiava que o deputado José Genoíno havia proposto “um modelo de regulação tipo *farmácia*. Pode-se abrir cartório

à vontade, mas com a atividade sendo regulada por um conselho federal – é assim nos Estados Unidos. O cliente registraria o imóvel onde quisesse, pulverizando, mas com uma fiscalização severa”. Para o articulista, “o registro não seria obrigatório. O cliente que quisesse mais segurança pagaria por ele”.

Afora as erronias que se verificam em todo o artigo (não é o caso de respondê-las aqui neste encontro), o fato é que a proposta não conta, a seu favor, com o peso da tradição e da experiência internacional e doméstica.

Em primeiro lugar, os diversos sistemas diferem quanto à voluntariedade do registro. No caso brasileiro, o registro é obrigatório – não no sentido de que haja uma sanção concreta pelo não-registro; visto de uma perspectiva social, o registro dos títulos passa a interessar não só aos titulares dos direitos, mas à própria sociedade, que necessita de um sistema eficaz de publicidade acerca dos bens imóveis e direitos a eles relativos.

O registro obrigatório do artigo 1.227 do novo Código Civil deve ser compreendido de modo justo. O registro é essencial para constituição do direito real. A compulsoriedade do registro, como gravou o articulista econômico, não existe no Brasil – e bastariam os exemplos dos contratos de gaveta, admiravelmente prestigiados pelos nossos tribunais superiores, que o admitem oponíveis contra a hipoteca inscrita! Deve-se ponderar que, por conta de um interesse que é muito maior que o do proprietário singular, não se alcança a mutação que faz nascer o direito real de propriedade sem o correspondente registro. É simples saber o por-

quê. Existe um interesse público, legítimo, de que as parcelas urbanas e rurais estejam registradas, pois o registro garante de um lado a posição do titular do direito inscrito, por outro favorece a circulação das riquezas; provê, numa palavra, segurança jurídica. Mas a vocação do registro alcança o interesse da administração, no planejamento de políticas públicas, provendo informações essenciais para a cidade. Basta verificar o exemplo eloqüente da recente lei 10.267/2001, que prevê o intercâmbio de informações entre o registro e o Incra. Depois, o registro é o passaporte para a plena cidadania. Não é necessário estender-me sobre o evidente interesse público aninhado na recuperação, para a economia formal, de milhões de cidadãos cuja riqueza (patrimônio) é representada por títulos tirados nos balcões das ditas *farmácias*, vocacionados ao litígio, que assoberbam o sistema de clandestinidade jurídica representada pelos “econômicos” contratos particulares de gaveta.

Não seria lógico, nem mesmo econômico, nem socialmente tolerável, que o cidadão pudesse escolher registrar o imóvel onde quisesse ou quando bem entendesse. Não se pode concordar que o “cliente que quisesse mais segurança pagaria por ele [registro]”, como chegou a sugerir Luís Nassif. Simplesmente porque o cliente (prefiro a expressão utente), na esmagadora maioria dos casos é representado por pequenos adquirentes de imóveis unifamiliares, facilmente subjugado pelas forças do mercado, que lhe impõem contratos de adesão, povoados de cláusulas abusivas, que não são discu-

tidas previamente nem são concertadas por um equilíbrio de interesses que essas avenças devem consagrar por intermédio de notários. Os “cartórios-farmácia” geram contratos vocacionados ao berço esplêndido das gavetas, são opacos ao sistema e geram a maior evasão tributária de que temos notícia.

Depois, o registro habilita a consulta qualificada do terceiro. Aqui o eixo fundamental do sistema, onde sobejam os interesses sociais. Atento ao terceiro, condiciona, a lei, a aquisição do domínio ao requisito do registro. A compulsoriedade deve ser vista numa dúplice vertente: condição para a consagração do domínio (função estática) e irrupção da disponibilidade (função dinâmica). Quando me referi, um pouco atrás, que a lei civil brasileira desvestiu o terceiro (art.1.247, parágrafo único), para garantia do verdadeiro senhor de domínio, insisto que a perfeita compreensão desse texto legal deverá ser feita com a conjugação dos princípios gerais do direito, impedindo que o registro possa sofrer com a instabilidade infra-registral, sediada no pantanoso mundo negocial.

Regime concorrencial nos registros?

A concorrência destrói a idéia de independência e fulmina a segurança jurídica. Assim como não podemos escolher o juiz que irá julgar nossos litígios – por mais ilustrado, independente, honrado e ético que possa ser –, também não podemos escolher o registrador que vai acolher, examinar a legalidade e deferir o registro de nossos títulos.

É preciso enfatizar a função sanea-

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

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

Já tivemos oportunidade de afir-

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

A atividade do registrador é o que se poderia confortavelmente chamar de jurisdição voluntária – tutela pública de interesses privados. E essa atividade não tem sentido se não for, como é no Brasil, exercida de forma independente. A segurança jurídica é um bem comum, por ele deve zelar o sistema. Instaurar a concorrência é inocular o germe da

corrupção. É degradar os anteparos que o sistema, calcado em rígido arcabouço formal, impõe para exercer um filtro purificador da titulação que possa padecer de nulidades ou abusividades, visto da perspectiva do consumidor, visto da perspectiva do titular.

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

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

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

O sistema de farmácia não funciona em lugar algum do mundo. Não confundir, por óbvio, esse desvio sistemático com a necessária interconexão do sistema através

de modelos de redes informatizadas – modelo, aliás, seguido, mais uma vez, pelo paradigmático sistema registral espanhol, secundado pelos sistemas francês e italiano como se pode conferir em [www.registradores.org/ultimahora/3_oct_02notafirmaelectronica.pdf]

Outro aspecto deve merecer nossa consideração. Não tem sentido pautar o registro predial brasileiro em moldes concorrenciais sabendo-se, de antemão, que, visando à garantia de terceiros, justamente estes, desconhecidos à época da contratação, não podem influir nas decisões do registrador, cuidando de equilibrar, assim, a pleora de interesses que se instauram. Desse modo, quem estaria elegendo o registrador, degradando o grau de segurança do sistema, não seria o terceiro que se fiaria na informação registral para movimentar suas decisões, mas provavelmente o próprio interessado em mobilizar o mecanismo registral, o que se pode dar em descompasso com os interesses daqueles. Em outras palavras, a liberdade de eleição das partes contratantes acabará condicionando as decisões do registrador.

Pode-se eleger o advogado, o notário que vai formalizar o título, o corretor de imóveis, o agente financeiro, mas não se pode escolher o registrador. Como registrou Benito Arruñada no trabalho já referido, “com relação à concorrência, é factível introduzi-la entre aqueles que prestam serviços de preparação de documentos, sobretudo quando operam grandes empresas, com importantes ativos. De outro modo, na organização dos registros e da jurisdição há que se cuidar da independên-

cia daquele que decide, no que diz respeito às partes contratantes, para assegurar, assim, a proteção eficaz dos direitos reais de terceiros. Nesse segundo caso, a liberdade de eleição, elemento imprescindível da concorrência, é inapropriada porque nem todos os interessados podem exercê-la”. E conclui: ‘Portanto, parece inevitável manter algum tipo de monopólio, no que pesem os riscos e custos que tal decisão pode acarretar. O fato de que todos os países, sem exceção, tenham optado por monopólios territoriais confirma a lógica dessa pauta organizativa’ (Id., ib.).

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

Conselho de notários e registradores e agências regulatórias

O conselho de notários e registradores é matéria que ainda rende muitas discussões. Hoje, mais do que nunca, sentimos a necessidade – e isso é um imperativo de ordem econômica, para não fugir do escopo desse artigo – que os serviços registrares e notariares possam se harmonizar, adotando procedimentos-padrão para todo o território nacional. Aliás, consentaneamente com o que dispõe o artigo 22, XXV, da CF, que estabelece que compete privativamente à União legislar sobre registros públicos. Não se pode tolerar que os procedimentos registrares possam estar sujei-

tos a multifária fonte decisória. O modelo adotado pela lei acarreta a dispersão regulamentar, o que acaba gerando insegurança e maiores custos na cadeia de aquisição e oneração de bens imóveis.

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

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

Compra e venda de imóvel no novo Código Civil

Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza, titular do serviço registral e notarial do Segundo Ofício de Teresópolis, RJ, e vice-presidente do Irib-RJ, proferiu palestra sobre o tema *A promessa de compra e venda no NCC: reflexos das inovações nas atividades notarial e registral*, focalizando direitos reais e obrigações, instrumentos públicos e particulares de contrato.



Sérgio Jacomino, Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza e Carlos Eduardo Duarte Fleury

1. Introdução

A vigência do novo Código Civil trouxe inovações relativas aos compromissos de compra e venda, contidas nos artigos 1.225, VII, 1.417, e 1.418, ensejando reflexões no confronto com o artigo 108 e com dispositivos de leis especiais não expressamente revogadas pelo novel

diploma. Exige abordagem, também, a aplicação dos artigos 467 a 471, que cuidam do contrato com pessoa a declarar, às promessas de compra e venda.

A promessa de compra e venda é espécie de contrato mediante o qual uma pessoa, física ou jurídica, denominada promitente ou compromitente

vendedora, se obriga a vender a outra, denominada promissária ou compromissária (ou promitente) compradora, bem imóvel por preço, condições e modos pactuados.

A forma do contrato em foco, seus efeitos e sua execução têm sido alvo de diversas discussões doutrinárias, dando origem a diferentes correntes

jurisprudenciais e merecendo, outrossim, atenção do legislador, com sucessivas alterações nas normas referentes aos contratos de promessa de compra e venda, culminando com a introdução, no Código Civil de 2002, dos artigos 1.417 e 1.418, que tratam do direito do promitente comprador.

As novas regras afetam, de forma indubitosa, algumas posições de jurisprudência (conduzem à ineficácia, por exemplo, o verbete 239 da súmula do STJ, que dispensava o registro imobiliário para exercício do direito à adjudicação compulsória), e exigem nova análise dos doutrinadores quanto a lições embasadas na legislação anterior (relativas, por exemplo, à forma do contrato).

Este estudo preliminar abordará, de forma sucinta, as questões quanto à forma do contrato de promessa de compra e venda e os efeitos de seu registro, que atinem às atividades notarial e registral, bem como o cabimento da cláusula *pro amico eligendo* (art.467 do CC) nos contratos em foco.

2. O direito real do promitente comprador e a adjudicação compulsória

O artigo 1.088 do Código Civil de 1916, no dizer de Caio Mário da Silva Pereira (*Instituições de Direito Civil*, Forense), é "o ponto de partida" da série de fases em nosso direito envolvendo a promessa de compra e venda. Nos termos do artigo citado, podia o promitente, antes de celebrado o contrato definitivo, arrepender-se.

Maria Helena Diniz (*Curso de Direito Civil Brasileiro*, Saraiva) sintetiza as fases referidas pelo ilustre civilista



mineiro, referindo-se à falta de escrúpulo dos promitentes vendedores que "preferiam, valendo-se do direito de arrependimento, sujeitar-se ao pagamento das indenizações, que quase sempre consistia na devolução do preço em dobro, a terem de passar a escritura definitiva, o que seria desvantajoso, sob o prisma econômico". A prática foi coibida pelo decreto-lei 58/37, que, visando a segurança das relações jurídicas e o bem-estar coletivo, conferiu ao promissário comprador direito real sobre o lote compromissado. Prossegue a doutrinadora lecionando que o decreto 3.079/38 estendeu às escrituras de promessa de compra e venda de imóveis *não-loteados* os efeitos do decreto-lei 58/37, segundo o qual foi efetivamente criado o direito real de promessa de venda com a alteração do artigo 22, do decreto-lei 58/37 pela lei 649/49, que dispôs no artigo primeiro que "os contratos, sem cláusula de arrependimento, de compromisso de compra e venda e cessão de direitos de imóveis *não-loteados*, cujo preço tenha sido pago no ato de sua constituição ou deva sê-lo em uma ou mais prestações, desde que inscritos a qualquer tempo, atribuem aos compromissários direito real, oponível a terceiros, e lhes confere o direito de adjudicação compulsória" (com redação da lei 6.014/73). O artigo 25 da lei 6.766/79 atribui direito real a compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, estando registrados, atribuindo o artigo 69 da lei 4.380/64 eficácia de direito real ao contrato de promessa de cessão de compromisso registrado.

Divergem os doutrinadores quanto à classificação do direito real decorrente do registro da promessa de compra e venda.

Não obstante alguns o entendam como direito real de gozo ou fruição, e outros como direito real de garantia, antes mesmo da edição do novo Código Civil, Caio Mário da Silva Pereira invocou Serpa Lopes para asseverar que a promessa de compra e venda mais se aproximava de "uma categoria de direito real de aquisição". Maria Helena Diniz o enquadra como "direito real sobre coisa alheia de aquisição". Ocupa, pois, lugar à parte na classificação dos direitos reais, "formando uma nova categoria", segundo Arnaldo Wald (*Direito das Coisas*, RT).

Decorrencia do direito real é o exercício do direito à adjudicação compulsória, execução coativa do contrato, com registro da carta de adjudicação transferindo a propriedade do bem imóvel para o promissário comprador adimplente.

A ausência do direito real de aquisição no rol dos direitos reais do Código Civil de 1916, previsto apenas em dispositivos esparsos da legislação extravagante posterior, levou a jurisprudência a vacilar sobre a necessidade do registro da promessa de compra e venda como requisito para a adjudicação compulsória.

O verbete mais recente da súmula dos tribunais superiores, anterior à lei 10.406/02, é o de nº 239, do Superior Tribunal de Justiça, que dispõe: "o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis".

Em boa hora, o novo Código Civil, ao inserir o direito do promitente comprador do imóvel no elenco dos direitos reais (art. 1.225, VII) e ao discipliná-lo nos artigos 1.417 e 1.418, resolveu várias discussões sobre o instituto. O legislador, ciente da evolução legislativa na proteção do promitente comprador, cõscio também das divergências doutrinárias e jurisprudenciais atinentes à promessa de compra e venda, andou bem ao trazer para o rol dos direitos reais o direito do promitente comprador do imóvel, espandando, com as regras domiciliadas nos artigos 1.417 e 1.418, as controvérsias sobre a classificação do direito real em questão e sobre a adjudicação compulsória.

Com efeito, deve o direito do promitente comprador ser classificado como direito real à aquisição do

imóvel (art. 1.417, *in fine*). É efetivamente direito real sobre coisa alheia, limitado, mas que assegura a execução coativa do contrato, que se aperfeiçoará com a transmissão da propriedade. Distingue-se dos direitos reais de garantia, pois esses são acessórios, ao passo que aquele diz respeito ao objeto do contrato, à substância do negócio jurídico. Quanto aos de gozo e fruição, encerram-se em si mesmos.

Regulamentou, outrossim, a nova lei, a adjudicação compulsória, estabelecendo no artigo 1.418 que "o promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver re-



cusar, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel". Ao cessionário do promitente comprador, que o substitui na relação contratual, à evidência também cabe o direito à adjudicação, desde que com título registrado.

Titular de direito real à aquisição é aquele que, nos exatos termos do artigo 1.417, registrou na serventia de registro de imóveis o instrumento de promessa de compra e venda em que se não pactuou arrependimento.

Assim, é requisito indispensável para a adjudicação compulsória, dentre outros (que aqui não serão analisados, por escapar ao objetivo), o registro do instrumento de promessa. A Súmula 239 do STJ perdeu, portanto, eficácia para os negócios celebrados na vigência do novo Código. Joel Dias Figueira Jr., em *Novo Código Civil Comentado*, coordenação de Ricardo Fiúza, Saraiva, ressalta a perda de eficácia da súmula em mira, assinalando que o registro "se trata de condição necessária definida no próprio artigo 1.417 do CC, ou seja, requisito que se opera *ex lege* para a configuração do próprio direito real, não podendo ser rechaçado por orientação pretoriana, ainda que sumulada, nada obstante perfeitamente adequada, antes do advento do novo CC".

Ao exigir o registro da promessa sem cláusula de arrependimento para a adjudicação, os artigos 1.417 e 1.418 nada mais fazem do que ser fiéis ao sistema que integram, posto que, sendo o direito do promitente comprador direito real (art. 1.225, VII) e adquirindo-se os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos pelo regis-

tro (princípio da inscrição – art. 1.227), é inafastável a necessidade do registro da promessa para que se torne o promitente comprador titular de direito real e, então, possa exercê-lo *erga omnes*. A segurança das relações jurídicas envolvendo promitente vendedor e promitente comprador, bem

como terceiros de boa-fé, só se faz presente com o registro da promessa, pois eventual adjudicação compulsória embasada em título à parte do fôlio real poderia não ser eficaz se, durante o trâmite do processo, o bem fosse adquirido por terceiro de boa-fé, protegido pela prioridade decor-



rente da prenotação de seu título. O contrato teria que ser resolvido em perdas e danos, não se atingindo o fim colimado pela adjudicação. O novo Código, nesse ponto, com acerto prestigia o registro e a segurança dele decorrente.

3. A instrumentalização da promessa

Na vigência do Código Civil de 1916 prevaleceu o entendimento de que a promessa de compra e venda de bem imóvel poderia ser celebrada, em qualquer hipótese, por instrumento particular.

Não incluído no rol dos direitos reais na legislação então vigente o direito do promitente comprador, acabou por predominar a corrente que defendia não ser o instrumento público da substância do ato.

Bruno Mattos e Silva, em *Compra de Imóveis*, Atlas, afirma que o compromisso de compra e venda “pode ser feito por simples instrumento particular”.

Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis*, Forense), colacionando decisões do Supremo Tribunal Federal que admitem o instrumento particular na hipótese, concluiu que “a promessa de venda com cláusula de irretratabilidade, seja o seu instrumento público ou particular, arma-se, com a inscrição no Registro de Imóveis, para a execução forçada, podendo versar sobre imóvel loteado, incorporado ou livre de loteamento ou incorporação”. O renomado autor, ao historiar o efeito compulsório da promessa de venda em face do vendedor, cita a alteração do artigo 22 do decreto-lei 58/37 pela lei 649/49, que

alongou o direito de adjudicação compulsória aos imóveis não-loteados e utilizou o termo “contrato”, ao passo que na redação anterior constava “escritura”, o que permitiu concluir que a troca foi intencional, para o fim da dispensa da escritura pública.

Caio Mário da Silva Pereira menciona a controvérsia, a tendência da doutrina e da jurisprudência na aceitação do instrumento particular, mas leciona que, “plantado no terreno do direito real de promessa de venda, não se poderia em tese deixar de exigir a forma pública para a sua integração, uma vez que ela é da substância do ato, em todos os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior à taxa legal, executado o penhor agrícola” (art.134, II, CC 1916) ressaltando a exceção por lei especial quanto aos terrenos loteados.

Wilson de Souza Campos Batalha (*Comentários à Lei de Registros Públicos*, Forense) enfrenta a questão aprofundadamente, à luz da legislação anterior à lei 10.406/02. A tese da inexigibilidade do instrumento público nas promessas de venda de imóveis, loteados ou não, e independentemente do valor, vingou no dizer do autor por predominar em nosso Direito “a opinião de que o contrato preliminar ou pré-contrato origina essencialmente uma obrigação de fazer – a de contrair o contrato definitivo. Quem promete vender não pratica um contrato translativo de domínio, consistindo a obrigação fundamental do promitente num *faciendi*, não num *dandi*, aplicando-se à sua formação, por conseguinte, a regra geral da liberdade de forma

consagrada no artigo 129 do Código Civil de 1916. Ora, se a promessa de venda não é contrato translativo de domínio, não há porque exigir, para a sua perfeição, a escritura pública”. Invocando Orlando Gomes, o autor diferencia a executividade específica e a natureza real do direito do promitente comprador, para rematar que o registro da promessa não é a causa da admissibilidade da execução *in specie*, resultando do princípio geral que toda obrigação deve ser cumprida como se pactuou, e da irretratabilidade do compromisso. Assim, a adjudicação compulsória derivava da irretratabilidade, e não do registro da promessa, o que acabou consagrado pelo STJ (Súmula 239).

Maria Helena Diniz, em edição atualizada, de acordo com o novo Código Civil (*Curso de Direito Civil Brasileiro*, Saraiva), cita a exigência da escritura pública pelo artigo 108 do CC de 2002, mas assevera que “razões de ordem prática têm levado nossos juizes e tribunais a aceitar sua constituição por instrumento particular, pois a sua insegurança estaria contrabalançada pela exigência do registro no Ofício de Imóveis, para que o compromissário-comprador adquirisse o direito real”.

O advento do novo Código impõe a análise da instrumentalização da promessa sob outros prismas, pois há dispositivos que infirmam argumentos utilizados para sustentar que o instrumento particular é forma admissível para contratar a promessa de compra e venda de qualquer bem imóvel.

O artigo 108 da lei vigente é de teor seguinte: “Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essen-

cial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

O direito do promitente comprador é direito real (art. 1.225, VII), que se adquire com o registro (art. 1.227).

À evidência, a promessa de compra e venda visa à constituição de direito real sobre imóvel, e portanto é da substância do ato a escritura pública. A promessa só terá eficácia, que é a aptidão para produzir efeitos (e dentre eles o de constituir direito real pelo registro), se for lavrada por instrumento público, ressalvadas as exceções, que se verão à frente.

O robusto argumento de que a execução da promessa se fincava na irretratabilidade e não no registro, e portanto útil seria o instrumento particular, caiu por terra ante à conjugação dos artigos 1.417 e 1.418, pois a adjudicação compulsória só pode ser agitada por titular de direito real, que se adquire mediante registro na serventia registral imobiliária. As normas mencionadas levaram à ineficácia a Súmula 239 do STJ, e garantem efetiva segurança às relações jurídicas, pelos motivos expostos anteriormente.

Decorrendo da promessa direito real de aquisição, assegurado estará o *contrahere* futuro em sendo adimplente o comprador, o que deixa claro que não se trata de obrigação meramente pessoal, posto que há ingresso no campo do direito real, exercitável *erga omnes*. O contrato preliminar de compra e venda, considerando o direito real que visa a constituir, e a execução coativa através da adjudicação,

apresenta caracteres diversos dos demais contratos preliminares, pois traz em seu bojo a possibilidade de sua execução com alcance do exato fim do contrato definitivo, que é a transferência da propriedade plena. Não se resolve simplesmente em perdas e danos. Em razão da peculiar situação, o legislador editou normas especiais exigindo para a sua celebração o instrumento público (art. 108) e dispondo sobre sua execução (art. 1.417 e 1.418), não se aplicando a regra geral do artigo 462.

A civilista Maria Helena Diniz reconhece em sua obra, outrossim, que o instrumento particular gera insegurança. Por seu turno, Eduardo José Martínez García, registrador espanhol, em seu artigo publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, RT, n.48, aduz que “al analizar el fraude inmobiliario se señala como una de las causas el contrato privado (...)”. Não há porque prestigiar o instrumento particular contra literal disposição da lei.

A intervenção do tabelião, profissional do direito que deve atuar com imparcialidade, garantindo publicidade, autenticidade e especialmente eficácia e segurança aos atos que pratica, deve ser estimulada, reservando-se o instrumento particular para situações especialíssimas.

E situações há em que o instrumento particular é admitido.

O artigo 1.417, que cuida do direito do promitente comprador, refere-se à promessa de compra e venda celebrada por instrumento público *ou particular*, devendo o intérprete se socorrer do dispositivo que trata da forma dos negócios jurídicos para verificar quando se utiliza o instru-

mento público ou o particular.

Em regra, o instrumento público, como já dito, é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País (art. 108). A *contrario sensu*, os negócios que dizem respeito a imóveis de valor igual ou inferior ao limite fixado, podem ser celebrados por instrumento particular. Contudo, a cautela recomenda a utilização do instrumento público, com a assistência de profissional do direito e observância de todas as normas para sua lavratura, gozando de presunções que não alcançam os documentos particulares.

O artigo 108 admite, outrossim, outras exceções, ao estabelecer a regra do instrumento público “não dispondo a lei em contrário”. Não contém a lei palavras inúteis.

Encontramos, na legislação extravagante anterior ao novo Código, exceções que estão, s.m.j., em vigor.

Quanto à vigência da legislação extravagante ante o advento do novo Código Civil, permanece íntegra naquilo que com ele não for incompatível.

As disposições especiais referentes aos instrumentos particulares constantes do decreto-lei 58/37, das leis 4.380, 6.766 e 9.514 permanecem em vigor, no que não houver confronto com a nova legislação. Seus dispositivos se baseiam em razões diversas das que conduziram o legislador de 2002 a exigir o instrumento público como regra. São outros o objeto, o espírito e fim das disposições especiais.

Joel Dias Figueira Jr., na obra já ci-

tada, assinala que “continua em vigor toda a legislação extravagante correlata ao tema referente ao compromisso de compra e venda”.

Assim, em vigor o artigo 11 do decreto-lei 58/37, o artigo 26 da lei 6.766, o parágrafo quinto do artigo 61 da lei 4.380 e o artigo 38 da Lei 9.514, exceções a admitir o instrumento particular.

Sucedem que as situações são excepcionais.

A legislação relativa ao parcelamento do solo (decreto-lei 58/37 e lei 6.766) exige o depósito de um memorial no registro de imóveis, do qual consta o contrato-tipo (dec.-lei 58) ou o exemplar do contrato-padrão de promessa de venda (lei 6.766), tendo esta enumerado no artigo 26 indicações obrigatórias do contrato, visando à proteção do comprador. Qualquer pessoa pode examinar o processo de loteamento e os contratos depositados, livre de emolumentos (art.24). O contrato-padrão rege as relações entre as partes quando o devedor não cumpre a obrigação (art.27). Como se vê, há uma proteção à parte teoricamente mais fraca na relação, que se sujeita a um contrato-padrão que passou pela qualificação do registrador, consta de acervo público e que, como contrato de adesão que é, merece interpretação mais favorável ao aderente, nos termos da lei 8.078 (Código do Consumidor) e dos artigos 423 e 424 do Código Civil.

A lei 4.380/64 está impregnada pelo interesse social, visando estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento de aquisição da casa própria, especial-

mente pelas classes da população de menor renda (art.1). As entidades autorizadas a contratar nos termos da lei operam sob fiscalização do poder público e aplicam-se, assim como nos parcelamentos, as normas que protegem o consumidor nos contratos de adesão. Ressalte-se, contudo, que na hipótese não se têm atingidos os fins de economia de tempo e despesas para o adquirente (previstos no texto legal), em razão dos procedimentos adotados e dos valores cobrados pelas entidades do SFH.

Quanto à lei 9.514/97, cuja finalidade é promover o financiamento imobiliário em geral, aplica-se o que foi dito sobre a lei 4.380/64.

As exceções contempladas são, portanto e como afirmado, especialíssimas.

Assim, em se tratando de promessa de compra e venda, admite-se o instrumento particular apenas incidindo hipótese de lei extravagante ou ocorrendo a exceção do artigo 108 do Código Civil. Nos demais casos, é essencial à validade do negócio jurídico a escritura pública.

Recebendo o registrador o instrumento particular de promessa de compra e venda que não se enquadre nas exceções legais, deve qualificá-lo negativamente, por não ser admitido a registro nos termos do artigo 221 da lei 6.015.

4. A aplicação dos artigos 467 a 471 aos compromissos de compra e venda

Inovação no direito pátrio, o contrato com pessoa a declarar é instituto já regulado no direito civil português e italiano. O negócio jurídico é celebrado com a inclusão da cláusula

pro amico eligendo, que permite a um dos contratantes indicar outra pessoa que o substitua na relação contratual, adquirindo os direitos e assumindo as obrigações dele decorrentes.

O desembargador e professor paulista Carlos Roberto Gonçalves, em sua obra *Principais Inovações no Código Civil de 2002*, Saraiva, ao comentar o instituto, diz que “trata-se de avanço comum nos compromissos de compra e venda de imóveis, nos quais o compromissário comprador reserva a si a opção de receber a escritura definitiva ou de indicar terceiro para nela figurar como adquirente”. Prossegue o desembargador para afirmar que a cláusula “tem sido utilizada para evitar despesas com nova alienação, nos casos de bens adquiridos com o propósito de revenda, com a simples intermediação do que figura como adquirente”.

Com efeito, a cláusula é plenamente aplicável aos compromissos de compra e venda de imóvel. Não há óbice à sua adoção. Equivale em tal espécie de contrato a verdadeira cessão dos direitos do promitente comprador, à qual anui o promitente vendedor no momento da celebração do pacto. Efetivamente, ao constituir a promessa de compra e venda direito real sobre coisa alheia com o registro, tal direito passa a integrar o patrimônio do credor, e a substituição deste na relação contratual, com a conseqüente alteração do titular do direito real (oponível *erga omnes*), consuma cessão de direitos.

Maria Helena Diniz, ao discorrer sobre os efeitos jurídicos da promessa de compra e venda, inclui a cessibilidade da promessa pelo

promitente comprador, "valendo a cessão independentemente do consentimento do promitente-vendedor, ficando, contudo, solidário com o cessionário perante aquele; entretanto, se houver a anuência do promitente vendedor, não há tal solidariedade passiva". A solidariedade mencionada pela civilista é também referida por Arnoldo Wald (Op. cit.).

A relevância da inclusão da cláusula *pro amico eligendo* está em afastar a solidariedade passiva do promitente comprador/cedente independentemente da anuência do promitente vendedor no ato da cessão, pois antecipadamente a admitiu ao contratar nos termos do artigo 467 e seguintes da lei civil.

Jones Figueirêdo Alves, em *Código Civil Comentado*, sob a coordenação de Ricardo Fiúza, afirma que "aceita a nomeação, retroagem os efeitos do vínculo sobre o nomeado, ficando o contratante que exercita a faculdade da cláusula *pro amico eligendo*, liberado de obrigação. A lei não trata do momento da liberação, embora possa se concluir que o contratante originário retira-se do contrato, quando a aceitação operar-se como declaração de vontade e pela forma vinculada, ocorrendo a substituição".

Em se tratando de promessa de compra e venda, a inclusão da cláusula em questão, a meu ver, não evita qualquer despesa. Configurando cessão dos direitos do promitente comprador, estando o título registrado, importará em prática de atos no registro imobiliário e pagamento de tributos.

A aceitação da pessoa nomeada

somente será eficaz se revestida da mesma forma que as partes usaram para o contrato (parágrafo único art. 468). Vale dizer, exigido o instrumento público para o contrato, deve a aceitação se revestir da mesma forma. Contudo, nos casos em que se admite o instrumento particular, não há qualquer óbice que a aceitação se dê por escritura pública, forma mais solene.

Sendo incapaz ou insolvente a pessoa nomeada, a substituição será ineficaz com relação ao promitente vendedor, produzindo o contrato seus efeitos entre os contratantes originários (art. 470, II, e 471 do CC).

A substituição do promitente comprador e a ineficácia da nomeação devem ser objeto da prática de atos no registro imobiliário, que veremos a seguir.

Sendo cessão de direitos, a indicação, devidamente aceita pela pessoa nomeada, celebrada pelo instrumento adequado com observância de todas as normas legais aplicáveis, e estando a promessa de compra e venda registrada (princípio da continuidade), deve ser objeto de registro, nos termos do artigo 167, I, 9, 18 e 20, da lei 6.015.

O registrador deverá, na qualificação do título, verificar o respeito aos princípios da especialidade e continuidade, e se estão preenchidos todos os demais requisitos para uma qualificação positiva, inclusive quanto ao recolhimento do imposto de transmissão (art.289, lei 6.015) e à apresentação dos documentos exigidos pela lei 7.433, seja o instrumento público ou particular, posto que *ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio*.

O artigo 155, I, da Carta Magna, estabelece que compete aos estados

e ao Distrito Federal instituir impostos sobre a doação, de quaisquer bens ou direitos, e o artigo 158, II, dispõe que aos municípios cabe instituir impostos sobre a transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de direitos reais sobre imóveis, exceto de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição. Constituindo o direito do promitente comprador direito real, que se adquire com o registro, a sua transmissão, a título gratuito ou oneroso, importa em fato gerador do tributo, devendo o oficial do registro de imóveis verificar a legislação estadual, sendo gratuita a transmissão, ou a municipal, sendo onerosa, fiscalizando assim o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que pratica em razão do ofício.

Registrada a cessão e verificada a ineficácia da nomeação, produzindo o contrato seus efeitos entre os contratantes originários, deve o registro da cessão ser cancelado por averbação (art.248, lei 6.015).

Sendo insolvente o nomeado, o registro poderá ser cancelado por requerimento unânime do promitente vendedor, promitente comprador e do cessionário, se capazes, com as firmas reconhecidas, com esteio no inciso II do artigo 250 da lei 6.015. A intervenção, tanto do promitente vendedor quanto do promitente comprador, se impõe vez que as relações entre os mesmos voltarão a ser regidas pelo contrato original, sendo indispensável a do insolvente reconhecendo seu estado e a ineficácia da cessão. Embora inexigível que o promitente vendedor tenha participado da cessão que deu origem ao ato

registrado, não o fez diretamente, mas com o mesmo anuiu ao celebrar o compromisso com a cláusula *pro amico eligendo*.

Absolutamente incapaz o cessionário, entendendo viável o cancelamento a requerimento do interessado, desde que a incapacidade possa ser provada de maneira incontestável, como na hipótese da menoridade (art.3, I, CC), ou da interdição (art.3, II, CC), provadas por certidão do registro civil de pessoas naturais, aplicando-se o inciso III do artigo 250 da lei 6.015.

Havendo litígio entre os interessados, ou sendo a incapacidade relativa, o cancelamento deverá decorrer de decisão judicial trãnsita (art.250, I, lei 6.015).

Promovido o cancelamento, que é jurídico, o ato não mais produzirá efeitos.

5. Conclusões

5.1 É requisito indispensável para a adjudicação compulsória o registro da promessa de compra e venda, perdendo eficácia a súmula 239 do Superior Tribunal de Justiça.

5.2 O instrumento público, em regra, é essencial à validade da promessa de compra e venda. O instrumento particular só é admissível em se tratando de imóveis de valor igual ou inferior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no país, ou havendo previsão em lei extravagante (Ex.: dec.-lei 58/37, lei 6.766).

5.3 As normas relativas ao contrato com pessoa a declarar, inseridas no título V, Dos Contratos em Geral, aplicam-se ao contrato de promessa de compra e venda, por não haver qualquer incompatibilidade.

5.4 A indicação da pessoa nos termos da cláusula *pro amico eligendo* importa em cessão dos direitos do promitente comprador; estando registrada a promessa, há transferência de direito real sobre imóvel.

5.5 A cessão nos termos do item anterior importa em pagamento de tributos e na prática de ato de registro no registro de imóveis.

5.6 A ineficácia da nomeação terá como conseqüência o cancelamento do registro da cessão, por averbação, que se dará a requerimento dos interessados ou por determinação judicial, dependendo de sua causa."

Bibliografia

ALVES, Jones Figueiredo; FIÚZA, Ricardo (Coord.) *Novo Código Civil Comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002.

BATALHA, Wilson de Souza Campos. *Comentários à Lei de Registros Públicos*, 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1979.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de Imóveis*. 4.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, 18.ed. São Paulo: Saraiva, 2002, v.4.

GARCÍA, Eduardo José Martínez. Relaciones catastro-registro. *Revista de Direito Imobiliário*, n.48. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Principais Inovações no Código Civil de 2002*. São Paulo: Saraiva, 2002.

JUNIOR, Joel Dias Figueira; FIÚZA, Ricardo (Coord.). *Novo Código Civil Comentado*. São Paulo: Saraiva, 2002.

MAXIMILIANO, Carlos. *Hermenêutica e Aplicação do Direito*, 17.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*, 7.ed., v.III, e 6.ed., v.IV. Rio de Janeiro: Forense, 1986 e 1987.

SILVA, Bruno Mattos e. *Compra de Imóveis, aspectos jurídicos, cautelas devidas e análise de riscos*, 3.ed. São Paulo: Atlas, 2001.

WALD, Arnaldo. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, Direito das Coisas, 4.ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1980. ■





Regularização Fundiária

IRIB participa de *workshop* realizado pela prefeitura-SP com apoio do BID

O Irib esteve presente no *workshop* sobre regularização fundiária de favelas, realizado entre os dias 7 e 10 de novembro de 2002, em São Paulo, coordenado pelo Departamento de Regularização do Parcelamento do Solo, Resolo, da Secretaria da Habitação da prefeitura municipal de São Paulo, com o apoio do Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID.

A regularização fundiária é um dos temas sobre aos quais o Irib se tem dedicado, buscando soluções e oferecendo sua contribuição para que se encontrem modelos de regularização urbana e fundiária que possam ser viabilizados rápida e eficazmente.

Os temas debatidos nos grupos de trabalho do *workshop* estão aqui resumidos, com as conclusões e propostas de encaminhamento.

Grupo 1

Tema: a) Anuência prévia do governo estadual

Participaram do grupo de trabalho 1, Ana Lúcia Callari Sartoretto, arquiteta, Resolo/Sehab; Venício Antonio de Paula Salles, juiz de Direito titular da Primeira Vara de Registros Públicos; José Fernando Ferreira Brega, procurador PMSP, Departamento Patrimonial; José de Melo Junqueira, advogado,

desembargador aposentado; Ademar Fioranelli, 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, SP; Lúcia Pereira de Azevedo, procuradora PMSP, Procuradoria-geral do Município; Fernando de Oliveira Camargo, advogado, Resolo/Sehab; Cristina Chicuta, advogada; e Luiz Paulo Teixeira Ferreira, secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano do município de São Paulo.

A escolha do tema deveu-se à extrema dificuldade do município em dar prosseguimento aos procedimentos com vistas à averbação das regularizações de parcelamentos por ele efetivadas, em face da exigência de anuência prévia à regularização, por órgãos estaduais, definida pelo item "d", do artigo 152, do provimento da Corregedoria-geral de Justiça.

Atualmente, parcelamentos irregulares, sejam eles desdobros, arruamentos e loteamentos, perfazem um total de cerca de 3 mil em tramitação no departamento de Regularização de Parcelamento do Solo, Resolo, da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do município de São Paulo, responsável pela análise e adoção das providências com vistas à regularização urbanística e registrária dessas áreas, desde que definida a irreversibilidade de sua

implantação. Cabe ressaltar que se trata de parcelamentos implantados em áreas particulares, em que a omissão do loteador, em face de suas obrigações, é uma constante, acarretando à municipalidade o ônus de assumir, em 95% dos casos, a regularização *ex officio*, seja no aspecto técnico-urbanístico – com a elaboração de planta do parcelamento, mediante levantamento planialtimétrico, elaboração de projetos de pavimentação, drenagem, redes de água e esgoto, contenção, entre outros, bem como execução de obras de implantação de infra-estrutura urbana –, seja no aspecto jurídico-registrário – com a atuação de um corpo técnico multidisciplinar da área social, jurídica e de arquitetura/engenharia, com vistas a alcançar a regularização registrária do parcelamento, que permita aos adquirentes o acesso ao registro de seus lotes.

O alcance desse objetivo final da regularização tem, todavia, encontrado grandes dificuldades, que se concentram sobretudo na obtenção da anuência do Grapohab, dificuldades essas reveladas pela exigência de parâmetros não previstos na legislação municipal que trata da regularização fundiária, consoante previsão constitucional que atribui ao

município tal competência.

Com exceção das empresas concessionárias, a atuação do Estado se limita a estabelecer exigências de ordem técnica, no mais das vezes totalmente apartadas da realidade, uma vez baseadas em legislação de aprovação, desconsiderando que loteamentos irregulares são feitos por particulares, sem quaisquer critérios técnicos, que, na sua grande maioria, para se adequarem às normas estaduais, teriam de ser desfeitos.

Principais problemas apontados

- a) Ausência de regras específicas para regularização no âmbito estadual.
- b) Ocorrência de duplicidade de atuação de órgãos, com a mesma finalidade, na anuência estadual.

Proposta

Em face das dificuldades apontadas na obtenção da anuência estadual para as regularizações de parcelamentos do solo realizadas pela municipalidade, é que se chegou à proposta de elaboração de um convênio entre município e estado, para delimitar competências e uniformizar parâmetros. De forma a dar mais respaldo a uma possível composição entre estado e município nessa questão, o Ministério Público seria chamado para participar da elaboração e para conjuntamente firmar esse convênio, que será levado à apreciação da Corregedoria-geral de Justiça como proposta para um novo provimento.

Nesse sentido, cumpre informar que já vêm sendo mantidos contatos entre o titular desta Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano do município de

São Paulo e o Secretário da Habitação do estado de São Paulo. Além disso, esta Secretaria, juntamente com a Secretaria de Negócios Jurídicos, já está trabalhando numa proposta que deverá ser levada à apreciação do estado visando ao convênio proposto.

Grupo 1

Tema: b) Ações de usucapião

Em muitos loteamentos regularizados pela municipalidade, o adquirente do lote originado pelo parcelamento só poderá ter acesso ao registro imobiliário de sua propriedade mediante ação de usucapião, em virtude, principalmente, de problemas registrários da gleba loteada – ausência de titularidade, descrições precárias do registro da gleba que demandam ações demasiadamente onerosas, vendas efetuadas por grileiros, etc.

Principais problemas apontados

- a) Custos elevados, decorrentes, dentre outros motivos, da necessidade de realização de perícia; b) insegurança gerada por levantamentos parciais das áreas a serem objeto da ação de usucapião; e c) complicado, longo e oneroso o atual processo de citação de todos os envolvidos na ação de usucapião cujo cadastro é bastante desatualizado.

Proposta

Utilização de foto aérea com ortofoto, de propriedade do município, com definição de marcos, como instrumento para o levantamento da área maior, cujo parcelamento originou o lote usucapiendo, depositando-se a planta diretamente no regis-

tro de imóveis, a fim de se subsidiarem todas as ações de usucapião referentes a um mesmo loteamento.

Para tanto, mostra-se necessária a elaboração de um memorial descritivo de cada lote na planta elaborada pela prefeitura, o que, além de agilizar a tramitação dos processos, diminui os custos com perícia.

Quanto às dificuldades apresentadas com a citação dos confrontantes, foi levantada, como primeira proposta, a realização de um convênio entre o poder Judiciário do estado de São Paulo e o Tribunal Regional Eleitoral, que cederia seus cadastros com endereços atualizados. Além disso, também se fez a proposta, a ser debatida com o Ministério Público, de citar apenas os confrontantes com posse de mais de 5 anos – em lotes de até 250 m² e uso residencial –, uma vez que também já seriam titulares do direito à propriedade por via do usucapião, dispensando-se, assim, a citação dos titulares do domínio constantes do registro imobiliário.

Ainda no que se refere à citação no processo de usucapião, foi também proposto o envolvimento das associações de moradores dos loteamentos, de forma a facilitar e agilizar a localização de confrontantes.

Diagnosticada a desatualização dos cadastros da prefeitura, propôs-se a participação do Judiciário e dos oficiais dos registros de imóveis na sua reestruturação.

Quanto aos problemas de estrutura do Judiciário, foi proposto estudo de convênio com o executivo municipal para fornecimento de equipamento e servidores que contribuam para a tramitação dos processos judiciais de usucapião. Além disso, também se

ventilou a possibilidade da criação de juizados especiais de usucapião, fazendo valer a proposta da ação de usucapião como solução para os problemas fundiários nos loteamentos irregulares, nos mesmos propósitos que nortearam o Estatuto da Cidade.

Por fim, em virtude da novidade e complexidade do tema, foi sugerido que o debate sobre a usucapião coletiva fosse feita em seminário específico.

Grupo 2

Temas: a) Possibilidade de emissão de auto de regularização parcial; b) Edificação em áreas de baixo e médio riscos; e c) Ocupação em faixas *non aedificandi*.

Participaram do grupo de trabalho 2, Maria Lúcia Tanabe, arquiteta, diretora de Parsolo/Sehab; Carlos Henrique Pereira Liso, advogado, Resolo/Sehab; Gisele Heloisa Cunha, procuradora PMSP, Departamento Judicial; José Eduardo Vilela Santos, arquiteto, Cohab; Mauro Nadimo F. Scacchetti, engenheiro civil, perito judicial; Kioitsi Chicuta, juiz de Direito do Segundo Tribunal de Alçada Civil; Oscar José Bittencourt Couto, juiz de Direito auxiliar da Corregedoria-geral da Justiça; Alice Mieko Yamaguchi, advogada; Evangelina de Almeida Pinho, advogada, diretora de Resolo/Sehab; Helena Tsiemi Nishio, arquiteta, chefe de assessoria de Ceuso/Sehab.

Sobre os temas elencados acima, o grupo se dedicou entusiasticamente à questão, por demais interessante, da emissão do auto de regularização parcial, notadamente por conta das dificuldades geradas quando da emissão de um auto, medida considerada geradora de exclusão defini-

tiva à parte não-regularizada.

Dados apresentados pela PMSP dão conta de que, quando da averbação da área, a emissão do auto de regularização parcial gerava problemas.

Por isso, o grupo trouxe como proposta a possibilidade de a PMSP emitir o referido auto e, paralelamente, apresentar o projeto que pretende utilizar na área excluída, bem como o prazo para sua execução.

Nesse sentido também caminharam as opiniões e sugestões sobre os parcelamentos em área de baixo e médio riscos.

Ocupação de faixa *non aedificandi*

Na mesma linha desenvolvida no item anterior e baseado na realidade de fato dos loteamentos irregulares, o grupo foi informado pela municipalidade dos altos índices de ocupação em áreas *non aedificandi*.

Em razão disso, o grupo levantou a necessidade de a municipalidade fazer um estudo a fim de adequar essas áreas com a realidade do loteamento, principalmente as que já possuem córregos canalizados.

Grupo 2

Tema: d) Áreas públicas já registradas ocupadas por lotes particulares

Inicialmente, o grupo convencionou que o perfeito diagnóstico, dados atu-

ais e reais constituem a base para uma boa avaliação do loteamento irregular, portanto a real situação das áreas públicas ocupadas em nosso município.

Desse modo, considerou-se que o estudo da base georreferenciada, articulada com os diagnósticos levantados em cada uma das áreas, poderá, com certeza, regularizá-la, solucionando assim tão grave problema.

Ressaltou-se que esse problema é consequência de uma questão que aflige toda a comunidade e a prefeitura: falta de equipamentos públicos nesses loteamentos irregulares, o que distancia mais ainda o cidadão desse local da sua "cidade legal".

A propósito desse assunto, mencionaram-se os artigos 40, 42 e 44 da lei 6.766/79, que propõem a desapropriação sem custo para a prefeitura, como proposta de solução para tal problema.

Levando em conta sua complexidade, essa idéia ficou de ser discutida em seminário ou em estudo próprio.

Grupo 2

Tema: e) Correção administrativa da matrícula

Esse foi o último tema desenvolvido pelo grupo, cujos representantes das varas de registros públicos consideraram ser de bom alvitre que se continue a utilizar a via judicial, mediante substituição de planta e consultas àquele órgão.



Grupo 3**Temas: a) Áreas públicas; e b) Registro de imissão na posse**

Participaram do grupo de trabalho 3, Rosane de Almeida Tierno, advogada, Cohab; José Henrique Fortes Muniz Jr., juiz de Direito auxiliar da Primeira Vara de Registros Públicos; Gisela Maria Mori, assistente social, superintendente de Habitação Popular/Sehab; Laura Lúcia Vieira Ceneviva, arquiteta, da Secretaria Municipal do Meio Ambiente; Paula Maria Motta Lara, arquiteta, diretora de Aprov/Sehab; José Renato Nalini, juiz de Direito, vice-presidente do Tribunal de Alçada Criminal; Marcia Hallage Varella Guimarães, procuradora PMSP, assistente técnica jurídica/Sehab; Marcela B. Cherubine, secretária de Assuntos Jurídicos de Santo André; Fernando Mussa Abujamra Aith, advogado, Cohab.

1. Embora muito abrangente, a discussão do tema "áreas públicas" foi bastante conclusiva, apesar da falta de dados para identificação dessas áreas. No entanto, a prefeitura já vem buscando a solução para o problema ao providenciar a elaboração do cadastro multifinalitário georreferenciado, que facilitará a identificação das áreas públicas e particulares. Sugeriu-se ainda a garantia da participação dos registradores de imóveis no processo, a fim de que não haja dúvida por ocasião do registro.

Com relação à freqüente ocupação das áreas verdes e institucionais dos loteamentos e dos conjuntos habitacionais, o que impede sua regularização, até que seja solucionada a ocupação indevida, sugeriu-se, como principal encaminhamento, estudo acerca da viabilidade de regularização parcial dos empreendimentos,

isto é, regularização com ressalva da ocupação dos espaços livres.

2. Quanto ao registro do auto de imissão na posse, segundo tema discutido, a principal dificuldade apontada foi a divergência entre o auto de imissão na posse e a própria sentença judicial, que espelharia a situação após a realização da perícia técnica. Nessa hipótese, entendeu-se que a sentença deve ser registrada em caráter retificatório.

Outra dificuldade apontada foi a recusa do registro do auto e imissão na posse para execução de condomínio popular, uma vez que o artigo 167, I, "36", da lei 6.015/73, com redação dada pela lei 9.785/99, menciona apenas parcelamento popular, expressão que não abrangeria o condomínio popular. Para resolver essa dificuldade, o encaminhamento sugerido foi a elaboração de estudo e parecer pelo grupo de trabalho de regularização fundiária.

Ainda nesse mesmo tema, foi apresentada como dificuldade a impossibilidade de área desapropriada ser utilizada para fins habitacionais mediante decreto de utilidade pública. Como em diversos casos é impossível a reedição do decreto como DIS, foi apresentado como encaminhamento a elaboração de estudo visando à normatização do tema.

Grupo 4**Tema: a) Determinação de faixas *non aedificandi***

Participaram do grupo de trabalho 4, João Osmar Marçura, juiz de Direito auxiliar da Corregedoria-geral de Justiça; Silvana Naves de Oliveira Silva Rosa; procuradora PMSP, Procuradoria-geral do Município; Vera Regi-

na Ferreira Fontes, advogada, da Superintendência de Habitação Popular/Sehab; Gabriel Ismael Folgado Blanco, advogado, Cohab; Sérgio Jacomino, 5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo e presidente do Irib; Márcio Pires de Mesquita, promotor de Justiça, Primeira Vara de Registros Públicos; Hélio Lobo, advogado, juiz aposentado; Mônica Tagnini, arquiteta, da Superintendência de Habitação Popular/Sehab; e Marlene Fernandes da Silva Miamoto, arquiteta, Parsolo/Sehab.

No que concerne às faixas de terras a serem preservadas livres de construção ao longo de córregos, rios, rodovias, ferrovias e dutos, a legislação brasileira fixa parâmetros para todo o território nacional. É bem verdade que cabe à União fixar critérios gerais mais ou menos restritivos em âmbito local, principalmente no que tange a índices urbanísticos e de preservação do meio ambiente.

Os problemas apontados decorrem de que parâmetro é utilizado, em face da divergência da legislação e do fundamento legal adotado por este ou aquele órgão público responsável pela análise, bem como em face do enfrentamento da realidade *versus* legislação.

Sob o ponto de vista legal, a Lei de Parcelamento do Solo – lei federal 6.766/79 –, estabelece uma faixa *non aedificandi* de 15 metros de cada lado ao longo das margens de córregos, rios, rodovias, ferrovias e dutos (art.4, II). Ressalta ainda o referido artigo que mais exigências poderão ser estabelecidas por legislação específica.

Segundo o entendimento de alguns profissionais, especialmente os dedicados à proteção ambiental, deveria ser aplicada a disposição do Código Florestal, que exige uma mar-

gem de proteção de 30 metros (lei 4.771/65, art.2, a, 1.).

Seguramente, não há dúvidas de que o ideal seria preservar minimamente as condições de equilíbrio ecológico. Nesse sentido, manter as faixas de proteção ao longo dos córregos significa preservar a mata ciliar de corredores ecológicos necessários à sobrevivência de algumas espécies animais e à qualidade dos mananciais.

A realidade dos centros urbanos agride tal concepção e existe a consciência de que devemos tentar resgatar os parâmetros mínimos estabelecidos na legislação vigente. Entretanto, nas grandes cidades, muitos córregos estão canalizados, tendo pouco serventia prática, nesses casos, a manutenção de uma faixa *non aedificandi*.

Aliado a isso, há que se considerar que a tecnologia hoje existente na área de esgotamento sanitário, por exemplo, permite flexibilizar os índices anteriormente adotados.

No *workshop*, esse ponto de discussão foi controvertido, razão pela qual concluiu-se por um maior aprofundamento, com vistas a se identificarem melhor os conflitos legais e as situações existentes, para então sim verificar-se a possibilidade de alterações na legislação.

Principais problemas apontados

1. Lei federal de Parcelamento do Solo *versus* Código Florestal

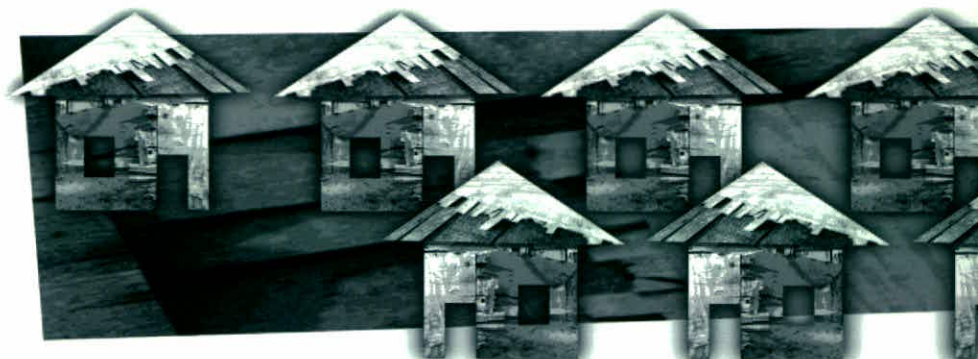
Esse problema já identificado no texto acima expressa o conflito de normas existentes e delas com a realidade.

Proposta: regularização que respeite a faixa *non aedificandi* com ressalvas das realidades fáticas.

Segundo análise do conjunto dos

participantes do *workshop*, deve-se privilegiar o enfoque registrário, uma vez tratar-se de matéria abordada pelos juízes, promotores de Justiça e oficiais de registro de imóveis presentes. Sob essa ótica, a ocupação das faixas *non aedificandi* não representaria maior obstáculo, posto que na planta de parcelamento ela pode ser discriminada como área de preservação, sem reconhecimento das construções ali erigidas.

Do ponto de vista urbanístico, a dificuldade seria maior, posto que a legislação vigente não admite a regularização com as faixas de preservação ocupadas por construções. Por



isso, o que se propõe é a criação de novos paradigmas, de tal forma que a regularização seja permitida com destaque para a situação de irregularidade remanescente, que será objeto de uma intervenção posterior.

O que se vislumbra com tal proposta é evitar a obstrução do processo de regularização, ao mesmo tempo em que se destaca o problema da ocupação irregular remanescente, cuja solução deverá ser a intervenção do poder público, em processo apartado da regularização fundiária da área maior.

2. Manter a irregularidade dificultada o controle da ocupação.

A prática tem demonstrado que o retardamento da regularização fundiária dificulta a atuação do poder público, além de passar a impressão de que algumas pequenas irregularidades a mais não farão diferença em face da irregularidade maior existente, o que propiciaria o aparecimento de novas situações de irregularidade. A insegurança jurídica gerada e o não-reconhecimento, por parte do poder público, daquela ocupação territorial como parte integrante da cidade legal geram nos moradores uma apatia e um estado de impotência em relação às irregularidades que se vão cometendo diariamente – construção

sobre passeio público, ocupação de áreas verdes, avanço de construções sobre sistema viário, etc.

Proposta: estudo jurídico sobre os conflitos de interpretação das larguras das faixas *non aedificandi*

Há que se procurar as alternativas para apressar o processo de regularização fundiária. Como exposto acima, a definição de parâmetros das faixas *non aedificandi* é um dos problemas a serem superados para se alcançar essa agilidade.

3) Realidade fática

A realidade fática encontrada nos vários tipos de parcelamento irregu-

lar do solo não encontra consonância com a legislação existente, uma vez que todo o ordenamento jurídico é conformado sob a ótica de cidade legal. Ao contrário dos processos de aprovação, na regularização existe a necessidade de adaptar a realidade ao arcabouço jurídico existente, o que na maioria das vezes se mostra incompatível, gerando a necessidade de criação de novos parâmetros legais.

Proposta: regularização parcial com ressalvas para as irregularidades fáticas.

Essa proposta já se encontra delineada acima e o que se busca é destacar, do restante do loteamento em condições de obter o registro imobiliário, aquelas áreas que não encontram amparo legal para sua incorporação à cidade legal.

4. Diretrizes municipais

Diferenciar situação registrária da realidade fática.

O ordenamento urbanístico vigente no próprio município cria dificuldades para o reconhecimento e enquadramento dos parcelamentos irregulares. Nesse sentido, há que superar as exigências, adequando-as à realidade, sem que isso signifique rebaixamento da qualidade de vida; pelo contrário, há que se entender a regularização fundiária como um processo de requalificação urbana, social e ambiental.

5. Anuência estadual para as regularizações

Hoje, entende-se que os processos de regularização fundiária devem passar por um duplo grau de análise, sendo submetidos, portanto, à apreciação do município e do estado.

Proposta: quantificação e classificação das áreas a serem regularizadas.

Foi entendimento do seminário

que, para orientar a ação, deverá se promover um levantamento quantitativo e classificatório das áreas a serem regularizadas.

Proposta: autonomia do município em matéria urbanística.

Outro entendimento predominante foi o de que, em matéria urbanística, a competência é do município, motivo pelo qual a submissão a uma outra instância deliberativa atrasa o processo de regularização, quando não o inviabiliza totalmente.

Proposta: representar junto à Corregedoria-geral de Justiça para que se aclare o alcance e o conteúdo de suas normas.

Ficou decidido que deverão ser submetidos à apreciação da Corregedoria-geral de Justiça os provimentos que, sob a ótica da regularização urbanística, mereçam ser adaptados em face da realidade existente e dos fins colimados.

Grupo 4

Tema: b) Documentação mínima necessária para regularização de parcelamentos de interesse social

Dificuldade: ausência de definição da documentação mínima.

O artigo 53-A, da lei 6.766/79, introduzido pela lei 9.785/99, dispõe que os parcelamentos, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa de prefeituras municipais e do Distrito Federal ou de entidades autorizadas por lei, são considerados de *interesse público*, para cujas ações e intervenções não será exigível documentação que não seja a *mínima necessária*.

Propostas: representar à Corregedoria-permanente (Primeira vara de Regis-

tros Públicos) sobre quais os documentos necessários; e representar à Corregedoria-permanente (Primeira vara de Registros Públicos) para aperfeiçoamento das normas referentes à documentação para regularização de conjuntos habitacionais.

A proposta é que a Corregedoria-permanente, mediante provocação, elabore normas referentes ao registro de conjuntos habitacionais, consoante a alteração havida na lei federal 6.766/79 pela lei 9.785/99, nos termos acima, a qual, por sua natureza, diminui o rol de documentos necessários para intervenção dos entes públicos nos empreendimentos, tais como, aprovação, regularização e registro imobiliário.

Grupo 4

Tema: c) Abertura de matrículas para áreas públicas em loteamentos anteriores à lei federal 6.766/79

Dificuldade: definição se a área é pública ou não.

Essa dificuldade consiste em mapear com a certeza jurídica necessária para fins de regularização de empreendimentos habitacionais, os limites da titularidade de áreas, que em regra foram transmitidas ao município há muitos anos, sem que naquela época houvesse os recursos geodésicos atuais, que permitem identificar as áreas públicas com precisão.

Proposta: pulverizar os marcos do sistema geodésico brasileiro, aumentando assim uma rede de marcos e possibilitando a identificação precisa das áreas municipais.

Criação de cadastro multifinalitário
Dificuldade: inexistência de registro do imóvel.

Por uma série de entendimentos jurídicos que predominam até hoje, grande parte das áreas públicas, sobretudo aquelas provenientes da aprovação de loteamentos (espaços livres), não possuem matrículas.

Não é de pequena monta a dificuldade de abertura dessas matrículas, visto que parte dessas áreas não possuem limites devidamente definidos.

Existem também os casos de antigo leito do rio Tietê, que passaram ao domínio municipal por força de retificação do leito e previsão expressa no Código de Águas, em que se verificam as mesmas dificuldades.

Proposta: requerer, com base em sólidos fundamentos, a abertura de matrícula referente às áreas junto à Corregedoria-permanente, indicando a origem e demais elementos técnicos pertinentes.

A proposta é estabelecer um procedimento mais célere, mas não menos rigoroso, do conteúdo dos elementos técnicos, de forma a possibilitar o registro inaugural dessas áreas públicas.

Grupo 4

Tema: d) Cadastro multifinalitário

Esse cadastro objetiva reunir informações sobre áreas públicas, que reúnam todos os aspectos referentes a elas, como descrição, registro imobiliário, afetação, incidência de projetos habitacionais, ações judiciais, etc.

O cadastro multifinalitário pode ser utilizado pelas diversas secretarias e departamentos municipais afetos à matéria.

Dificuldade: inexistência de cadastro

Proposta: criação de um cadastro multifinalitário nos moldes da lei federal 10.267/01, gerido por múltiplos órgãos.

Balanco do encontro

A realização do *workshop* de regularização fundiária pelo Departamento de Regularização de Parcelamento do Solo, Resolo, desta Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano do município de São Paulo, representou um passo extraordinário, não só no debate do tema, como também nas perspectivas que se abriram a partir de então.

De fato, não obstante a complexidade que envolve vários aspectos relativos à regularização fundiária – o que, por vezes, gerou alguma divergência ou indefinição sobre a proposta mais adequada para sua solução e demonstrou a necessidade de prosseguir a aprofundar o debate –, é certo que a disposição demonstrada pelos participantes foi de mais absoluta seriedade e compromisso na busca de uma efetiva solução dos problemas com os quais nos deparamos.

Avaliamos, nesse sentido, que o encontro e a troca de experiências entre os diferentes atores que lidam, nas diversas esferas, com a problemática da regularização fundiária e que se fizeram presentes em nosso *workshop* – poder Judiciário, Ministério Público, registros de imóveis e prefeitura de São Paulo, por suas Secretarias da Habitação e de Negócios Jurídicos, além da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, Cohab – sinalizam para uma promissora relação e intercâmbio, que certamente nos possibilitará um grande avanço na direção de trazer nossa cidade para a legalidade, com mais qualidade de vida e tranquilidade para seus munícipes, o que, afinal, é objetivo de todos e compromisso maior deste governo.

Estamos realmente empenhados em

realizar tudo aquilo que esteja ao nosso alcance para que todos tenham acesso a moradias dignas e regulares. Para isso, firmamos, ainda no final do ano passado, convênio com a Ordem dos Advogados do Brasil para dar aos moradores de assentamentos irregulares a assessoria jurídica necessária para regularização de seus lotes e moradias.

Vale frisar, contudo, que essa ênfase na regularização fundiária não se dá sem cuidar da outra ponta do problema, que é o surgimento de novos loteamentos irregulares. Dessa forma, a prefeitura tem atuado em duas frentes: de um lado, concentrando esforços e fazendo o possível para conseguir a regularização fundiária e, de outro, agindo para impedir o surgimento de novos loteamentos irregulares, no que também tem se mostrado essencial uma atuação conjunta com outros órgãos responsáveis pela repressão e punição dos loteadores clandestinos.

Enfim, no âmbito da regularização fundiária, chegamos ao final deste encontro com a firme convicção de que nosso *workshop* foi um marco na relação de parceria e estreita colaboração que estamos construindo, que certamente trará significativos avanços, dando início a uma nova fase na regularização de assentamentos irregulares na cidade de São Paulo, e que, esperamos, possa igualmente servir de importante contribuição ao Brasil, dentro do esforço que se soma nessa meta pela prioridade que ora é dada à questão também pelo governo federal.

São Paulo, fevereiro de 2003.

Paulo Teixeira

Secretário da Habitação e Desenvolvimento Urbano ■



Seminário internacional debate urbanização de favelas

A Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, em parceria com a Secretaria Municipal de Relações Internacionais, promoveu o seminário Força-tarefa Mundial de Urbanização de Favelas, nos dias 7 e 8 de abril, no Hotel Meliá Confort Higienópolis, em São Paulo. O evento reuniu especialistas da ONU e autoridades brasileiras para debater o tema da regularização fundiária em favelas.

Tendo sido formalmente convidado para participar do seminário, o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil foi representado pelo registrador paulistano Flauzilino Araújo dos Santos.

A prefeitura de São Paulo tem hoje um dos maiores programas de urba-

nização e regularização de favelas e loteamentos, o que motivou a realização do seminário com os representantes da ONU na cidade.

A prefeita Marta Suplicy assinou, em janeiro, a lei 13.514, que regulariza 160 áreas públicas municipais e autoriza a respectiva concessão de uso para fins de moradia. A lei beneficia cerca de 48 mil famílias.

Para a ONU, enfrentar o problema da favelização das cidades em diferentes países e urbanizar as favelas é um dos principais desafios do milênio. Por isso, foi constituído um grupo especial para estudar e buscar soluções conjuntas.

No seminário foi apresentado o

relatório das atividades da Força-tarefa Mundial de Urbanização de Favelas pelos membros da Força-tarefa da ONU, Pietro Garau (Itália) e Elliot Sclar (Estados Unidos). O secretário nacional da Habitação, Jorge Hereda, apresentou a Política Nacional de Habitação e o secretário Paulo Teixeira, A Questão Habitacional no Município de São Paulo.

Ainda durante o seminário, o secretário Paulo Teixeira lançou oficialmente o Programa de Regularização Fundiária em Favelas, no Parlamento Latino Americano. Na ocasião, foram entregues os certificados de titulação a representantes das 160 áreas desafetadas e regularizadas pela prefeitura. ■

Conselheiro do IRIB é integrante da ICP-Brasil

Professor Pedro Rezende foi nomeado pelo presidente Lula como representante da sociedade civil junto ao comitê gestor da ICP-Brasil.

O professor Pedro Antônio Dourado de Rezende foi nomeado pelo presidente Luis Inácio Lula da Silva, no último dia 3 de abril, como um dos dois representantes da sociedade civil junto ao comitê gestor da ICP-Brasil. O comitê gestor é responsável pela definição das normas de certificação digital.

O professor Pedro Rezende é coordenador do Programa de extensão em criptografia e segurança computacional da Universidade de Brasília. É bacharel, mestre e doutorando em matemática pela Universidade de Brasília (1975, 76, 99), Advanced to Candidacy, PhD em matemática aplicada pela University of California at Berkeley (1983).

Trabalhou em controle de qualidade do sistema operacional Macintosh na Apple Computer Inc. (Cupertino, CA), com sistemas de consulta por voz digitalizada na DataDial Inc. (Oakland, CA), e nas primeiras aplicações de hipertexto; em 1988, desenvolveu stacks HyperCard de domínio público para Macintoshes, nos EUA.

É professor do Departamento de ciência da computação da UnB, Universidade de Brasília, desde 1990, onde vem atuando nas cadeiras de teoria da

computação, teoria dos grafos, linguagens formais e autômato, linguagens de programação, compiladores, análise de algoritmos, organização e arquitetura de computadores, teoria da codificação, criptografia e segurança de dados. Na UnB atuou no cargo de professor do Departamento de matemática e como coordenador do laboratório de informática, do ensino básico de programação, do bacharelado em ciência da computação, dentre outros.

Coordena e ministra o Programa de extensão em criptografia e segurança computacional da UnB, participa do Centro de capacitação e desenvolvimento de *software* do núcleo Tecsoft-Brasília como pesquisador associado para segurança na Internet e do fórum internacional Meta Certificate Group para desenvolvimento de tecnologia de segurança na Internet.

Suas atividades acadêmicas incluem a orientação de projetos de graduação que implementam soluções de segurança computacional, dentre os quais alguns são pioneiros, como o primeiro *firewall* TCP/IP no Brasil em 1995, a primeira biblioteca para infra-estrutura de chaves públicas em código aberto no Bra-

sil, em 1998, e um sistema para editoração personalizada com identificação de exemplar por marca d'água digital, em 1999.

O professor Pedro Rezende foi convidado para integrar o conselho editorial do Irib em virtude dos trabalhos desenvolvidos com o Instituto.

O outro representante da sociedade civil junto ao ICP-Brasil será Paulo Sérgio Domingues, presidente da Associação dos Juizes Federais do Brasil, Ajufe.

Confira no *site* do professor Pedro Rezende:

Diálogos sobre perplexidades – entrevista realizada pelo presidente do Irib Sérgio Jacomino com o professor Pedro Rezende, versando sobre temas de filosofia, política e informática: www.cic.unb.br/docentes/pedro/trabs/entrevistaSJ.htm

Relatório técnico sobre o seminário Certificação digital Anoreg, realizado em 5 de junho de 2002, no auditório do Serpro/RJ. www.cic.unb.br/docentes/pedro/trabs/relatorioIRIB2.htm

Parecer técnico sobre o contrato de prestação de serviços de certificação digital entre a Anoreg-BR e o Serpro. 12/1/2002. www.cic.unb.br/docentes/pedro/trabs/relatorioirib.htm ■



IRIB participa de audiência pública na Câmara federal

Imóveis rurais, lei 10.267/2001 e decreto 4.449/2002 na berlinda.



Sebastião Azevedo (Ibama), Sérgio Jacomino (Irib), deputado Nelson Marquezelli, Petrus Emile Abi-Abib (Incra), Luiz Alfeu M. Ramos (CNA) e Hilário Gottselig (Contag)

No dia 8 de abril de 2003, o presidente do Irib participou de importante evento em Brasília, mais precisamente na Câmara federal, onde, a convite dos senhores deputados, respondeu a várias dúvidas e expôs à seleta e atenta platéia os problemas que atualmente afetam os registradores, especialmente na interpretação e cumprimento da novel lei 10.267/2001, do decreto 4.449/2002 e das normas baixadas pelo Incra.

O debate estendeu-se por toda a tarde com a participação de autoridades governamentais, parlamentares, ruralistas e juristas especialmen-

te interessados na questão agrária.

O departamento de taquigrafia, revisão e redação – núcleo de redação final em comissões – reduziu as manifestações em texto cuja redação final apresentamos aos nossos leitores.

A AP foi proposta pelo deputado Nelson Marquezelli (SP) na Comissão de agricultura e política rural da Câmara federal (audiência pública 236/03), com duração total de duas horas e 41 minutos, das 14h29min às 17h10min.

Participaram da audiência como convidados: Luiz Alfeu Moojen Ramos, representante da Confedera-

ção da Agricultura e Pecuária do Brasil, CNA; Hilário Gottselig, secretário-geral da Confederação Nacional dos Trabalhadores na Agricultura, Contag; Petrus Emile Abi-Abib, diretor-executivo do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra; e Sebastião Azevedo, procurador-geral do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis, Ibama.

Selecionamos para esta publicação a manifestação do presidente do Irib. O inteiro teor da transcrição pode ser acessado em www.trib.org.br/notas_noti/CFederalAP.doc ■



Presidente do IRIB depõe em Brasília

A manifestação do presidente do Irib

Sérgio Jacomino – Boa-tarde a todos. Senhor presidente, deputado Nelson Marquezelli, senhores deputados, senhores expositores, senhoras e senhores. Acompanhei atentamente a manifestação dos meus colegas e verifiquei que, em grande parte, os debates e as manifestações consumiram-se na questão da ratificação de títulos de imóveis na faixa de fronteira.

Permito-me fazer um desvio do eixo, porque está dentro das atribuições dos registradores imobiliários do Brasil aplicar concretamente os preceitos da lei 10.267, de 2001, e do decreto 4.449, de 2002.

O Irib teve a honra de ter sido convidado, de maneira informal, pelo Incra a participar das discussões que se faziam, nos idos de 1999, a respeito de um módulo cadastro rural. Naquela ocasião, recebemos uma carta-convite, assinada pela senhora Sílvia Elisabeth Cardim, para apreciar o desenvolvimento e a implantação do sistema de informações rurais, SIR, à luz do projeto de modernização cadastral.

Desde então, envolvemo-nos com muito interesse nos debates. Posteriormente, recebemos convite oficial, por parte do Incra, mediante portaria do senhor ministro de Estado do Desenvolvimento Agrário, para que fi-

zêssemos parte de um grupo de trabalho com o objetivo de abrir um canal, a fim de que as demandas específicas do registro imobiliário chegassem até o Incra e também, de certa forma, para expressar as perplexidades do profissional que atua nessa área a respeito do seu relacionamento com o Incra e com as entidades governamentais, como é o caso do Ibama.

A partir de 2001, tivemos participação muito intensa nos debates e no transcurso dos trabalhos contribuimos com a minuta da lei, que culminou na lei 10.267, e também com o debate, de maneira muito interessada, para a edição do decreto 4.449.

Mas essas discussões estão *in itinere*, sendo encaminhadas. Não se chegou a uma conclusão definitiva a respeito das dificuldades pelas quais temos passado. O problema que enfrentamos concretamente é que as discussões não culminaram com o perfeito estabelecimento de normas que vão vigorar na inter-relação dos cartórios com o Incra e, via oblíqua, com os demais órgãos do governo.

Estávamos, desde cedo, muito empenhados com o problema das denúncias de fraudes que, de forma genérica, são atribuídas quase exclusivamente aos cartórios de registro de imóveis deste país. Estávamos convencidos de que somente com a criação de um cadastro que identificasse

perfeitamente as parcelas e os imóveis poderíamos dar um passo decisivo para superar o problema, que não envolve somente a má-fé e as fraudes perpetradas pelos cartórios, mas principalmente a inadequação instrumental e infra-estrutural do sistema de registro, que padece do grave defeito de não ter uma base cadastral confiável.

Ficamos muito interessados em aprofundar esse tema com o Incra, que nos deu acolhida muito calorosa e permitiu nossa contribuição para a realização de debates. E chegamos, no final do ano passado, a um elenco de problemas tópicos que precisariam ser superados para darmos condições materiais objetivas e viabilizarmos a aplicação da lei 10.267.

Verificamos que havia preocupação muito grande com as agências internacionais que financiavam projetos análogos na América Latina – principalmente o Banco Mundial, no Leste europeu, e no nosso caso o Banco Interamericano de Desenvolvimento. Sabia-se que o impulso das atividades econômicas relativas às propriedades rural e urbana e a segurança nas transações econômicas dependiam da instituição de um sistema registral eficiente, sem esquecer que, ao lado deste, era preciso também um cadastro eficiente e organizado de maneira precisa, a fim de proporcionar um

inter-relacionamento adequado e de a sociedade fazer suas transações econômicas. E discutíamos essa demanda e essa preocupação com o Incra.

No entanto, para resolver os problemas, no final do ano passado, encaminhamos ao Incra uma pauta com a seguinte proposta: o instituto deveria baixar uma portaria para definir que as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento, previstas no artigo 176, parágrafo terceiro, da lei 6.015, se enquadrassem no cronograma do artigo décimo, do decreto 4.449. Por quê? Porque o referido artigo dizia respeito apenas a algumas das hipóteses em que o georreferenciamento deveria ser feito: no caso de alienação do imóvel, como previsto na lei. Imaginávamos, então, que as hipóteses de desmembramento, parcelamento e remembramento deveriam se enquadrar nesse cronograma, uma vez que, se valiam para quaisquer hipóteses de alienação do imóvel, deveriam valer também para todas as mutações que o imóvel sofresse no que diz respeito à sua feição física. Verificamos, portanto, essa contradição no decreto – quem sabe um defeito que deveria ser resolvido pelo Incra, porque caberia ao instituto regulamentar concretamente as normas procedimentais de troca de informações.

Propusemos também que o Incra baixasse uma portaria definindo que as informações a serem encaminhadas pelos serviços registrares, previstos na portaria 955, de 13 de novembro de 2002, deveriam ser enviadas no prazo estipulado pelo arti-

go décimo, do decreto 4.449. Isso porque o parágrafo sétimo do artigo 22 do Estatuto da Terra está plenamente em vigor com a lei 10.267, de tal maneira que os cartórios deveriam, desde o primeiro instante, depositar no Incra todos aqueles formulários que haviam sido discutidos, os quais, afinal, não foram distribuídos para as unidades municipais básicas e para os registradores.

Desse modo, saberíamos como enviar essas informações e não criaríamos um colapso delas, porque, se não há estabelecimento de uma norma procedimental, os cartórios do Brasil começarão a enviar papéis ao Incra, que muito provavelmente não saberá como processá-los. Seria irracionalidade consentir que o processo continuasse sem tomarmos cuidado com esse aspecto.

Solicitamos esclarecimento de aparente discrepância verificada entre o artigo quinto da instrução normativa 8 e o roteiro instituído pela portaria 955 no que concerne ao local de entrega das declarações. Recomendamos a edição de portaria do Incra, estabelecendo a forma procedimental para a certificação prevista no artigo nono.

Esse dispositivo é interessante e diz que caberá ao Incra certificar que a poligonal, objeto do memorial descritivo, não se sobrepõe a nenhuma outra constante de seu cadastro georreferenciado bem como que o memorial atende às exigências técnicas conforme ato normativo próprio. Essa forma de procedimento não está

definida. Então, somos demandados porque somos o balcão.

O proprietário rural comparece ao cartório, pergunta como fazer o georreferenciamento e se pode apresentá-lo para averbação no próprio cartório. Se não tivermos certificação preliminar do Incra, correremos o risco de dar ensejo a sobreposições de glebas, problema grave cuja responsabilidade os cartórios, infelizmente, acabaram trazendo para si. Em outras palavras, os “cartórios tinham culpa no cartório”. E não é bem assim. Se verificarmos, os procedimentos judiciais de usucapião, de retificação de registro, de demarcatórias não passam pelo crivo do cartório. Em grande medida, é pela via judicial que muitas fraudes são perpetradas sem sequer haver conhecimento dos juízes que dirigiam o feito. Por quê? Porque há deficiência estrutural, como disse inicialmente: falta de um cadastro organizado. E essa responsabilidade é do Incra e tem de ser assumida por ele, único órgão com condições materiais, tecnológicas e humanas para viabilizar esse desafio.

Por essa razão, estamos diretamente envolvidos, empenhados e politicamente engajados para que esse cadastro apresente frutos. Não podemos assumir a culpa por esse desajuste infra-estrutural do sistema brasileiro: a falta de cadastro. O Incra ainda está nos devendo essa regra para certificação.

Precisamos saber como isso será encaminhado ao órgão e o prazo que ele terá. Esse será um procedimento complexo. Quando se apresentar um memorial georreferenciado, o Incra terá de integrar esses dados à sua

base cadastral e, mais do que isso, terá a responsabilidade legal de verificar se não há superposições. Quero dizer, quem vai declarar a situação real do imóvel não é o registro de imóveis. Como registrador imobiliário, não tenho capacitação técnica nem instrumentos para verificar se aquela parcela está aqui ou ali, quem sabe até registrada no mesmo cartório, sem a precisão exigida para determinação técnica.

Propusemos a retificação da portaria 955 para contemplar a atuação do notário na recepção do memorial georreferenciado e na consolidação da nova descrição na lavratura do ato. Vejam bem. O sistema é dependente da atuação do tabelião, que vai recepcionar as partes para lavrar o instrumento de compra e venda, hipoteca, alienação, usufruto, enfim, qualquer que seja o direito real. Pois bem, o memorial georreferenciado tem de ser apresentado ao notário. Ele, por sua vez, tem de reduzir o memorial descritivo ao ato notarial, porque, afinal de contas, trata-se de identificar claramente qual imóvel rural será objeto de transação econômica e jurídica. Por isso era preciso incluir o tabelião.

Solicitamos que se precise, com linguagem técnica adequada, a expressão "retificação de área", substituindo-a por "retificação de registro", por questão de coerência sistemática com a própria lei. Também pedimos que se substitua a expressão "respectivas matrículas imobiliárias" por "respectivos registros imobiliários", visto que algumas modificações não serão feitas nas matrículas, mas nos antigos

livros fundiários. É provável que muitas propriedades estejam registradas nos antigos livros de registro e não nas matrículas. Portanto, sugerimos também esse aperfeiçoamento.

Também deve ser melhorada a redação do item 3.4 da portaria, para que seja encaminhada unicamente a certidão expedida na forma do parágrafo primeiro do artigo 19 da Lei de Registro Público. Tivemos uma experiência de comunicação ao Incra que não foi muito proveitosa, porque hoje os cartórios, além do problema de deficiência cadastral, não têm regulamentação federal, de tal forma que pode haver tantas normas procedimentais quantos forem os juízes das comarcas do país. Pasmem Vossas Excelências, mas é isso o que está na lei 8.935/94, artigo 30, XIV. Talvez, preocupados em criar um conselho de notários e registradores – pensando que, com isso, se entregaria o futuro da atividade nas mãos dos próprios notários e registradores –, preferiu-se pulverizar a atividade, e a lei diz que caberá ao juízo competente baixar normas procedimentais. Então, sem que haja definição de um roteiro preciso, não temos como cumprir a regra.

E o resultado é que o *output*, a saída do nosso sistema, será uma algaravia para o próprio Incra, que vai precisar de dezenas de técnicos para fazer a leitura do que lhe chega pelas cópias de certidões, matrículas, certidões vintenárias, para delas extrair os elementos que vão povoar o cadastro.

Não quero me estender muito nesse assunto, mas existe incongruência de linguagem. Se tivermos de

traduzir essa montanha de papel que vai chegar ao Incra em pontos georreferenciados ou em uma descrição minimamente precisa, vamos despende tempo extraordinário, energia vital para viabilizar a própria idéia da lei 10.267.

O que propomos então?

Iniciativa muito bem sucedida que a Secretaria da Receita Federal teve com a declaração de operações imobiliárias, em que todos os dados relevantes foram reduzidos a variáveis. Ou seja, foi estabelecido padrão de linguagem que fundamentou um programa de *software*, e hoje encaminhamos as informações relevantes à Receita Federal, de qualquer ponto do País, pela Internet.

Estamos fazendo essa proposta ao Incra porque acabamos de receber a certificação pelo Serpro.

Imaginem a economia de custo e a contribuição que daremos ao Incra no tocante ao cadastro. É necessário urgentemente abandonar aquela concepção de vinculação de cadastro que se faz por mera declaração do usuário, que declara qualquer coisa e que muitas vezes está divorciada do registro e da própria realidade. E não se trata de má-fé, senhores. Dependendo dos critérios tecnológicos adotados para determinação da parcela, teremos descrições contraditórias. Precisamos reduzir essa babel a um denominador comum. E se não fizermos isso de maneira coordenada com os órgãos da administração pública federal, não vamos lograr oferecer à sociedade a segurança jurídica tão necessária para o desenvolvimento dos negócios.

Também dissemos que era preciso republicar a instrução normativa 9, que contém evidentes erros. Acho que não foi republicada. Propusemos a alteração, em ato normativo conjunto, das regras de preenchimento do DOI.

Por fim, nos credenciamos no Incra para ser porta-vozes do instituto, pois temos mecanismo de comunicação muito ágil com todos os registradores brasileiros. À falta de um órgão de feição federal que estabeleça normas procedimentais, o Irib se viu na contingência histórica de se aventurar na auto-regulamentação. E tem sido bem sucedido. Temos uma publicação, a *Revista de Direito Imobiliário*. Pedi ao nobre presidente que distribua um exemplar a cada deputado desta comissão para acompanhar o desenvolvimento da discussão.

O registro imobiliário passa por profunda transformação. Sabemos que os registros imobiliários existem em todos os países do mundo. É uma grande falácia, uma inverdade, um mito dizer que registro de imóveis ou cartórios só existem no Brasil. Isso não é verdade. Essas experiências que temos no Incra, de forma análoga, acontecem em outros registros de imóveis, nomeadamente da Alemanha. Representantes do registro imobiliário daquele país estiveram no Brasil, a nosso convite, para mostrar como é a integração entre o cadastro e o registro imobiliário. Os da Espanha também estiveram aqui.

Enfim, vários países têm essa mesma estrutura. Temos experiência internacional que pode ser muito útil para o desenvolvimento dos

nostros trabalhos.

Muito obrigado, senhor presidente, senhores deputados.

A manifestação dos deputados

Presidente (deputado Nelson Marquezelli) – Agradeço, pela presença, ao deputado Valdir Colatto, atualmente na direção do escritório do governo de Santa Catarina, em Brasília. Concedo a palavra ao primeiro deputado inscrito para o debate, Moacir Micheletto.

Deputado Moacir Micheletto – Senhor presidente, senhoras e senhores deputados, senhores palestrantes: em primeiro lugar quero congratular-me com Vossa Excelência, senhor presidente, pela aprovação do requerimento de realização desta audiência pública para tratar de dois relevantes assuntos para o Brasil.

Quanto ao cadastro dos imóveis, ouvi o senhor Sérgio Jacomino e traí alguns argumentos.

A presença de Vossa Senhoria foi

de real importância pelo *feedback* de sua exposição ao governo brasileiro, principalmente ao Incra.

Há quatro anos queríamos aprová-lo nesta Casa e não conseguimos, devido à posição do PT, hoje governo. Graças a Deus, agora que o Partido dos Trabalhadores é governo, poderemos concretizar o que queremos em termos de cadastramento de imóveis rurais no Brasil.

Esta é a Casa do contraditório. Não consegui ouvir o senhor Luiz Ramos, companheiro da CNA. Escutei trinta por cento da exposição do companheiro Hilário Gottselig, da Contag, e ouvi atentamente o senhor Petrus Emile Abi-Abib, ex-superintendente do Incra no meu Estado. Sou do Paraná – por sinal, pequeno produtor rural, com 70 hectares e jamais me encaixei em algum programa de governo, porque essa área, na minha região, é considerada latifúndio. Ouvi atentamente os senhores Sérgio Jacomino e Sebastião Azevedo.



Deputado Moacir Micheletto

Vou fazer um comentário bem rápido para depois voltar ao registro de imóveis rurais em faixa de fronteira. Não vou falar muito sobre a faixa de fronteira por ser o maior absurdo ratificar imóveis nessa área.

A faixa de fronteira começou com 30 quilômetros; depois passou, parece-me, para 80 quilômetros; e no regime militar, por questão de segurança nacional, para 150 quilômetros. Fiz um cálculo com o Deputado Colatto. Pergunto: como ficam os imóveis no Paraná — sou do oeste do Estado, onde o minifúndio impera —, por exemplo, na cadeia dominial, se passaram 150 quilômetros para cá? Essas propriedades também não vão ser ratificadas, se os outros estão na mesma cadeia dominial? Que absurdo! Vou encerrar pedindo que nos deixem trabalhar. Deixem os pequenos proprietários trabalharem numa economia familiar. Queremos programas de economia familiar. Na minha região, na economia de escala, se o pequeno não se unir em cooperativa não sobrevive. Esta é a realidade. Há três anos estamos solicitando a prorrogação do prazo, porque o Incra não tem estrutura para fazer ratificação. No ano que vem, vamos pedir novamente a prorrogação por mais um ano, na medida provisória que vai tratar da ratificação.

Este é o país dos absurdos. Converso com agricultores cujas famílias estão na faixa de fronteira há cem anos. Será que agora vão ter de ratificar o título, para saber se o título é deles ou do Estado? Não vou entrar nessa questão. Vou ficar por aqui, na faixa de fronteira. Faço um apelo ao

Incra no sentido de que nos dê estrutura para que não precisemos, mais uma vez, no final do ano, pedir a prorrogação. Estou aqui na qualidade de agricultor e de vice-presidente da Federação da Agricultura do Estado do Paraná.

No meu estado também estamos bastante preocupados com o problema da ratificação, que agora exige do pequeno proprietário averbação da reserva legal. Isso está criando muita confusão. A lei tem de ser cumprida. Ela foi feita para ser cumprida. Senhor presidente, como eu disse, esta é a Casa do contraditório.

Temos de ter coragem para assumir nossas posições. Vou pagar um preço por isso. Nem precisaria falar sobre o assunto porque o Sérgio já disse tudo. Falta um cadastro organizado no Incra — ele usou mais um termo, depois — que dê segurança jurídica. Não foi isso que você disse, Sérgio? *(pausa)* Está gravado. Ouvimos aqui a opinião de cada um dos palestrantes. O Incra mostrou o aspecto da fração do território. Na sua visão, a propriedade está classificada em micropropriedade, em minipropriedade, em pequena propriedade, em média propriedade, em grande propriedade; e ainda existem o módulo fiscal e o módulo rural. Essa é a classificação da fração territorial no Brasil.

Qual cadastro nos dá as condições necessárias? Temos milhares de miniproprietários, de microproprietários. Na minha região, sou pequeno produtor rural. Como foi dito aqui, na economia de escala, o pequeno produtor só sobrevive, só passa a ser grande se

se agregar a uma cooperativa. Há agricultores que têm um hectare e não se enquadram no Pronaf ou em qualquer programa de agricultura familiar do governo, nem do meu estado, porque já têm um galinheiro naquela propriedade e a receita deles já não é mais do pequeno nem do micro. Mas, em termos de território, ele é micro, é pequeno, pois só tem um hectare de terra. Estou bastante confuso.

Temos sete classificações dadas pela estrutura do Incra. Não acreditamos quando nos dizem que a discussão do módulo rural ou do cadastro rural não é filosófica e ideológica. Ouvi atentamente o doutor Petrus dizer que no meu estado, na faixa de fronteira, não existem 10% de propriedades acima de 100 hectares.

Tenho esses dados no meu gabinete. Quando tratávamos da medida provisória, fizemos esse levantamento. No momento, não estou com esses dados, mas posso fornecê-los, se for preciso. Isso está criando pânico na nossa região. Em Cascavel, um chefe de escritório do Incra disse que o agricultor que não fizer sua averbação até tal hora não vai mais poder fazer sua ratificação, e aí o estado passa a ser dono da propriedade. Criou-se um pânico. Precisamos dizer aos agricultores que isso não é verdade. Estamos tentando a prorrogação da ratificação.

Conforme eu disse, o Incra mostrou a sua visão sobre fração da terra. Como foi muito bem exposto pelo doutor Sebastião, o Ibama vai ter de analisar a propriedade pela visão ambiental. Não há como não agir dessa forma. Mas isso não nos satis-

faz. Estão falando do efeito e não da causa. A nossa causa é a classificação da fração do território de um país que tem mais de 8 milhões de quilômetros quadrados. Em Mato Grosso, a situação fundiária é diferente da do meu Estado, que é de pequenas propriedades fundiárias. Não vou condenar o Sebastião por ter exposto a ótica ambiental. Ele estaria correto. Mas o que vai fazer, na ótica ambiental, numa micropropriedade? Na visão ambiental, algumas coisas básicas têm de ser cumpridas. Mas é preciso haver uma política ambiental para aquela propriedade, que não pode ter 20% da sua área em reserva legal. Estou tentando dar um exemplo. Ouvei as entidades, ouvi o Hilário. Segundo as observações do doutor Petrus, as posições da CNA e da Contag convergem. Não assisti à palestra do companheiro da CNA. É lógico que a CNA e o produtor vão ter uma visão sob a ótica da produção. Vou analisar o meu território. O que dá renda? O arranjo e a combinação dos fatores produtivos: terra, capital e mão-de-obra. A terra, para mim, pode ser limitante. Se tiver um pequeno pedaço de terra e mão-de-obra disponível, vou precisar de linhas de crédito ou programas de governo que atendem à pequena propriedade. Essa é a visão econômica. A CNA não poderia analisar o tamanho da propriedade como uma fração, em termos de produção. O Sérgio lavou a minha alma. Ele também tem uma visão cartorial. Há fraudes, falta cadastro. Em que vamos nos basear? É isso o que está faltando. Quero deixar claro que há necessidade, senhor presidente, de não ficarmos

apenas nesta audiência pública. O Incra está cheio de "pepinos" para resolver. O Ibama, a CNA e a Contag, também. O que vai sair de concreto desta audiência pública? É preciso metodologia para fazer o recadastramento no Brasil, conforme foi dito pelo Sérgio. Qual é o retrato do Brasil, em termos fundiários, nestas sete classificações: micro, mini, pequeno, médio, grande e ainda módulo fiscal e módulo rural? Estamos falando do efeito, mas queremos agir na causa.

Precisamos de um cadastro, até para criar políticas de desenvolvimento para as políticas ambiental, florestal, agrícola e agrônômica. Os programas de governo de estados e municípios têm de se basear nesse diagnóstico. Precisamos ter um cadastro. Acredito que haja clima para discutir a questão. Agora o governo não vai ser contra, vai ser favorável. O núcleo agrário do PT nesta Casa deverá concordar conosco.

Precisamos saber que é necessário ter um cadastro, com metodologia científica. Vamos reunir todos numa mesa. O Brasil precisa ser recadastrado, para que se tenha um retrato dele. O que nós somos? Fica a briga entre o grande e o pequeno. Não podemos ficar nos dois extremos. Queremos colaborar com o governo. O Incra tem extraordinária estrutura, companheiros valentes, um quadro técnico preparado para isso. Doutor Petrus, Vossa Senhoria, que conheceu o interior e que agora está em Brasília, vai ter condições de falar com o nosso presidente do Incra.

Espero que esta Casa possa colaborar, sem extremismo de um lado ou

do outro.

Posso até estar falando coisas sem importância e desagradando as pessoas, mas é com sentimento de brasileiro. *O maior documento que um produtor rural tem é a escritura da sua terra.* Meu avô veio da Itália. A escritura da sua terra é a sua vida. Tanto faz a escritura de um hectare quanto a de mil hectares.

Então, precisamos ter um cadastro para não ficarmos na situação em que nos encontramos. Precisamos achar uma solução para o problema. Senhor presidente, na minha opinião, Vossa Excelência teve a ousadia de propor o debate. Mas não devemos ficar num debate vazio. Talvez eu não esteja colaborando, mas estou falando como brasileiro, como agricultor. Tenho a escritura de 70 hectares de terra na minha mão. Tenho meu diploma de agrônomo. Sou filho de um pequeno produtor rural, que tinha apenas um alqueire de terra para viver com mais de seis filhos. Lutamos para isso, e consegui chegar a esta Casa. Não quero saber de esquerda, de direita, de centro. Quero saber qual a solução que vamos encontrar no cadastramento dos imóveis no Brasil. Vamos ter de entender o que é micro, o que é mini, o que é pequeno, o que é grande. O que é grande na Amazônia e o que é grande para nós, no Sul? Cem hectares de terra, na Amazônia, são um módulo; na minha região, são considerados uma grande propriedade.

Ouvei atentamente as pessoas capacitadas que aqui se encontram.

Conheço o doutor Petrus. Ele tem experiência, o que vale muito mais. Gostaria que ele fosse o nosso instru-

mento no Incra para tentar mudar a situação.

O Incra tem corpo técnico, tem estrutura para isso. Avance e nos convoque, pois poderemos ajudar. Esta Casa vai ajudar no que for possível. Será preciso destinar recursos no orçamento, porque é caro fazer um levantamento dessa natureza. Um cadastramento nacional não é feito de um dia para o outro. Precisamos ter esse retrato fiel, que vai espelhar a realidade fundiária brasileira. Aí sim acho que sairemos dessa situação. Senhor presidente, agradeço-lhe a ousadia de ter possibilitado a realização desta audiência. Há poucos deputados nesta reunião. Os que aqui se encontram também vão usar a palavra. Que não fique apenas nisso, que saia alguma coisa de concreto. O que vamos fazer a curto, a médio e a longo prazos? Como agrônomo, sou muito prático. Sou agricultor e o agricultor também é prático, gosta de ver resultado. Temos de ter resultados.

Guardei muito bem o que foi dito pelo Sérgio: falta um cadastro organizado que nos dê segurança jurídica e também impeça que os governos gastem dinheiro em programas que, às vezes, não chegam ao produtor por falta desse diagnóstico, desse *brainstorm* que fizemos ainda há pouco, desse *feedback* da realidade. Vamos ter de ser humildes e perceber que erramos, ver o que está errado.

Ainda há tempo para corrigir. Na democracia é assim. Por isso, esta é a Casa do contraditório. Deixo esta minha preocupação. Estou ansioso, senhor presidente, não para falar e ir embora, mas porque tenho outra reunião, que está sendo prejudicada

com a minha presença aqui. Se for possível, ainda vou ouvir alguns deputados e principalmente o doutor Petrus, que está representando uma estrutura do porte do Incra, de que nos orgulhamos.

Presidente (Deputado Nelson Marquzelli) – Quero dizer ao nosso companheiro, Deputado Moacir Micheletto, que fizemos o requerimento de realização desta reunião, conversando com o presidente da comissão, deputado Waldemir Moka, exclusivamente com o objetivo de dar ao meio rural brasileiro um pouco mais de tranquilidade. Esta audiência pública é o início de um trabalho desta Casa. Insistimos na convocação do Ibama. De forma feliz, hoje está representado pelo doutor Sebastião Azevedo, que trabalhou no Incra, tem muito conhecimento e cujas ponderações são também as do proprietário rural. A reserva legal, o meio ambiente e a demarcação são importantíssimos. Tivemos a participação da Contag e da CNA, muito relevante. Está gravada e as notas taquigráficas vão para a assessoria técnica. Tivemos o cuidado de, antes de fazer a convocação, deputado Moacir Micheletto, conversar com a direção da Casa. Nosso presidente, deputado João Paulo Cunha, está interessado também na resolução do problema fundiário, na área legislativa, não só nas medidas provisórias, para que tenha encaminhamento técnico e jurídico e seja feito o cadastro do país todo. Vossa Excelência solicitou várias vezes a participação do doutor Petrus. Vou passar a palavra a Sua Senhoria para que faça suas considerações. Em seguida, a pala-

vra ficará aberta a qualquer integrante da mesa, pelo prazo de três a cinco minutos.

Petrus Emile Abi-Abib – Senhor presidente, com satisfação ouvi o pronunciamento de Vossa Excelência, suas conclusões e proposições finais. Vossa Excelência enfatiza a necessidade de um cadastro. Informo à comissão que existe projeto nesse sentido, com o objetivo de fazer o cadastro nacional de imóveis rurais, já previsto por lei. Ele deverá entrar em prática a partir de meados do corrente ano e tem o objetivo de medir pontualmente lote por lote, em todo o território nacional.

Estimamos encontrar de cinco milhões e meio a seis milhões de propriedades rurais. O prazo para realizar esse trabalho deverá ser de nove anos, a um custo total de 260 milhões de dólares. Na primeira fase, o projeto está contemplado com 130 milhões de dólares e terá a participação efetiva de todos os estados. Deveremos começar este ano ou no início do ano vindouro a trabalhar com os estados do Paraná, de Mato Grosso, do Maranhão, do Ceará, da Bahia e de São Paulo, que reúnem o maior número de propriedades rurais.

O projeto dimensiona cerca de 2 milhões e 200 mil propriedades e será georreferenciado nos próximos quatro anos. Hoje, inclusive, está reunida para isso equipe do BID. Vai depender de financiamento externo. A segunda missão do Banco de Desenvolvimento Interamericano convidou o presidente do Irib para dar palestra a respeito da situação dos cartórios e do sistema de registro brasileiro. Deputado, posso lhe garantir que sua

idéia já estava germinando nas entranhas não só do Incra, mas de todos os órgãos de terra dos estados. Esse projeto foi desenvolvido exatamente com a associação dos órgãos de terra estaduais. Inclusive está prevista a participação dos estados com recursos, em termos de contrapartida. Espero que, com esse trabalho associado e adaptado à lei 10.267, de 2001, que cria o cadastro nacional de imóveis rurais, a questão esteja bem encaminhada.

Presidente (deputado Nelson Markezelli) – Tem a palavra o senhor Hilário Gottselig, da Contag.

Hilário Gottselig – Agradeço mais uma vez aos colegas da mesa as intervenções.

Já se enfatizou anteriormente a necessidade desse cadastro. Com o esforço de todos nós, inclusive da Contag, ele se concretizará. Cabe a esta Casa avançar mais. Quando se fala em pequeno, médio, grande e miniprodutor, o que significa?

Temos de dividir melhor esse segmento, independentemente da relação de enquadramento sindical ou não. Essa é uma discussão forte que existe entre a Contag e a CNA. Talvez neste ano, com a mudança da legislação sindical, a divergência se acomode e cada um busque seu caminho. Essa questão tem de ser pensada em termos da estrutura dos agricultores. O cadastro teria de relatar o que é agricultura familiar, sua forma, se é pequeno ou médio produtor, e sua viabilidade, o que é agricultura e o que representa a agricultura patronal no país.

O cadastro teria de entrar nessa diferenciação e representá-la,

espelhando-a para o Brasil, porque há vários conceitos de agricultura familiar: em certas regiões, dois hectares são considerados agricultura patronal; em outras, 150 hectares podem não ser. Sua definição precisa ser representada e mostrada à sociedade. A legislação precisa ser repensada e adequada a essa visão também. O que é agricultura familiar? E sua viabilidade? O que é agricultura patronal? O que é cumprimento da função social? O estudo do impacto ambiental também deve estar incluído na lei assim como a relação de produtividade ou não. Se o cadastro mostrar essa realidade, já trará um mapa e um interesse bastante grandes. Agradeço à Casa a oportunidade. Estamos à disposição de todos.

Presidente (deputado Nelson Markezelli) – Com a palavra o doutor Sebastião Azevedo.

Sebastião Azevedo – Obrigado pela oportunidade, senhor presidente. As considerações que vou tecer vão mais no sentido de minha militância na atividade jurídica, agrária e ambiental. Todos sabemos que, numa verificação da evolução histórica da propriedade territorial brasileira, defrontamo-nos com o caos na estrutura fundiária, sobretudo naquelas regiões mais inóspitas. Refiro-me não ao aspecto do cumprimento da função social da propriedade, questão que não está em cogitação – muito há que avançar nesse sentido –, mas da dominialidade desses imóveis.

É possível detectar, sobretudo em regiões pioneiras, um conjunto de fraudes e falsificação de títulos. Várias iniciativas já foram adotadas ao longo desse período. A criação do ins-

tituto da discriminação, que constituiu avanço significativo, a ratificação das concessões e alienações da parte de fronteira dela decorrentes, as discussões com os estados-membros a respeito de uma tentativa de harmonização dessa legislação, tudo isso teve o propósito de dar segurança jurídica aos proprietários rurais, que de boa-fé adquiriram imóveis rurais neste país e com eles conseguiram a condição social almejada. Participamos da discussão e elaboração da lei 1.267 assim como da elaboração da Lei de Fronteira. Era nosso objetivo ter presente a necessidade de proteger populações rurais que ficaram sem o amparo do Estado.

Todos conhecemos a situação das comunidades indígenas, das comunidades remanescentes de quilombos e dos trabalhadores rurais em geral, as dificuldades que eles enfrentaram diante desse caos fundiário com que nos defrontamos. Nesse sentido, o grande objetivo que queremos alcançar é, primeiramente, separar desse conjunto de irregularidades que se detectou, que resultou inclusive no cancelamento de cadastro de áreas acima de 10 mil hectares e, posteriormente, no cadastramento de área até 5 mil hectares, aqueles títulos ostentados que pudéssemos considerar regulares, legítimos e adquiridos de acordo com a legislação – tanto estadual, como federal – vigente à época dos títulos objetos de fraudes e falsificações, que detectamos inclusive em CPls bem conduzidas nesta Casa.

Entendemos, em determinado momento, que não bastava adotar procedimentos de cancelamento de cadastro; era preciso criar neste país,

em conjunto, obviamente, com os diversos órgãos e entidades da administração pública que participaram dessa discussão, como o Ministério Público e entidades como o Irib e Anoreg, condições para que se pudesse garantir a segurança jurídica desses títulos de propriedade ostentados pelos legítimos proprietários e, de outro lado, proteger as populações rurais.

É evidente que, diante do regime jurídico de propriedade, que inicia defeituoso, com todas as dificuldades que encontramos desde os tempos memoriais das capitânias hereditárias, por mais que a legislação pudesse atender a esses anseios, do ponto de vista operacional, teríamos dificuldades. Não seria nesse curto período que iríamos ter condições objetivas de tornar essa lei plenamente eficaz. Daí essas dificuldades operacionais com que nos defrontamos, ainda quando dirigentes e representantes judiciais do Incra, e com que não só o Incra, mas outras entidades governamentais, tais como a Funai, o Ibama, a própria Receita Federal e os estados-membros, poderão se defrontar. O apelo que faço é no sentido de darmos um voto de confiança a essas entidades, sobretudo ao Incra.

Temos certeza de que, sob a gestão do seu presidente, que conhecemos, e com o assessoramento competente do doutor Petrus e de tantos outros que estão participando dessa nova gestão, eles terão condições objetivas de dar a resposta que todos queremos e tornar esta lei plenamente eficaz.

Presidente (deputado Nelson Marquezelli) – Com a palavra o doutor Luiz Alfeu Moojen Ramos.

Luiz Alfeu Moojen Ramos – Senhor

deputado, Vossa Excelência não assistiu à minha exposição. Iniciamos mostrando que o cadastro, como se pretende instituir, além de subsidiar a administração com uma eficaz e importante base de dados para a elaboração de políticas ligadas ao meio rural, também trará segurança, na medida em que resolverá problemas graves, transcendentais, como a superposição de títulos, a má e deficiente localização das terras.

Obviamente, com essa segurança jurídica, haverá também maior facilidade para o investimento produtivo nas regiões, principalmente nas de ocupação mais recente. Essa insegurança dos títulos, essa dúvida que paira sobre a legitimidade e autenticidade dos títulos, funciona, nas regiões de ocupação mais recente, como fator inibidor de investimento, o que, conseqüentemente, é prejudicial ao desenvolvimento econômico e social.

Começamos mostrando a importância desse cadastro e destacamos que as maiores dificuldades surgiriam na sua implementação e na operacionalização desse processo, conforme o representante do serviço registral enfatizou. Talvez, a maior contribuição que o Poder legislativo possa dar, ouvindo a experiência do Incra e de outros órgãos, seja justamente para a operacionalização da aplicação desse cadastro de maneira que possa se realizar sem maiores percalços.

Presidente (deputado Nelson Marquezelli) – Tem a palavra o senhor Sérgio Jacomino.

Sérgio Jacomino – Senhor presidente, serei rápido. Fiquei bastante impressionado com as considerações

do deputado Moacir Micheletto. Sua Excelência apontou realmente aquilo que verificamos. Fui registrador imobiliário de uma pequena comarca – Cardoso –, no norte do estado de São Paulo. Sei muito bem quais são os problemas que o pequeno proprietário rural enfrenta, muitas vezes vencendo uma selva burocrática, inclusive dos cartórios, que dificultam enormemente sua vida. É muito legítimo o que Sua Excelência expressou, veementemente, nesta comissão. Lembrei-me, enquanto Sua Excelência fazia seu pronunciamento, que uma das graves deficiências da lei – com liberdade excessiva, tentou-se corrigi-la no decreto – foi a desnecessidade da retificação judicial, quando se vai fazer o georreferenciamento.

Lembro-me bem de que participei de uma reunião no Incra – àquela altura, não era convidado oficial – e disse que naquele projeto havia um problema: a retificação. Quando fizéssemos qualquer alteração das divisas ou da área, incidiria a regra do artigo 213, da lei 6.015. Dito e feito, porque aquela regra é geral: apanha as hipóteses da descrição georreferenciada. Todos os imóveis rurais georreferenciados, ou praticamente 99% deles, importarão em alteração da descrição, porque teremos uma nova linguagem. Trata-se de um novo instrumental que é justamente o aporte tecnológico do georreferenciamento. Não vamos nos orientar mais por um modelo descritivo, mas mediante pontos georreferenciados. O *caput* do artigo 213 estabelece que esse poderá ser um erro a ser corrigido administra-



Sérgio Jacomino e deputado Nelson Marquezelli

tivamente pelo oficial do registro, desde que certificado pelo Incra, desde que não haja superposição, desde que os confinantes concordem, num processo mitigado, de formalidade mitigada, de burocracia mitigada. Desde que nos cerquemos de todos esses cuidados, poderemos dar acesso aos memoriais georreferenciados para perfeita aplicação da lei. De outra forma, estimo que teremos um fenômeno de “esquizarregistro” – ou seja, duas descrições, que poderão ser contraditórias, povoando o registro público. Do ponto de vista metodológico, seria um absurdo. Em vez de reduzirmos o ruído decorrente da imperfeita descrição do imóvel, estaremos jogando gasolina nisso, porque teremos a descrição georreferenciada e a tradicional, que vem desde os tempos do Brasil Império.

Quando falamos em registro de imóveis, não devemos esquecer que ele é anterior à lei 601, de 1850. O registro hipotecário foi criado em 1846 e muitas das descrições que, à época, eram perfeitamente admitidas – havia um elemento social de reconhecimento da propriedade –, com o

passar do tempo foram perdendo completamente sua referência social. De tal forma que hoje é incompreensível apresentar uma certidão dizendo que o imóvel confronta com os impossíveis da serra ou com o pasto da vaca mocha. Entre esse dado que consta do registro e o que será apresentado pela nova lei, haverá uma contradição que, se não for perfeitamente compreendida e superada por uma visão menos burocrática, produzirá um colapso. Se não houver o registro, acabaremos por remeter os proprietários rurais a uma retificação judicial custosa, porque eles já terão pagado para fazer o levantamento. E muitas vezes, por não conseguirem dispor da sua propriedade imediatamente, ainda terão de pagar por uma retificação de registro.

Presidente (deputado Nelson Marquezelli) – Tem a palavra o senhor deputado Luis Carlos Heinze.

Deputado Luis Carlos Heinze – Senhor presidente, desculpe-me, porque estava em outro compromisso, tratando de outro assunto também extremamente importante, mas não

poderia deixar de cumprimentá-lo pela oportunidade do tema, do debate nesta comissão, com pessoas ligadas ao ramo, sejam do Incra, do Ibama, da Contag ou da CNA.

O doutor Sebastião falava sobre a função social da propriedade, o que considero extremamente importante. Gostaria de fazer uma reflexão.

Casualmente, um dos assuntos que estávamos tratando pela manhã era com um grupo de cooperativas de suinocultores do Rio Grande do Sul. Essas sete cooperativas têm 44 mil associados, entre os quais, 34 mil pequenos agricultores. Chamo a atenção não para o cadastro e o registro, mas para a análise, porque eles vivem anos de altos e baixos e um problema gravíssimo ao longo desses anos.

O deputado Valdir Colatto conhece bem a situação, porque também é típica de Santa Catarina. Há três ou quatro anos, quando o preço do milho estava em baixa, os suinocultores e avicultores estavam bem – trata-se de pequenas propriedades integradas ou junto das cooperativas. Quando o preço subiu, eles passaram a viver um inferno. Quando se discute função social, é preciso lembrar que esse pessoal não tem condições de parar. Qualquer outro empresário pára a hora que quer. Uma empresa como a GM demite, pára, dá férias coletivas. O agricultor, a cooperativa não têm condições de fazê-lo, havendo ou não prejuízo. O que está ocorrendo hoje – cito esse fato para que os senhores, quando estiverem no Incra ou no próprio Ibama, se lembrem deles – nessas propriedades é que os prejuízos se acumulam sobre o próprio produtor,

que tem de parar a atividade, ou sobre a própria cooperativa, que entra num colapso em cima de uma quebradeira.

Estamos buscando socorro junto ao ministro do Desenvolvimento Agrário, Miguel Rossetto, e ao próprio Banco do Brasil. Alerto para o fato de que isso acontece com qualquer tipo de agricultor, seja ele produtor de grão, de carne ou de leite.

Quando for feito esse cadastro, na análise da função social, deve-se levar em conta que esses agricultores têm de tocar para frente, não podem parar no meio do caminho. Quando o negócio melhorar, quando a Rússia voltar a importar, o tempo já terá passado. Com todos os investimentos feitos nos últimos anos, o Brasil aumentou barbaramente as exportações de carnes de maneira geral, com frangos e suínos, em primeiro lugar; e agora, esse pessoal amarga essa situação. Quando for feito um cadastro, lembrem-se dessas coisas que merecem atenção. Daqui a pouco esse pessoal estará desclassificado. Quando for feita uma análise, poderá ser dito que não cumprem a função social da terra. Não estou falando de grandes propriedades. São pessoas que possuem 5, 10, 15, 20 hectares no Rio Grande do Sul, em Santa Catarina e em outros estados. Gostaria de cumprimentá-lo e de deixar este

alerta em relação ao tema. O senhor Sebastião falou sobre função social, o que isso representa e o que é a produção primária de alguém que vive a situação de mercado em que não se tem essa política específica que dê sustentação a essa gente. Obrigado.

Presidente (deputado Nelson Marquezelli) – Apenas para completar, informo que fizemos uma crítica muito grande ao governo passado, que não deu recursos à Conab para que comprasse milho suficiente para fazer a estocagem. Então, os agricultores que tinham o preço mínimo tiveram de vender o seu milho bem abaixo do preço. Quando esse milho foi colocado no mercado paralelo e começou a subir, a Conab não tinha estoque para frear a subida do produto, colocando milho estocado no mercado. O milho foi para 30, 35 reais a saca. Aí quebrou a ponta, ou seja, o suinocultor e o avicultor, que não compraram o milho, porque foi a 35 reais. Num cochilo do governo, intencional ou não, o milho saiu da Conab e foi para a Cargil e outros que atuam no mercado, que o venderam a 35 reais a saca.

Há esse problema social em Santa Catarina, no interior de São Paulo, no Rio Grande do Sul, calamidade total no Nordeste, por intenção ou não do governo. Mas a Conab, criada para

evitar esses problemas, não atuou na compra, deixando o preço cair. Quebrou o produtor de milho. Quando o milho estava na mão do intermediário, não atuou, não deixando subir acima de 14 a 15 reais o saco. Deixou o saco de milho ir a 35 reais, quebrando a outra ponta, o suinocultor e o avicultor, que estão, no Brasil todo, em condições difíceis.

Deputado Moacir Micheletto – Senhor presidente, um país que não tem política de estoque estratégico e regulador está fadado a esse fracasso, criando essa calamidade, como foi dito pelo deputado.

Presidente (deputado Nelson Marquezelli) – Quero agradecer a todos a presença, principalmente aos senhores Petrus Emile Abi-Abib, Sebastião Azevedo, Sérgio Jacomino, Hilário Gottselig e Luiz Alfeu Moojen Ramos. A participação dos senhores foi muito importante. Disse, desde o início, que a reunião está sendo gravada e será enviada cópia para a comissão técnica. Os senhores receberão cópia de toda a nossa participação de hoje e do andamento da nossa audiência pública. Obrigado a todos. Nada mais havendo a tratar, está encerrada a presente reunião.





Uma folha do livro de registros da cidade, 1928, óleo sobre tela do artista suíço Paul Klee

Regularização fundiária

BID quer diagnóstico dos registros prediais brasileiros

Presidente do Irib participa de reunião com técnicos do Incra, MDA e BID, para o levantamento de um diagnóstico sobre os registros imobiliários do país, visando à obtenção de financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento destinado à instituição de cadastros imobiliários e regularização fundiária.

O presidente do Irib Sérgio Jacomino participou ativamente das discussões agendadas para o dia 9 de abril de 2003, na sede do Incra (DF), apresentando aos técnicos do Ministério do Desenvolvimento Agrário, do próprio Incra e do Banco Interamericano de Desenvolvimento, BID, uma visão panorâmica dos registros imobiliários brasileiros.

O objetivo da reunião foi a necessidade de um diagnóstico preciso da atual situação dos registros prediais do país, tendo em vista os financiamentos que o BID tem alocado para a instituição de cadastros imobiliários e regularização fundiária.

Há tempos os técnicos do BID têm instado o grupo de trabalho encarregado do desenvolvimento do projeto BR-0392 (vide texto integral traduzido e transcrito aqui, p.107) para apresentar um estudo aprofundado acerca da situação dos cartórios de registro de imóveis brasileiros. O diagnóstico deveria focar a existência e consistência de infra-estrutura legal

e regulamentar sobre os registros públicos do país, o que permitiria avançar na execução do ambicioso projeto de cadastro e regularização da propriedade agrária.

Diagnóstico dos registros prediais brasileiros

Atendendo aos sucessivos pedidos dos técnicos do Banco Interamericano de Desenvolvimento, o grupo de trabalho, nomeado pela portaria conjunta MDA/Incra nº 3, de 16 de maio de 2002, elaborou o trabalho que se pode ver logo a seguir, *Diagnóstico – a situação dos cartórios no Brasil*. De lavra de Élcia Ferreira da Silva (Anoter), o documento foi considerado um testemunho fidedigno da situação dos cartórios de registro de imóveis no país, embora, pelas circunstâncias em que elaborado, não tocasse em temas essenciais dessa instituição.

Assim se compreende a insistência do BID, que estava relacionada diretamente à possibilidade de análise

se da realidade cartorária a partir de dados estatísticos, elementos que se não acham disponíveis em órgãos do governo federal. Por outro lado, é notória a dispersão de informações entre os vários tribunais estaduais, tendo em vista a organização difusa dos serviços notariais e registrais, o que não tem permitido, até o presente momento, conhecer, em profundidade, essa multissecular instituição brasileira.

A edição da lei 10.267/2001 tem suscitado inúmeras controvérsias, principalmente no que diz respeito ao deficiente tratamento sistemático dispensado à lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), que prevê, em sistema aparentemente fechado, hipóteses estritas de retificação de registro pela via judicial, o que está sendo considerado um obstáculo insuperável não só para a aplicação da lei 10.267/01, mas para a concretização do próprio projeto BR-0392.

Sem conseguir obter informações em profundidade, ordenando as vá-

rias facetas do registro predial brasileiro, a permitir um diagnóstico seguro, o BID insistiu na audiência do Irib, que é um instituto internacionalmente reconhecido e interlocutor obrigatório, quando o tema versar sobre registro de imóveis no Brasil.

Audiência na Câmara federal

No dia anterior, 8 de abril, o presidente do Irib participou de importante evento em Brasília, na Câmara federal, onde, a convite dos senhores deputados, respondeu a várias dúvidas e expôs à seleta e atenta platéia os problemas que atualmente afetam os registradores, especialmente na interpretação e cumprimento da nova lei 10.267/2001, que tantos avanços promete para a questão agrária (vide reportagem completa na seção *Audiência pública – Câmara federal*, p.83, com a transcrição da manifestação do presidente do Irib).

Os debates agendados para o dia 9 de abril, no Incra, tiveram início, de fato, na própria Câmara federal, uma vez que parte dos interlocutores da reunião com o BID compareceu ao dito evento congressual e pôde tomar um primeiro contato com os problemas que seriam expostos no dia seguinte.

A renovação verificada no âmbito do governo federal, em virtude das eleições passadas, impôs a necessidade de reprisar, a novos atores e interlocutores, velhos temas e problemas que ficaram pendentes de solução na gestão anterior. O Irib cuidou de elencar os mais importantes, expressando sua preocupação com a inação do Incra, o que poderia pôr em risco o sucesso dos projetos que se encontram em andamento e cujas discussões se achavam perfeitamente encaminhadas.



Reunião em Brasília com técnicos do BID/Irib/MDA/Incra/Seain

Irib sabatinado pelo BID

A reunião contou com as honrosas presenças, dentre outras, dos senhores Guilherme Cassel, secretário-executivo do Ministério de Desenvolvimento Agrário, Eugênio Conolly Peixoto, secretário de Reforma Agrária e Petrus Emile Abi-Abib, diretor-executivo do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, Élcia Ferreira da Silva e demais membros do grupo de trabalho responsável pela preparação do programa. Pelo BID, a missão era composta por Luis Macagno (COF/CBR) e Héctor Malarín (RE1/EN1), que presidiu os trabalhos, acompanhados pelos consultores Hugo Cohan e Francisco Echegaray.

O presidente Sérgio Jacomino apresentou a todos uma breve notícia histórica acerca do nascimento dos registros imobiliários no Brasil, traçando um paralelo entre os tratamentos dispensados a imóveis públicos e privados, vincando cada um dos importantes eixos sobre os quais repousam as regras sobre titularidades de imóveis no Brasil.

Especificamente sobre o sistema registral pátrio, Jacomino acentuou

que a história do registro no Brasil aponta uma nítida linha ascensional de aperfeiçoamento e busca incessante de rigor técnico na organização dos serviços, consagrando um eficiente sistema de segurança jurídica preventiva. Mesmo os problemas que vêm sendo apontados por seus críticos, devem ser reputados a retrocessos técnicos e a desvios sistemáticos, decorrentes de simples desconhecimento das virtudes e do sofisticado mecanismo dos registros, de injunções políticas e até de manipulação dos registros por interesses escusos.

A exposição do presidente tocou os vários problemas indicados a seguir.

Fraudes em cartórios – a falta de um marco legal

As denúncias de fraudes perpetradas por cartórios, acentuadamente em regiões mais remotas do país, demonstram que o sistema, em sua inteira pureza e rigor técnicos, não logrou alcançar o alto grau de desenvolvimento que ostenta em regiões localizadas nos grandes centros urbanos, onde os serviços são efetivamente delegados a agentes particulares em colaboração com a

administração pública.

Nesses rincões afastados é bastante comum a falta de profissionais qualificados, exigüidade de infra-estrutura material, humana e tecnológica, dispersão geográfica dos serviços registrais, atomização e falta de integração em redes informáticas, falta de interesse profissional para se submeter a concursos públicos e ocupar posições de registradores e notários e, finalmente, falta de atrativos econômicos para desempenhar a atividade. A combinação aziaga desses fatores tem acarretado que os serviços sejam prestados de maneira inadequada, desempenhados por profissionais não-qualificados, indicados pelos tribunais de Justiça, de cujos quadros ordinários são extraídos.

Os registros públicos imobiliários ainda padecem dos efeitos de atomização dos serviços, sofrem com o efeito de entropia de fontes variegadas de regulação e normação, de profusão de regras estadualizadas e em parte contraditórias, prestação de serviços por agentes públicos não-especializados, em localidades onde o registro é estatizado, alheamento dos principais atores (os próprios registradores) nas discussões institucionais, etc. Em virtude de ainda não se ter atingido a plena maturidade institucional – em decorrência da falta de um claro marco legal –, tudo isso tem levado o registro imobiliário a sofrer injustas críticas e de se ter instaurado um indisfarçado processo de sucateamento do sistema, com críticas acérrimas e obtusas.

O impulso selvagem de derriçagem dos registros imobiliários se instaura sem que ao menos se dêem condições de conhecê-los em profundida-

de. Derriba-se o modelo consagrado de registro pátrio para se erigir, desde logo, outro, curiosamente também desconhecido, fruto de arremedo de modelos malsucedidos e pior compreendidos. Pode-se dizer dessa tendência o que já se disse alhures: corremos o risco de sairmos da fase de estruturação e desenvolvimento da instituição registral para cair na plena decadência – sem que nos déssemos, ao menos, a oportunidade de experimentar o apogeu e o pleno desenvolvimento da atividade.

Nessa quadra se inscrevem as idéias de submissão dos registros às prefeituras municipais ou absorção dos cartórios pelos órgãos cadastrais, estatização em vários graus, etc.

Serviços atomizados – sistemas fragmentados

A atomização e fragmentação do sistema registral é patente. Os cartórios não estão integrados. Não adotam sistemas padronizados para atuação coordenada. Com o advento da informatização, essas instituições não se desenvolvem segundo regras preestabelecidas – nem adotam protocolos de interconexão, condição indispensável para respostas instantâneas a demandas por informação registral. Em face dos complexos processos econômicos, acen-tuadamente globalizados, responde o registro brasileiro de maneira disfuncional. Não há procedimentos standardizados. O *output* do sistema é desconcentrado e dispersivo e os seus protocolos não podem ser reduzidos a padrões lógicos de conversibilidade e portabilidade. Com efeito, a informação registral não circula confortavelmente em redes ele-

trônicas, aumentando os custos de transação e informação, degradando, na outra ponta, o grau de certeza, rapidez e confiança dos operadores.

Não raro, nesses casos, o sistema econômico acaba por edificar outros mecanismos de informação jurídica e patrimonial, afastando o Estado de uma atividade que, por sua própria natureza e por envolver a tutela de direitos e interesses privados, deve merecer os cuidados da sociedade organizada.

Pluralismo procedimental

O advento da informática teve o condão de pôr-nos à mostra as deficiências e anacronismo da lei 6.015/73: excessiva como norma, exígua como regulamento, a Lei de Registros Públicos necessita urgentemente ser reformada. Divisam-se enormes lacunas. A lei que nos deu impulso para superação de velhos paradigmas do registro fundiário está a merecer nossos melhores cuidados. A lei envelheceu.

Tal descompasso tem alimentado o furor normativo-administrativo estadual, dando ensanchas a improvisações e a interpretações assistemáticas em cada localidade (comarca) em que se acha um registro.

De outro lado, em face da enorme avalanche legislativa, que nos últimos anos brindou-nos com microsistemas que afetam diretamente o registro imobiliário – como a Lei de Incorporações e Condomínios, Lei de Parcelamento do Solo Urbano, Estatuto da Terra e Estatuto da Cidade, leis do SFH e SFI e muito especialmente a recente lei 10.267/2001 –, em face de todos esses diplomas legais, estamos desarmados de um regulamento harmônico que possa assen-

tar, em sólidas bases sistemáticas, as regras de funcionamento dos registros imobiliários, tornando-os perfeitamente aptos e aparelhados para dar uma resposta consistente a todas essas demandas.

Para fazer frente aos novos desafios e como projeções homólogas do modelo que acabou por ser transplantado pelo novo espantilho constitucional e pela lei 8.935/94, temos uma profusão normativa estadual, que se expressa por meio de decisões promanadas pelo juízo competente. Tais decisões administrativas, singulares ou coletivas, que ostentam um caráter normativo, visam a cumprir o preceito consagrado no artigo 30, XIV, da lei 8.935/94, que sujeitou os notários e registradores ao cumprimento das normas técnicas baixadas pelo juízo competente.

Ora, ainda que se possa reconhecer a extraordinária importância histórica da adscrição judiciária das atividades notariais e registrais – e que se possa louvar a instauração do marco fiscalizatório, com a atribuição cometida constitucionalmente ao Poder Judiciário (art.236, CF/88), o que nos torna a primeira instituição jurídica pátria com efetivo controle externo – não deixa de ser impressionante que a regra esculpida na lei 8.935/94, em seu artigo 30, inciso XIV, ache-se na contramão dos esforços modernizadores do sistema e nos imponha um sério desvio do rumo sistemático que a legislação registral sempre apontava. Vamos tentar compreender em linhas muito gerais o porquê.

Migrando da galáxia judiciária, as atividades notariais e registrais, tradicionalmente reputadas como ór-

gãos auxiliares da Justiça, com limites e delimitação rígidos, com atribuições claramente definidas na organização judiciária de cada estado da Federação, hoje se encontram sem um centro de gravidade. Historicamente figurando ao lado dos secretários, escreventes, amanuenses, contínuos, escrivães, meirinhos, distribuidores, partidores, contadores, depositários públicos, etc., hoje os notários e registradores estão se afastando do núcleo duro do Judiciário sem ter podido encontrar, ainda, uma referência que pudesse sinalizar autoridade e que pudesse, portanto, instaurar o estalão para referência de procedimentos em escala federal. Ficamos desfalcados de um bom sistema de organização colegiada, em virtude, simplesmente, de preconceitos e temores injustificados.

A regra do citado artigo 30, XIV, da lei 8.935/94 rendeu-se a um natural tropismo, estimulado historicamente pelo contubérnio das atividades notariais, registrais e judiciárias e deve ser reformada. Uma coisa é a fiscalização; outra, muito diferente, é a disciplina regulamentar e normativa. Uma coisa não deve necessariamente implicar a outra, ainda que possamos relevar e considerar a conaturalidade das atividades registrais, notariais e judiciais, especificamente no tocante à tutela pública de interesses privados e atentos à larga tradição do direito brasileiro.

De qualquer maneira, as políticas públicas que demandam um craveiro unívoco – como é o caso das políticas de regularização fundiária –, para que possam ser desenvolvidas harmonicamente em todo o território,

devem concretizar a regra da própria CF/88 (art.22, I, XXV), que dispõe competir privativamente à União legislar sobre registros públicos e direito civil (inc.I), salvo eventual lei complementar que poderá autorizar os estados a legislar sobre questões específicas das matérias relacionadas no referido artigo (parágrafo único do art. 22).

Bastaria lembrar a experiência bem sucedida que se deu entre nós com a regulamentação, via Ministério da Justiça, da microfilmagem no país e, especialmente, da autorização, via portaria ministerial, para instalação de equipamentos e para a realização de serviços micrográficos nos cartórios brasileiros. Tal antecedente, pelos excelentes resultados, dá-nos uma referência importante que deveria ser estudada detidamente. Aqui, precisamente, houve uma regra uniforme e harmônica, com regulamentação plenária, vinculada naturalmente a órgão da União federal. Vale estudar a lei 5.433/68 e o decreto federal 1.799/96 como indicação de caminhos bem sucedidos que podem ser experimentados, quando o tema versar, por exemplo, sobre documentos eletrônicos, firmas digitais, certificação, normas procedimentais para regularização fundiária, etc. Já anteriormente a esses aspectos nos referimos em <http://www.ibr.org.br/biblio/jacomino.asp>

Experimentamos um momento propício para discutirmos a necessidade imperiosa de um regulamento de registro imobiliário e de um regulamento específico da lei 8.935/94, para que dêem mais coerência sistemática aos serviços, agilidade aos processos de registro, estabelecimento de padrões procedimentais, regulação de informatização, etc. ■

Missão do BID visita o IRIB



Francisco Echegaray, Sérgio Jacomino, Rogério Portugal Bacellar e Luiz Gustavo Leão Ribeiro na sede do Irib

Entre os dias 14 e 17 de abril passado, o senhor Francisco Echegaray, consultor do BID, esteve em visita ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, onde foi recebido pelo seu presidente Sérgio Jacomino, que aproveitou o ensejo para convidar o presidente da Anoreg-BR, doutor Rogério Bacellar Portugal, e o presidente da Anoreg-DF,

Luiz Gustavo Leão Ribeiro, que o acompanharam nos trabalhos.

A reunião visou aprofundar os temas debatidos no encontro anterior em Brasília (9/4), no qual, por decisão da missão do Banco Interamericano de Desenvolvimento, presidida pelo senhor Héctor Malarín, ficou acertada a visita ao Irib para colher informações preci-

sas sobre o funcionamento dos registros prediais no Brasil.

Aproveitando a visita, o senhor Francisco Echegaray procurou informar-se sobre a história do registro imobiliário brasileiro, obtendo informações doutrinárias, jurisprudenciais e consultando a biblioteca do Quinto Registro Predial de São Paulo.



F. Echegaray e Luiz Gustavo na biblioteca do 5º RISP

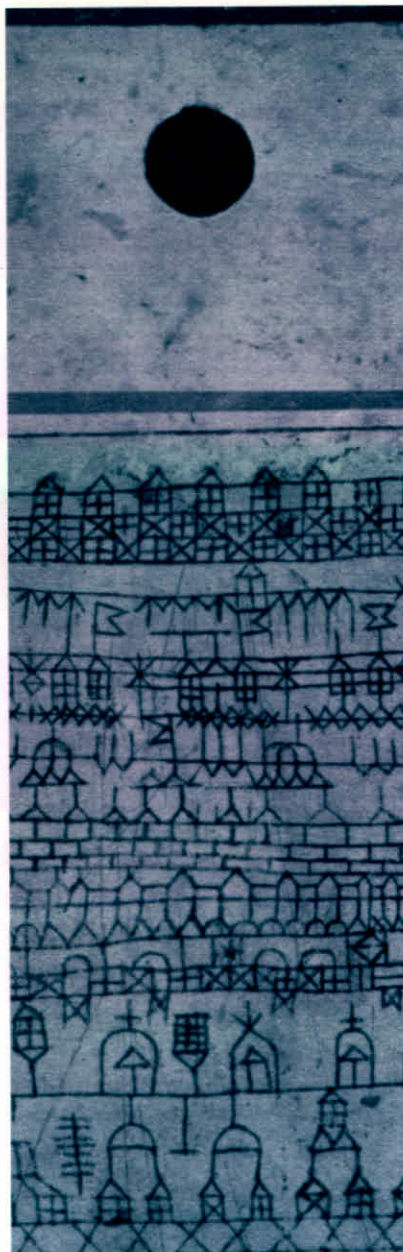
Ata da reunião de Brasília BID/IRIB/MDA/INCRA/SEAIN

Programa de cadastro de terras e regularização fundiária (projeto BR-0392).

Objetivo e participantes

Entre os dias 7 e 10 de abril de 2003, realizou-se uma segunda missão de identificação do programa em referência, composta por Luis Macagno (COF/CBR) e Héctor Malarín (RE1/EN1), que a presidiu. Os consultores Hugo Cohan e Francisco Echegaray também acompanharam a missão cujo objetivo foi revisar com as novas autoridades o alcance da proposta do projeto no perfil I, aprovado em outubro de 2002, além de adiantar a preparação do perfil II.

A missão reuniu-se com os senhores Guilherme Cassel, secretário-executivo do Ministério de Desenvolvimento Agrário, Eugênio Conolly Peixoto, secretário de Reforma Agrária, Hélio Roberto Novoa da Costa, chefe de gabinete do Ministério do Desenvolvimento Agrário, MDA, Petrus Emile Abi-Abib, diretor-executivo do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra, e o grupo de trabalho responsável pela preparação do programa. A missão teve oportunidade de reunir-se também com o doutor Sérgio Jacomino, presidente do Instituto de



Registro Imobiliário do Brasil, Irib. Acompanharam a missão o senhor Humberto Leite Freitas Filho, da Secretaria de Assuntos Internacionais, Seain. A missão agradece pelas atenções e apoio recebidos para desempenhar seus trabalhos.

Conclusões

1. Mantém-se o objetivo, os possíveis componentes, custos e o prazo de execução do programa propostos no perfil I da operação. As autoridades também expressaram que o financiamento do Banco se manterá em US\$65 milhões.

2. Ratificou-se o MDA como órgão executor do programa, o qual se responsabilizará pelas funções de coordenação, administração financeira, contratações e licitações e avaliação do programa, por intermédio de sua Secretaria de Reforma Agrária. O MDA poderá delegar algumas funções de licitação e contratação, sob certos limites a serem definidos durante a preparação do projeto, mantendo a responsabilidade da ação. A operacionalização das atividades dos componentes *Regularização fundiária* e *Cadastro de imóveis rurais* e a supervisão técnica das atividades ficam sob responsabilidade do Incra e dos

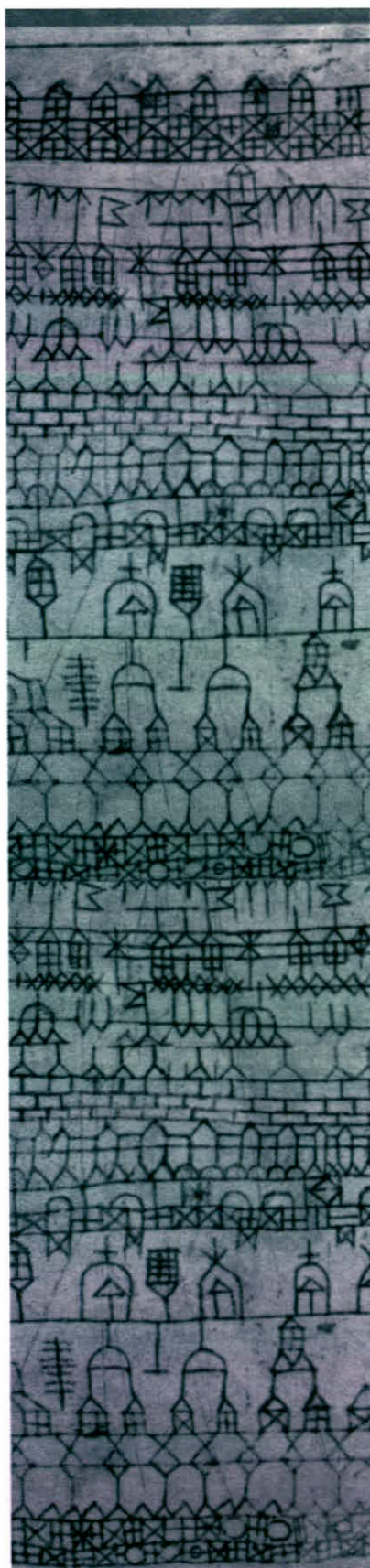
órgãos estaduais de terras. O Inkra orientará todas as ações no sentido de propiciar o atendimento das diretrizes emanadas pelo cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, instituído pela lei 10.267.

3. A missão sublinhou a importância dos seguintes aspectos durante a preparação do programa.

I. *A eficiência do processo de regularização fundiária do programa.* É necessário que se analisem os mecanismos alternativos para apressar e fazer de forma transparente, bem como ao mínimo custo unitário possível, o processo de regularização fundiária do programa. O mecanismo selecionado deverá assegurar uma pronta solução dos problemas de retificação e outros eventuais identificados a partir do cadastramento dos 3,4 milhões de imóveis de domínio particular. Também deve assegurar-se a pronta entrega de um título de domínio pleno sobre a terra para os ocupantes de 1.5 milhão de imóveis sem título.

II. *O marco institucional para a manutenção e atualização do cadastro.* O programa deverá contribuir para o estabelecimento de um marco institucional descentralizado para a manutenção adequada do cadastro nos âmbitos federal, estadual e local. Esse marco institucional deverá definir as funções e necessidades de apoio ao Inkra, órgãos estaduais de terra, cartórios e municípios. O esquema de execução do programa será consistente com esse marco institucional e em consonância com os estabelecidos pela lei 10.267, que instituiu o CNIR.

III. *Processo de seleção dos estados participantes do componente*



“Regularização físico-jurídico dos direitos da propriedade imobiliária”. Além de levar em conta a problemática atual de apropriação dos imóveis, recomendou-se que os critérios utilizados para seleção dos estados participantes das atividades de regularização fundiária e cadastro do programa incluam sua capacidade de execução nos órgãos estaduais de terras e cartórios, bem como a capacidade financeira de aporte da contrapartida dos estados, desde que eles comprometam aporte em dinheiro.

IV. *Desenho do componente “Modernização dos registros imobiliários”.* As atividades compreendidas nesse componente serão desenhadas a partir de um diagnóstico abrangente dos cartórios. O referido diagnóstico tem de verificar se os cartórios contam com capacidade de manejo informático (*hardware* e *software*) para registrar imóveis de forma consistente com os requerimentos esperados do CNIR. Esse diagnóstico permitirá determinar as necessidades de equipamento e capacitação dos cartórios. Adicionalmente, o diagnóstico identificará as atuais barreiras de acesso aos serviços de registro (como, por exemplo, custos do serviço notarial e de registro). Esse componente é necessário a fim de promover a inscrição das transações imobiliárias dos fundos regularizados nos cartórios e assegurar a manutenção e atualização da informação cadastral e jurídica em longo prazo.

V. *Avanços na execução do empréstimo 1.248/OC-BR, “Programa de Consolidação e Emancipação (auto-suficiência) de Assentamentos*

Resultantes da Reforma Agrária". Foi expressa pelo Banco a preocupação pelos escassos desembolso e alocação orçamentária para o presente ano deste projeto do MDA-Incra. Durante a preparação do programa, prestar-se-á especial atenção à execução desse empréstimo.

4. A pedido do coordenador do grupo de trabalho, a missão informou sobre as normas de reconhecimento de gastos tanto de contrapartida como de empréstimo.

Marco legal para a gestão dos registros de imóveis

Durante as reuniões, foram discutidos temas ligados ao marco legal dos cartórios, visando prevenir problemas que podem atentar contra a vinculação do sistema registro de imóveis ao CNIR e contra a efetividade do processo da regularização fundiária. Nesse sentido, verificou-se que existem duas possíveis limitações.

a) A regulação das normas operativas dos cartórios encontra-se sob a responsabilidade dos juízes das comarcas a que os cartórios pertencem. Esse sistema de regulação heterogênea não assegura incorporação da informação cadastral nas matrículas registrais por meio de um mecanismo único concordante com o CNIR.

b) O procedimento para fazer retificações de títulos em certos casos obrigaria a intervenção do Poder judiciário. Seria o caso de não existir acordo entre os confinantes, de divergência da área anotada no registro a qual aparece no cadastro georreferenciado. Sem uma solução administrativa que faça desnecessá-



ria a intervenção do Poder judiciário, os custos econômicos e os tempos do processo de regularização fundiária poderiam elevar-se substancialmente. Uma solução administrativa para o problema anterior aparentemente estaria impedida pelo artigo 213 da lei 6.015/73.

A missão solicitou ao grupo de trabalho precisar a existência do problema e identificar as soluções adequadas.

Ações seguintes por parte do MDA

1. Será editada uma nova portaria para incorporar representantes do Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Ibama, Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais, Funai, Fundação Nacional do Índio, e outros que se fizerem necessários ao grupo de trabalho responsável pela preparação do projeto e atualmente conformado pelos representantes do MDA, Incra e da Associação Nacional dos Órgãos Estaduais de Terras. Esse grupo contará com o apoio de uma secretaria executiva visando à operacionalização das ações definidas. Essa portaria será editada em um prazo de 30 dias.

2. Terá continuidade a preparação dos novos estudos, que ficaram pendentes de entrega, para preparação do perfil II. A listagem desses estudos encontra-se em anexo. Esses estudos serão enviados ao Banco em um prazo de 45 dias para análise.

3. Iniciar-se-á a preparação dos rascunhos referentes aos convênios interinstitucionais de execução entre aquele Ministério e o Incra e entre o Incra e os OETs. Esses

rascunhos serão apresentados ao Banco durante a missão de análise.

4. Enviar-se-á, para consideração e possível financiamento do Banco, os termos de referência de consultores que apoiarão a preparação dos planos operativos dos componentes do programa, que servirão de insumo na preparação do documento de empréstimo, que, por sua vez, será submetido à consideração da diretoria do Banco para aprovação do programa. Depois de receber os termos de referência, o Banco se compromete a responder, no menor prazo possível, à viabilidade de contratação desses consultores.

5. O MDA, no que couber, tomará as providências necessárias junto à Secretaria de Orçamento Federal, com vistas a fazer constar no orçamento de 2004 os recursos suficientes para a implementação do presente programa.

Cronograma preliminar de aprovação

Para permitir a aprovação do programa, o cronograma preliminar é o seguinte.

Perfil II: 26 de junho de 2003;

Missão de análise: 15 de setembro de 2003;

Diretoria: 19 de novembro de 2003.

As datas da aprovação do perfil II bem como, posteriormente, do programa estão condicionadas ao cumprimento, por parte do MDA, e à satisfação, por parte do Banco, das ações 1 e 2.

Brasília, 10 de abril de 2003.

Sr. Guilherme Cassel

Secretário-executivo, Ministério de



Desenvolvimento Agrário.

Sr. Héctor Malarín, Chefe de equipe, BID.

Anexo Listagem dos estudos

1. Política nacional de gerência fundiária. Este estudo deverá sistematizar documentos oficiais do governo federal, que estabelecem as diretrizes agrárias e fundiárias do país (PPA, LDO, Fome Zero, etc.) e que norteiam os objetivos, ações e metas a serem estabelecidas pelo projeto.

2. Avaliação de avanço dos programas financiados com recursos externos em execução pelo MDA e Inkra (Banco de Terra, Fida). Essa avaliação deverá, além de descrever os avanços físicos e financeiros *vis-à-vis* os indicadores de desempenho do programa, os objetivos, componentes, custos, esquema e cronograma de execução.

3. Imposto territorial rural, ITR. Deverá apresentar-se a legislação correspondente e indicadores de arrecadação associados ao ITR. Os indicadores deverão incluir, pelo menos, o número de imóveis que são tributados e os que deveriam ser tributados bem como o montante arrecadado nos últimos seis anos pelo menos.

4. Critérios de seleção dos estados que participaram do componente *Regularização físico-jurídica dos direitos da propriedade imobiliária*. Esse estudo levará em consideração as sugestões indicadas na Ajuda memória.

5. Análise do problema do marco legal da gestão dos registros de imóveis. O estudo deverá incluir soluções adequadas para os problemas identificados na Ajuda memória. ■



Projeto BR-0392

Programa de cadastro e regularização fundiária

Perfil I – Brasil – 9 de outubro de 2002

Título do projeto: Programa de Cadastro e Regularização Predial

Número do projeto: BR-0392

Grupo de projeto: Héctor Malarín, Francisco B. F. de Souza (RE1/EN1) e Luis Macagno (COF/CBR)

Prestatário: República Federativa do Brasil

Órgão executor: Ministério de Desenvolvimento Agrário

Plano de financiamento: Banco (OC): US\$65 milhões; local US\$65 milhões; total US\$130 milhões

Missão de identificação: IV trimestre 2002

Missão de análise: II trimestre 2003

Datas tentativas: Diretório: III trimestre 2003

I. Antecedentes

1.1 O Brasil conta com aproximadamente 500 milhões de hectares de terras consideradas próprias à exploração de atividades agropecuárias e que se encontram distribuídas em aproximadamente cinco milhões de propriedades rurais. O governo federal identificou mais de três mil propriedades de mais de 93 milhões hec-

tares, com evidência de uma situação irregular de posse. Os problemas de posse identificados estão associados tanto à existência de títulos de propriedade em nome de pessoas fictícias como à discordância entre a superfície indicada nos títulos de propriedade e a realidade de campo. A maior parte dessas propriedades está localizada nas regiões Norte (Amazônia Legal) e Centro-Oeste do país.

1.2 Originada na época da Independência, a apropriação e registro ilegal de terras por meio de fraude e falsificação de títulos (ou grilagem) tem gerado falhas e vícios em muitos títulos. Como consequência, os cartórios de registros de imóveis, dependentes do Poder judiciário, são, entretanto, administrados por entes privados (notários). São entidades que não brindam completa segurança jurídica sobre os direitos de propriedade da terra. A falta de garantia do direito do proprietário se vê agravada em muitos casos pela posterior venda fraudulenta dessas terras.

1.3 Ao problema de grilagem se agrega a situação jurídica irregular de mais de um milhão de pequenos produtores, distribuídos ao longo de todo

o território nacional, os quais não têm podido ser transformados em legítimos proprietários das terras que ocupam. Em geral, os imóveis desses produtores encontram-se situados em assentamentos e colônias criadas sob o processo de reforma agrária, realizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária, Incra.

1.4 Em meados da década passada, deu-se início a esforços destinados a reverter a situação irregular de posse. A partir da reforma institucional do Incra, essa entidade federal assumiu o mandato de pesquisar e combater o problema de *grilagem* e recuperar essas terras como patrimônio da União. Em 1996, teve início o recadastramento de grandes propriedades e a revisão de títulos de domínio, quando se encontraram irregularidades e procedeu-se ao cancelamento dos mesmos. Esse processo tem sido lento porque falta uma ferramenta que permita identificar, de forma precisa, as terras particulares do país. Atualmente, com a descrição literal nos títulos existentes não é possível localizar geograficamente um imóvel com exatidão nem conhecer sua ex-

tensão ou limites. O governo federal conta com um cadastro declaratório de terras rurais desde 1966, mas ele já está desatualizado.

1.5 Em agosto de 2001 foi aprovada a lei 10.267, que cria o sistema público de registro de terras e estabelece a estrutura para a formação do cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, o qual ficará interligado com informação cadastral de outras entidades para formar o cadastro único de terras no país. Mesmo assim, tal lei estabelece a obrigação de apresentar um plano cadastral georreferenciado ou o certificado cadastral de imóvel rural, CCIR, expedido pelo Incra, documentos com informações precisas sobre a localização, limites e superfície de um imóvel, no momento da inscrição, no registro de imóveis, de escrituras associadas às transmissões de domínio ou à constituição de direitos reais. Tanto a formação do CNIR como a obrigação de apresentar um plano cadastral georreferenciado são pré-requisitos para a vinculação da informação física do sistema cadastral com a informação jurídica do registro de imóveis. A vinculação dos sistemas de cadastro e registro do país permitirá: 1) substituir o sistema atual de títulos com descrição geográfica imprecisa por um sistema de títulos georreferenciados; 2) manter atualizado o cadastro a longo prazo por meio do processo de inscrição de transações no registro; e 3) identificar inconsistências entre a realidade de campo e a informação existente no CNIR. Esse cadastro proporcionará benefícios adicionais associados a uma melhor administração de

terras, tais como, aumentar a segurança jurídica dos títulos de propriedade no país, pôr em prática projetos de ordenamento territorial e tornar mais efetiva a cobrança do imposto territorial rural, ITR.

II. Estratégia e justificativa da participação do Banco

2.1 A estratégia do BID no Brasil tem como elementos principais: 1) promover e aprofundar a reforma e modernização do setor público nas esferas federal e estadual; 2) apoiar os esforços para melhorar a competitividade e o acesso ao mercado da produção brasileira; 3) apoiar os esforços para redução das desigualdades sociais e a pobreza; e 4) cuidar dos problemas de manejo ambiental e dos recursos naturais, com ênfase na proteção dos ecossistemas vulneráveis.

2.2 A operação proposta apóia dois elementos dessa estratégia. Primeiro, o programa contribuirá para a modernização de entidades públicas em âmbito federal e estadual responsáveis pela administração de terras no país; segundo, uma eficiente administração de terras cuidará dos problemas de manejo ambiental e recursos naturais no país, mediante fornecimento da informação necessária para pôr em prática planos de ordenamento territorial.

III. Objetivo e descrição

3.1 O objetivo geral do programa é melhorar a situação da propriedade de imóvel rural no Brasil mediante aumento de eficiência da administração de terras.

3.2 O programa contemplaria os seguintes três componentes.

a) *Saneamento físico-legal dos direitos de propriedade predial*, que compreenderá a realização simultânea, proativa e em áreas geográficas selecionadas de campanhas de campo tanto para a reconciliação jurídica da realidade de fato com a informação nos registros imobiliários como para a formação de cadastro de cerca de dois milhões de imóveis rurais do país. A constituição de mecanismos de resolução de conflitos alternativos apoiar-se-á na ação judicial. Serão estabelecidas as medidas necessárias para preservar tanto os direitos adquiridos de grupos indígenas como as áreas de proteção ambiental nas zonas de ação do projeto.

b) *Estabelecimento do cadastro nacional de imóveis rurais*, que compreenderá a implementação de um sistema público de informação da propriedade predial interligado nos estados. Esse sistema armazenará a informação cadastral georreferenciada já vinculada aos cartórios mediante um código único de identificação predial que constará no título. Inicialmente, esses dados serão compilados durante as campanhas de saneamento físico-legal. A informação cadastral estará disponível para entidades federais, estaduais e municipais com fins tributários, ambientais ou sociais.

c) *Modernização dos registros imobiliários*, que compreenderá o fortalecimento da estrutura reguladora da função registral assim como a melhoria da eficiência, acessibilidade e confiabilidade do serviço de registro, com a finalidade de incentivar a

inscrição de toda modificação, extinção ou criação de domínio sobre um imóvel, condição necessária para manutenção dos sistemas de registro e cadastro atualizados em forma permanente. A adequação dos registros apoiar-se-á nas novas disposições estabelecidas na lei 10.267, de 2001, e em seu regulamento a ser aprovado.

IV. Aspectos especiais

a) Eficiência do processo de regularização predial em assentamentos coloniais

4.1 O processo legal para regularizar a posse de terras em assentamentos do Incra inclui discriminação de terras, saneamento físico-legal, titulação ou reconhecimento de título e inscrição no registro imobiliário. Historicamente, esse processo tem durado entre 15 e 20 anos e em mui-

tos casos não é concluído com o traslado do domínio pleno aos assentados. Durante a preparação serão analisados possíveis mecanismos para tornar esse processo mais rápido, fazê-lo mais transparente e garantir a pronta entrega de domínio pleno sobre a terra ao assentado.

b) A estrutura institucional para a manutenção e atualização do cadastro

4.2 Em 1999, deu-se início a um processo de descentralização de certas competências do Incra para os órgãos estaduais de terras. Estes, com o apoio das superintendências estaduais do Incra, serão diretamente responsáveis pela supervisão de contratos. Com a finalidade de estabelecer uma estrutura institucional adequada para manutenção do cadastro, serão definidos

papéis nos âmbitos federal, estadual e municipal no plano de execução da operação.

V. Estado de preparação do projeto

5.1 Pelo ato 223, de setembro de 2001, do Ministério de Desenvolvimento Agrário, foi formada uma equipe de trabalho responsável pela preparação e implementação do programa. Liderada pelo Incra, participam dessa equipe o Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, a Associação Nacional de Entidades Estaduais de Terras, a Associação de Notários e Registradores e o Ministério Público Federal. Essa equipe vem realizando atividades preparatórias relacionadas com o programa.

Para consultar o original do texto, acesse www.iadb.org/exr/doc98/pro/pbr0392.pdf ■



A situação dos cartórios no Brasil

Saiba mais sobre o projeto *Cadastro de terras e regularização fundiária no Brasil* – MDA/IncrA/Anoter.

Diagnóstico – a situação dos cartórios no Brasil

Introdução

De acordo com Paiva (2002), a propriedade é, historicamente, um dos direitos mais fortes e tutelados pela sociedade humana. No início, a terra pertencia ao Estado que a conquistava, passando num segundo momento às mãos dos particulares para fins de ocupação e provimento do sustento.

Com a evolução da sociedade e de suas relações, foram gerados sistemas para regular o direito à propriedade criando assim o que se chama de *propriedade regular*, a qual advém do registro de um título hábil na serventia registral imobiliária da situação do imóvel, conferindo ao proprietário os mais amplos poderes sobre a coisa.

O artigo quinto, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1998, dispõe que “a propriedade atenderá a sua função social”, entendendo por isso, dentre outras, a *produção*.

De certo modo ampara-se a propriedade quase como a vida; é o caso do exercício da reivindicatória, que é a legítima defesa do proprietário contra quem atenta contra seu direito.

Para o registro de um imóvel ou de uma unidade territorial, entendendo por isso lote, gleba ou parcela, nos registros públicos, exige-se levantamento técnico cujo contorno da unidade territorial é descrito por azimutes e distâncias entre dois pontos. No encaixe da medição, não há nenhum rigor na geometria das propriedades vizinhas. Conseqüentemente, as medições são inconsistentes com possibilidade de múltiplas definições de cada ponto limite entre duas propriedades.

O princípio da especialidade, segundo o qual o objeto do negócio (o imóvel) bem como os contratantes devem

estar perfeitamente determinados, identificados e particularizados, para que o registro reflita com exatidão o fato jurídico que o originou, não é atendido com o necessário rigor.

Os serviços de registros de imóveis não eram obrigados a informar ao governo as alterações ocorridas nas matrículas imobiliárias decorrentes de mudanças de titularidades, parcelamento, desmembramento, etc. Essa não-obrigatoriedade causa um descompasso entre as informações que constam dos serviços de registros de imóveis e as que constam do sistema nacional de cadastro rural, SNCR.

Essa não-unicidade de informações e o não-compartilhamento das mesmas, aliados a um sistema registral ainda embasado em processos analógicos e não digitais, facilitam sobremaneira a ocorrência de fraudes que quase sempre comprometem o patrimônio público e inviabilizam a implantação de políticas eficientes de gestão territorial. Num cenário desses, não se conhece verdadeiramente o território brasileiro.

A participação dos cartórios no CNIR e no cumprimento da lei 10.267

Considerado um de seus principais objetivos, o saneamento do sistema registral de imóveis brasileiro, em 28 de agosto de 2001 promulga-se a lei 10.267, que altera dispositivos de leis anteriores e dispõe sobre providências a serem tomadas para o alcance do objetivo principal.

A nova Lei de Registros Públicos, a 10.267, traz consigo grandes avanços na área fundiária brasileira. Graças a ela, o serviço de registro de imóveis fica obrigado a repassar ao Incra todas as alterações ocorridas nas matrículas imobiliárias.

Agora, a exigência da especialidade é atendida de uma forma qualitativa. As informações de rumos/azimutes e

distâncias não podem mais ser utilizadas para descrição imobiliária, apenas as coordenadas georreferenciadas bastam para definir o imóvel.

De acordo com Philips (2002), essa simples mudança traz uma série de vantagens, senão vejamos: melhora a identificação do imóvel, descobre a sobreposição de títulos, evita ou dificulta fraudes de dupla titulação; possibilita o referenciamento entre registros e mapas cadastrais; facilita a interligação dos dados registrados com outros registros territoriais.

A nova lei institui o cadastro nacional de imóveis rurais, CNIR, em cujo cerne há um código único que identifica o imóvel, código esse que é a chave de uma base de dados que armazena todos os imóveis rurais do território nacional.

Gerenciada conjuntamente pelo Incra e pela Receita Federal, essa base única de dados será produzida pelas diversas instituições públicas federais e estaduais produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural e compartilhadas pelas instituições participantes dentre as quais os cartórios de registro de imóveis.

Para efetivação do registro, torna-se obrigatório, por parte do proprietário, a apresentação de memorial descritivo e planta georreferenciada do imóvel, isentos de custo os trabalhos técnicos para imóveis que não excedam quatro módulos fiscais. Essa obrigatoriedade implica a execução de um cadastro de bens imobiliários.

De acordo com Philips (2002), o cadastro de bens imobiliários serve para caracterizar que a finalidade do cadastro é a documentação e a segurança legal à integridade geométrica da propriedade imobiliária. Desse modo, o cadastro complementa o registro de imóveis, que proporciona segurança jurídica aos direitos de propriedade territorial.

Para os imóveis rurais, pelo menos, o aspecto legal do cadastro ganha força, graças à aplicação da lei 10.267. Os serviços notariais são obrigados a mencionar nas escrituras os seguintes dados do CCIR, código cadastral do imóvel rural: código do imóvel; nome do detentor; nacionalidade do detentor; denominação do imóvel; e localização do imóvel.

Com essa interligação, obtém-se, pela primeira vez, a segurança da identidade do imóvel entre os dois registros (o cadastro e o registro de imóveis).

Do ponto de vista cadastral, a realidade brasileira é bastante precária; ou seja, não se conhece o território nacio-

nal. Para se realizar uma gestão territorial adequada e eficiente, é necessário primeiramente conhecer o território, o que não se restringe ao conhecimento de seus limites e suas configurações; além do conhecimento geográfico, é fundamental o conhecimento da situação ocupacional desse território.

O mapeamento é o instrumento mais eficaz para se conhecer o território. Atualmente, a unidade territorial de mapeamento é o município. O projeto Cadastro de terras e regularização fundiária no Brasil altera a unidade básica de mapeamento territorial para o imóvel rural; sua execução viabiliza o CNIR, visto que um de seus objetivos é realizar o cadastro de todos os imóveis rurais brasileiros, a primeira carga de dados massiva à base de dados prevista pelo CNIR.

Constituída a base gráfica e literal prevista para o CNIR e para que haja o compartilhamento das informações, é fundamental que elas estejam em ambiente comum, ou seja, digital e em formato compatível, uma vez que essa informação deverá trafegar via *web*, apresentada de forma leve, portanto, o que facilitará sobremaneira a difusão da informação.

Além do ambiente, formato e trafegabilidade da informação, é necessário o que chamamos de *info-vias*, isto é, um sistema de comunicação seguro e eficiente, que deverá ser desenvolvido e implementado nas instituições públicas federais e estaduais, produtoras e usuárias de informações sobre o meio rural, bem como nos cartórios, que deverão se estruturar para essa nova era dos registros públicos.

Dessa maneira, além do compartilhamento haverá atualização cadastral; as alterações da realidade regional, obtidas primeiramente pela execução do projeto cadastro de terras e informadas aos cartórios, serão repassadas ao CNIR, cadastro nacional de imóveis rurais, garantindo assim a atualização do cadastro.

Situação atual dos cartórios

Como se vê, além de um dos atores desse processo de saneamento do sistema registral de imóveis, os cartórios são peças fundamentais no cumprimento do que estabelece a lei 10.267 e na atualização cadastral.

O Irib, Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, juntamente com a Anoreg, Associação dos Notários e Registradores de Imóveis do Brasil, já vem há algum tempo consu-

mindo esforços no sentido de informatizar os procedimentos cartoriais. Exemplo disso é o convênio Serpro/Anoreg-Br, que prevê a prestação de serviços de constituição e operacionalização de infra-estrutura de chaves públicas, bem como a constituição de aparato físico e lógico necessários à gestão de uma autoridade certificadora, AC, autoridade de registro, AR, e emissão de certificados digitais.

O contrato estabelece fases para implantação e categorias de utilização: uma para certificados destinados ao uso interno pelos serviços notariais e de registro, denominadas fase 1, e outra, para certificados de uso geral, denominada fase 2, tudo de acordo com especificações estabelecidas pela ICP-Brasil – medida provisória 2.200, de 28/6/2001, e decreto 3.996, de 31/10/2001.

De acordo com Lima e outros (2000), a exemplo do que ocorre em todos os segmentos importantes da sociedade, a informática integra o dia-a-dia dos registros prediais e não há a menor possibilidade de retorno ao *status* de antes.

No entanto, a substituição de algo consagrado por anos de prática e desenvolvido durante décadas por um novo sistema exige cautela e planejamento adequados.

A viabilidade operacional de todos os benefícios advindos com a informatização dos cartórios exige o aparelhamento adequado: micro-computadores, dispositivos eletrônicos para captura de imagens, *modems*, etc.

Todo esse aparato seria inútil sem a perfeita integração com o mundo globalizado. A cada momento, os diversos segmentos da sociedade estão mais e mais dependentes das informações colhidas na Internet. Os registros de imóveis não estão imunes a isso. Órgãos e instituições de classe, como o Irib e a Anoreg-SP, tornam disponíveis informações profissionais e técnicas bem como todas as alterações legislativas e normativas de interesse são rapidamente divulgadas e chegam diariamente à mesa dos registradores.

Há quem crie e torne disponíveis na Internet *home pages* específicas dos seus respectivos registros com claro intuito de prestar serviços de informação, admitir pedidos de certidões, responder consultas sobre estimativa de custas e emolumentos, esclarecer dúvidas, etc.

Multiplica-se a utilização de aplicativos principalmente para os arquivos de indicadores pessoais e reais; protocolos de recebimentos de títulos; fluxo controlado de documentos e papéis; controle de prioridade e tramitação de

títulos contraditórios; certidões de registros; integração e compartilhamento de dados, como o do cadastro físico municipal; e informações à Receita federal.

As demandas pela ampliação da informatização dos registros são crescentes, cujo zênite deverá ser a completa superação do atual paradigma que redundou na utilização de livros e matrículas. Essa superação se concretizará em um sistema totalmente informatizado e centrado no *fólio real eletrônico*.

De acordo com Jacomino (2002), toda a transformação radical implica o abandono de rotinas tradicionais e a criação de outras mais adequadas e eficientes. Mas, como em toda a atividade essencialmente burocrática, a resistência para uma mudança brusca atingiu um alto grau de intolerância a ponto de impedir soluções tecnicamente adequadas de modo que as projetadas não se desvincularam do modelo anterior.

Atualmente, parece haver uma conscientização dos grandes desafios que se anunciam nessa área, o que tem levado alguns dos atores do processo de informatização a se debruçarem sobre aquilo que é na verdade o grande foco: o *registro eletrônico*. É em torno desse prisma que devem girar os estudos, as preocupações e os projetos, para que a realidade virtual se integre ao mundo do registro imobiliário.

Considerando a diversidade das características e das condições econômicas dos cartórios, soluções padronizadas não são bem vistas pelos registradores e técnicos de informática. Contudo, entre a organização das instalações físicas, maquinários, livros e fichas, há de se distinguir as instituições jurídicas cuja essência não se pode alterar.

Nesse contexto, o mínimo de padronização bem como normas técnicas nesse sentido representarão, sem dúvida, um marco histórico cuja visão global deverá ser um de seus focos, para evitar o aparecimento de ilhas descompassadas do conjunto ou engessadas para as possibilidades e soluções.

Atualmente compete ao Judiciário a tarefa de fiscalizar e normatizar os cartórios, porém, de acordo com Jacomino (2002), é preciso reconhecer que deixar a fixação de normas técnicas para o Juízo competente atenta contra o sentido geral de harmonização tão desejável. Como dito anteriormente, existem questões que dependem de regras locais e particulares, razão pela qual tornam impensável o

estabelecimento de procedimentos-padrão em escala e impossibilitam a criação de infra-estrutura nacional para a integrada prestação desses serviços. A lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que dispõe sobre serviços notariais e de registros no país, condena-os a uma espécie de engessamento tecnológico, negando meios e recursos técnicos e legais para uma ordenação em escala nacional.

Influência da realização do projeto nos cartórios de registro de imóveis

A realização do projeto Cadastro de terras e regularização fundiária possibilitará ao Brasil tomar posse efetiva de seu território, visto que lhe proporcionará o seu conhecimento físico geográfico e da sua situação ocupacional. Além disso, pela primeira vez vincular-se-ão consistentemente a situação real, o cadastro e o registro.

O produto do projeto dará aos cartórios o instrumento necessário para que o serviço registral conduza de maneira eficiente a implantação de um serviço saneado e transparente, dando credibilidade aos processos de transações imobiliárias.

Na sua primeira fase, o projeto prevê a titulação de 239.494 posses cujos custos de registro serão financiados por um total de R\$23.949.400,00, equivalentes a U\$6.842.685,00. Esses recursos poderão ser investidos na informatização e modernização das instalações dos cartórios, provendo-os da estrutura necessária à interligação prevista no modelo conceitual do CNIR.

Principalmente para o desenvolvimento do componente *Regularização Fundiária* do projeto, será necessária a realização de buscas cartoriais, levantamento de titulações anteriormente realizadas, o que demandará dos cartórios agilidade no sentido de fornecer a informação necessária para o prosseguimento dos trabalhos.

Os proprietários de imóveis rurais serão obrigados a cumprir o que determina a lei 10.267, o que aumentará a demanda dos serviços registrais, que já deverão estar preparados para atendê-las adequadamente.

Referências bibliográficas

- Boletim Irib em revista* – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Jan. 2002, n.296, 62p.
- Boletim Irib em revista* – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Fev. 2002, n.297, 62p.

Boletim Irib em revista – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Mar. 2002, n.298, 52p.

Boletim Irib em revista – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Abr. 2002, n.299, 62p.

Boletim Irib em revista – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Mai. 2002, n.300, 70p.

Boletim Irib em revista – Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Jul. 2002, n.302, 70p.

Decreto n.4449, 30 out. 2002 (Regulamenta a lei n.10267 e dá outras providências.).

DIP, Ricardo H. Marques, (Org.) et al. *Serviços Notariais e de Registros*. São Paulo: Anoreg-SP, 1996, 272p.

GANDOLFO, Maria H. Leonel. O Direito Registral Imobiliário Brasileiro: Princípios Gerais. In: *Anais do XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Vitória/2000*. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris (Ed.), 2002, 488p.

Lei n.10267, 18 ago. 2001.

Lei n.6015, 31 dez. 1973 (Dispõe sobre os Registros Públicos e dá outras providências.). *Código Civil Brasileiro*, 53.ed. São Paulo: Saraiva, 2002, 1994p.

Lei n.8935, 18 nov. 1994 (Regulamenta o art.236 da CF, dispondo sobre serviços notariais e de registro.). *Código Civil Brasileiro*, 53.ed. São Paulo: Saraiva, 2002, 1994p.

LIMA, Ary J., et al. *Novas Reflexões Sobre a Informatização do Registro Imobiliário Brasileiro. A Digitalização dos Títulos, Papéis e Documentos. O Livro Eletrônico*. In: *Anais do XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Vitória/2000*. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris (Ed.), 2002, 488p.

Agradecimentos

Ao senhor Sérgio Jacomino, presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, pela valiosa colaboração e disponibilização do material consultado para a realização deste documento.

Compilação/estudo elaborado pelo grupo de trabalho nomeado pela portaria conjunta MDA/Incrá n.3, de 16 de maio de 2002. Constituído por Petrus Emile Abi-Abib (Incrá), Tadeu Dewes, (SRA), Marcos de Oliveira (Incrá), Wilson Vasconcelos Brandão Júnior (Anoter), José Maria Costa Neri (Anoter), Élcia Ferreira da Silva (Anoter), fone (018) 9742 2336, elciafs@bol.com.br ■

IRIB debate cédula de crédito imobiliário

Veja o resultado da audiência pública instaurada pelo Irib sobre os procedimentos registraes recomendáveis relativos à cédula de crédito imobiliário instituída pela medida provisória 2.223/2001. Conheça as doze contribuições oferecidas nesta AP, a ata de encerramento dos trabalhos e o roteiro prático para o procedimento registrário.



Lincoln Bueno Alves, José de Mello Junqueira, Alexandre Assolini Mota, Carlos Eduardo Duarte Fleury e Hélio Lobo.

O *Boletim do Irib em revista*, BIR 302 (jul.2002) relatou a primeira parte desta audiência de ampla consulta aos registradores imobiliários brasileiros e publicou a minuta da cédula que vai servir de instrumento para a securitização de créditos imobiliários e os selos de qualidade para serem impressos nas cártulas, informando que o modelo-padrão foi previamente aprovado pelo Irib e Anoreg-BR.

A minuta da cédula de crédito imobiliário e respectivos selos de qualidade do Irib e da Anoreg-BR foram aprovados em reunião das entidades envolvidas, realizada no dia 3 de junho de 2002, na sede do Instituto. Participaram da reunião, pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, o presidente Sérgio Jacomino e o diretor de publicidade e divulgação Flauzilino Araújo dos Santos; pela Cibrasec,

Companhia Brasileira de Securitização, o supervisor jurídico Alexandre Assolini Mota; pela Abecip, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, o consultor jurídico Carlos Eduardo Duarte Fleury e João Walter Cotrim Machado; pela Arisp, Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, o presidente Francisco Raymundo; pela Associação dos Notários e Registradores do Brasil, Anoreg-BR, o diretor Luís Gustavo Leão Ribeiro; pela Caixa Econômica Federal, o consultor Elmar Gueiros, Simone de Moraes Freire e Eneida Xavier Junqueira Dantas.

O Irib agradece aqui a participação da Caixa Econômica Federal, cuja integração ao grupo Irib, Anoreg-BR, Cibrasec, Cetip, Abecip e Secovi-SP permitiu uma série de

avanços. Merece destaque especial o envolvimento de dois presidentes da Caixa cujo apoio ao projeto da CCI foi de fundamental importância para o seu sucesso, culminando no convênio entre as referidas entidades: Emílio Carazzai, que esteve à frente da Caixa no início do processo e Valdeyr Albuquerque, que entendeu sua importância e lhe deu continuidade até a efetiva concretização.

Entidades avaliam resultado da audiência pública da CCI

No último dia 21 de março, reuniram-se os membros do conselho jurídico do Instituto e diretores convidados para apreciação dos trabalhos desenvolvidos no âmbito da audiência pública I, que teve por tema a cédula de crédito imobiliário, CCI.

Estiveram presentes os doutores Ademar Fioranelli, membro do conselho de ética e editorial do Irib; Alexandre Assolini Mota, gerente jurídico da Cibrasec; Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente da Abecip; Flauzilino Araújo dos Santos, diretor de publicidade e divulgação do Irib; Hélio Lobo Júnior, conselheiro jurídico do Irib; José de Mello Junqueira, conselheiro jurídico do Irib; José Simão, tesoureiro geral do Irib; Lincoln Bueno Alves, vice-presidente do Irib-SP; Maria Helena Leonel Gandolfo, conselheira jurídica do Irib; Miriam de H. Vasconcellos, vice-presidente do Irib-PE; Manoel Carlos de Oliveira, segundo tesoureiro do Irib; Pedro Klumb, presidente da empresa Serviços Financeiros Imobiliários, SFI, e Sérgio Jacomino, presidente do Irib.

Na abertura dos trabalhos, o presidente Sérgio Jacomino declarou: “o desafio do Irib é alcançar uma necessária auto-regulação da atividade registral no país, tendo em vista a inexistência de um órgão federal para a regulação harmônica de procedimentos registrais. A proposta do Irib não visa substituir ou suprimir fontes tradicionais de regulação estadual de procedimentos e práticas registrais. Ao contrário, pretende não só influir positivamente na regulação administrativa de tais procedimentos, como estar permanentemente aberto para agregar, às suas próprias conclusões, outras que melhor enfrentem o desafio de tornar harmônico e homogêneo o procedimento de registro no país. O mercado está a exigir uma pronta resposta dos registradores de imóveis para que os negócios imobiliários

possam ser impulsionados, ganhando agilidade com a maior segurança jurídica possível. A instauração de uma audiência pública inspirou-se na necessidade de se debater a nova MP 2.223/2001 e sua aplicação, evitando interpretações assimétricas e conflitantes. Hoje, depois de ouvir os especialistas e dialogar com registradores e notários de todo o país, o Irib tem condições de assumir a posição de indicar um caminho seguro para a prática dos atos respectivos no registro predial”.

Ata dos trabalhos e roteiro de procedimentos

O Irib vai editar o terceiro volume dos *Cadernos Irib de Prática Registral* com um roteiro de procedimentos-padrão sobre a CCI para servir de referência aos registradores imobiliários brasileiros. Confira uma prévia desse roteiro prático para o registrador na página 146.

Veja também a ata da reunião final da audiência pública I – CCI na página 131, depois da transcrição das contribuições recebidas nesta audiência pública.

Contribuição 1

Registro. Modelo descritivo versus colunar e outras questões

Helvécio Duia Castelo, registrador imobiliário e vice-presidente do Irib pelo Espírito Santo

“Numa avaliação preliminar, constatei no modelo de averbação da emissão da CCI, por exemplo, que você redigiu apenas um modelo dissertativo, muito usado em São Paulo, deixando de oferecer a opção redacional prevista na LRP, que prevê apenas o lançamento dos tópicos – outorgante, outorgado, título, forma, valor, data, etc.

Outro ponto que pude constatar nesse modelo é que você não previu a hipótese de emissão não-custodiada (CCI cartular), faltando constar ainda as opções de emissão integral ou fracionária.

Quanto ao modelo de cessão do crédito, acho que seria interessante que o Irib oferecesse também uma minuta com redação tópica – cedente, cessionário, título, valor, data, etc.

Com relação ao questionário, parece-me que você esgotou o assunto de forma didática.

Comecei a rascunhar uma redação opcional, por tópi-



cos – é o modelo que seguimos na maior parte dos SRI daqui –, mas diante das variações que observei, preferi solicitar-lhe dilatação do prazo para poder sugerir modelos de redação que abranjam as hipóteses não-elencadas nesse primeiro momento. Modelos que estejam pelo menos corretos, ainda que a redação possa não ser considerada a melhor ou a mais utilizada.

Não sei se existem estatísticas a respeito, mas tenho certeza de que nem todos os registradores usam o modelo descritivo, sendo bastante utilizado o modelo ‘por tópicos’”.

Contribuição 2

Modelo descritivo versus colunar. A opção da LRP.

Sérgio Jacomino, presidente do Irib e registrador imobiliário em São Paulo, SP

“Diversamente do que sugeri em seu e-mail, o modelo adotado pela LRP (art. 231, I), salvo melhor juízo, é o de forma narrativa. O modelo colunar, em que o título, lançado por extrato, seria inscrito no livro de registro, não foi adotado entre nós, embora Afrânio de Carvalho o recomendasse. ‘Talvez devido à dificuldade de elaborar de pronto um modelo adequado à escrituração colunar ‘por extrato’ das declarações essenciais do título, trocou-se essa maneira tradicional de inserção dele no livro, graças à qual o nosso sistema é conhecido como de ‘inscrição, pela mais cômoda ‘forma narrativa’, embora esta haja de ser necessariamente extratada. Abandonou-se igualmente a antiga numeração dos assentos, que facilita identificar qualquer deles dentro de um elenco numeroso, preferindo-se a sua sinalização lite-

ral, seguida de números’ (*Registro de Imóveis*, 3.ed.).

Num ponto o colega Helvécio tem razão. O modelo colunar se afeiçoa, de maneira mais cômoda às modernas exigências de formatação e modelagem de dados, que supõem, sempre, a existência de uma tabela em que as variáveis abarquem os dados essenciais do título.

Se se quiser pensar em um fôlio real eletrônico, necessariamente deveremos abandonar o modelo descritivo substituindo-o por um modelo colunar, pensando numa base de dados com tabelas constituídas de campos que serão as variáveis do ‘livro eletrônico’.

Mas até lá, até que seja concebida a reforma da LRP, ou sua regulamentação, o registro colunar maltrata a lei.”

Técnica de redação dos atos de registro.

Referências.

A emissão de debêntures, seu registro no livro 3 e as colunas do livro 1 – Protocolo: *Boletim do Irib* 90, nov.1984.

Matrícula – uma abordagem prática: *Boletim do Irib em revista* 301, jun.2002.

Registro de usucapião: *Boletim do Irib* 11, abr.1978.

Incorporação de sociedades anônimas: registro ou averbação?: *Boletim do Irib* 38, jul.1980.

Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois: *RDI* 33, jan./jun. 1994.

A matrícula no registro de imóveis: *RDI* 5, jan./jun. 1980.

Matrícula, Gilberto Valente da Silva (trabalho originalmente apresentado no XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado pelo Irib, em Blumenau, SC, em 1993, e reapresentado pelo autor nos Encontros de Natal, em 2002.), *Boletim do Irib em revista* 303, ago.2002.

Direito civil, registral e notarial. A microfilmagem, a informática e os serviços notariais e registrais brasileiros, Sérgio Jacomino: www.trib.org.br/biblio/jacomino.asp

Contribuição 3

Emissão da CCI não custodiada

Sérgio Jacomino, presidente do Irib e registrador imobiliário em São Paulo, SP

“A emissão dita ‘não-custodiada’ está prevista na MP 2.223/2001. Uma leitura atenta da MP sugere que mesmo a CCI cartular fica ‘custodiada’ numa instituição (Cf. artigo sétimo, parágrafo quinto). Parece que a custódia, terminologia própria da forma escritural (artigo oitavo, II) dar-se-ia unicamente para os casos da CCI escritural. Mas o dito parágrafo quinto do artigo sétimo parece indicar que não. Esse dado deve constar da averbação da emissão. Depois, o parágrafo sétimo do artigo sétimo da MP refere-se a registro das condições na instituição custodiante ou apreensão da respectiva cédula – o que também sugere que a CCI cartular deva estar custodiada nalguma instituição – e será, naturalmente, aquela que for a titular do crédito. A interpretação mais razoável que se pode fazer é que a CCI, cartular ou escritural, sempre ficará custodiada em instituições financeiras. Unicamente que, se for escritural, ficará em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados.” (Vide a Cetip <http://www.cetip.com.br/>)

O doutor Alexandre Assolini emendou. “Quando das discussões envolvendo a criação da CCI, de início estávamos considerando somente a existência da forma escritural, assim como ocorre com o certificado de recebíveis imobiliários, CRI, disciplinado pela própria lei 9.514/97. A forma cartular foi mantida porque consideramos que alguns originadores de crédito poderiam não se adequar, como, v.g., pequenas incorporadoras localizadas em cidades do interior. Ocorre que, quando começamos a estruturar a primeira emissão de CCI, verificamos que nem mesmo a Cetip estava preparada para tamanha inovação, daí a demora entre a edição da MP 2.223 (4/9/2001) e a primeira emissão de CCI (28/10/2002). Na oportunidade entendemos como razoável trabalharmos inicialmente com a forma cartular, como se estivéssemos dando um primeiro passo no processo. A custódia da CCI cartular não é obrigatória, como se pode perceber do inciso II do artigo oitavo da MP 2.223, que menciona que a CCI deve conter o nome e qualificação da instituição custodiante quando emitida sob a forma escritural. Por outro lado, não existe qualquer impedi-

mento em se utilizar uma instituição custodiante nas emissões cartulares, como é o caso da emissão de CCI em questão. Aliás, a existência de uma instituição custodiante, na minha opinião, melhora a imagem da CCI perante o mercado.”

Contribuição 4

A emissão integral ou fracionária

Sérgio Jacomino, presidente do Irib e registrador imobiliário em São Paulo, SP

“Em relação à questão de ser a CCI fracionária ou integral, a única observação que poderia ser feita – e eu comeci a esboçar uma e desisti de caminho – é que o cartório deveria estar atento para que a regra do artigo sétimo, parágrafo primeiro, *in fine* (não podendo a soma das CCI fracionárias emitidas em relação a cada crédito exceder o valor total do crédito que elas representam) fosse observada. Mas aqui reside um problema: a emissão da cédula fracionária pode se dar ao longo do tempo, quando a composição das variáveis como amortização parcelar, taxas, juros, seguros, encargos, etc. podem interferir na recomposição da totalidade do crédito em valores nominais. O mais certo, parece-me, é que o apresentante possa requerer ao cartório o registro da cédula fracionária, indicando, sob sua estrita responsabilidade, que o crédito não excede o total.”

Comentário de Alexandre Assolini – “As discussões que envolvem as emissões de CCI fracionária são sempre infundáveis, haja vista que não existe um consenso de como seriam os instrumentos de controle para cumprimento das disposições do parágrafo primeiro do artigo sétimo. Desse problemas, Cibrasec, Caixa e Cetip optaram, por ora, em não trabalhar com emissões de CCI fracionárias. Acredito que, na hipótese de se cogitar a emissão de CCIs fracionárias com garantia real, o Irib deverá ser incluído nas discussões para que possamos adotar um procedimento confortável para utilização daquelas. Nossa principal preocupação está no desvirtuamento das intenções do projeto pela sua má utilização. Como já mencionei ao Jacomino, o que estamos buscando é uma espécie de auto-regulação, de forma a preservar os legítimos interesses das partes relacionadas.”

“A Cibrasec está encaminhando as CCIs para averbação

com requerimentos. Tal procedimento é desaconselhado. Os colegas estão pedindo para comprovar representação, com cópias autenticadas, etc. É um procedimento burocrático e deve ser abandonado. A CCI ingressa de *per si*, sem necessidade de maiores formalidades.”

Comentário de Alexandre Assolini: “A dispensa de apresentação de requerimento é muito bem recebida; aliás, utilizamos esse expediente apenas como zelo adicional visando minimizar os problemas inerentes ao ineditismo da emissão.”

Contribuição 5

Breves comentários sobre o significado e o alcance da expressão “em forma narrativa” esculpida no artigo 231, I, da lei 6.015/73

Helvécio Duia Castelo, registrador imobiliário e vice-presidente do Irib pelo Espírito Santo

“A discussão sobre a matéria, ocorrida amplamente nos primórdios da vigência da lei 6.015/73, é agora retomada num debate interno do Irib, por provocação do presidente Sérgio Jacomino.

O presidente, em 9/12/2002, encaminhou a um grupo de pessoas um *e-mail* cujo preâmbulo vai a seguir transcrito.

‘Prezados colegas, Aqui vai um pequeno estudo sobre as CCIs, o que, espero, seja de proveito para todos os colegas de todo o Brasil, que nos ligam diuturnamente para saber informações. Se o amigo franquear-me sua opinião, certamente poderei aperfeiçoar o roteiro, que será publicado amanhã no *Boletim Eletrônico*. Peço que me desculpem torná-los leitores compulsórios de meus escritos, mas saibam que é para um bem comum. Obrigado pela atenção, Sérgio Jacomino.’

A partir das questões colocadas em debate pelo presidente Jacomino, respondi-lhe solicitando uma dilatação do prazo e, num lance de suprema ousadia, afirmamos que o nosso presidente cientista-jurídico havia deixado de contemplar nos modelos de atos sugeridos a fórmula largamente utilizada por diversos registradores – lançamento dos atos de registro por tópicos (conforme preconiza o artigo 176, parágrafo primeiro, III) – apresentando apenas um modelo dissertativo.

Numa avaliação preliminar constatei no modelo de

averebação da emissão da CCI, por exemplo, que você redigiu apenas um modelo dissertativo, muito usado em São Paulo, deixando de oferecer a opção redacional prevista na LRP, que prevê apenas o lançamento dos tópicos (outorgante, outorgado, título, forma, valor, data, etc.).

No dia imediatamente seguinte, 10/12/2002, o presidente Jacomino dando seqüência ao debate aberto entre os membros do grupo, envia *e-mail* ‘circular’ e contesta a nossa observação sobre a existência de formas alternativas de redigir os atos de registro, asseverando.

‘Diversamente do que sugeriu em seu *e-mail*, o modelo adotado pela LRP (artigo 231, I) é o de forma narrativa. O modelo colunar, em que o título, lançado por extrato, seria inscrito no livro de registro, não foi adotado entre nós, embora Afrânio de Carvalho o recomendasse: ‘Talvez devido à dificuldade de elaborar de pronto um modelo adequado à escrituração colunar ‘por extrato’ das declarações essenciais do título, trocou-se essa maneira tradicional de inserção dele no livro, graças à qual o nosso sistema é conhecido como de ‘inscrição’, pela mais cômoda ‘forma narrativa’, embora esta haja de ser necessariamente extratada. Abandonou-se igualmente a antiga numeração dos assentos, que facilita identificar qualquer deles dentro de um elenco numeroso, preferindo-se a sua sinalização literal, seguida de números’ (*Registro de Imóveis*, 3.ed.).

Na verdade, o modelo colunar se afeiçoa, de maneira mais cômoda, às modernas exigências de formatação e modelagem de dados, que supõe, sempre, a existência de uma tabela em que as variáveis abarcam os dados essenciais do título.

Se se quiser pensar em um fôlio real eletrônico, necessariamente deveremos abandonar o modelo descritivo substituindo-o por um modelo colunar e pensar numa base de dados com tabelas constituídas de campos que serão as variáveis do ‘livro eletrônico’.

Mas até lá, até que seja concebida a reforma da LRP, ou sua regulamentação, o registro colunar maltrata a lei.’

Ousamos discordar da interpretação do presidente Sérgio Jacomino, que me parece estar preso a um paradigma estabelecido pela longa e ampla discussão travada nos primórdios da lei 6.015/73 – a de que a expressão ‘em forma narrativa’, encastelada na parte final do atual artigo 231, inciso I, impõe a forma descritiva adotada nos modelos sugeridos, proibindo a utilização do sistema de

tópicos adotada por inúmeros registradores brasileiros.

Não posso aceitar a tese, ainda que eventual, de que este fato deriva da erronia de alguns registradores que não teriam percebido que a nova lei (6.015/73) introduziu profundas modificações no sistema registral até então vigente (lei 4.827/24, decreto 4.857/39 e seguintes).

É certo que foi abandonado o sistema tabular e que o titular de direito deixou de ser a coluna de sustentação do sistema registral imobiliário brasileiro – abria-se uma transcrição em nome da pessoa e nela inscreviam-se todos os direitos objeto do registro, independentemente do número de imóveis –, e passou-se a adotar o modelo atual, cuja coluna central de sustentação passou a ser o imóvel e não mais a pessoa – na vigência da nova lei passou-se a abrir uma matrícula para cada imóvel e nela registrar os direitos reais de todas as pessoas deles detentores, pouco importando quantas sejam elas.

É certo também que alguns registradores, acostumados a trabalhar corretamente ao longo da existência da legislação anterior, inadvertida e involuntariamente tenham continuado a utilizar métodos e procedimentos que passaram a estar em dissonância com a lei.

Ou seja, o que era formalmente correto na lei antiga, passou a ser incorreto na nova lei.

Não era esse o nosso caso, posto que em primeiro de janeiro de 1976, data do início da vigência da LRP, ocupávamos o cargo de tabelião de notas em Vitória, ES, cargo esse que tivemos a honra e a felicidade de ocupar por 27 anos, até sermos removidos em setembro de 1996 para o cargo de oficial do Segundo Registro de Imóveis de Vitória, ES, onde permanecemos até hoje.

Não podíamos estar viciados e/ou acostumados ao sistema anterior quando da mudança das regras normativas, pelo simples fato de que só assumimos as funções registrais quase 21 anos depois dessa mesma mudança.

Mas, voltando ao que efetivamente interessa, repete-se: ousamos divergir dos que pensam em sentido contrário; dos que pensam que a lei exige a forma descritiva.

E o fazemos baseados em duas justificativas diferentes.

A primeira delas funda-se em princípios gramaticais, embora afirmemos desde já não sermos especialistas em gramática e lingüística.

Assim, é imperioso que se esclareça se a expressão ‘forma narrativa’ tem apenas um significado. Nesse caso, qual seria? Ou então, se a expressão pudesse comportar mais de um significado; nesse caso, quais seriam?

Como já disse Aurélio Buarque de Holanda, ‘definir uma palavra é capturar uma borboleta no ar’.

Não nos resta, no entanto, outra alternativa senão tentar fazê-lo e o fazemos buscando auxílio nas definições constantes de dois dos mais conceituados dicionários brasileiros, nos quais encontramos, dentre outras, as seguintes definições.

Michaelis Moderno Dicionário da Língua Portuguesa.

‘nar.ra.ção *sf* (*lat* *narratione*)

1. Ato ou efeito de narrar. 2. Conto, descrição, discurso, narrativa. 3. Exposição verbal ou escrita de um ou mais fatos. 4. *Ret* A parte do discurso em que

o orador divide e desenvolve o assunto.

nar.rar vtd (*lat* *narrare*)

1. Contar, expor as particularidades de um ou mais fatos; referir, relatar: *Todos narram o que viram. Narraram-me o que sucedera.* 2. *Descrever*, verbalmente ou por escrito; historiar: *Narrou Alexandre Herculano os fatos relativos ao estabelecimento da Inquisição.*

nar.ra.ti.va sf (*fem* de *narrativo*)

1. *V* *narração*. 2. O modo de narrar. 3. Conto, história. *des.cri.ção sf* (*lat* *descriptione*)

1. Ação ou efeito de descrever. 2. *Lit* Tipo de composição que consiste em enumerar as partes essenciais de um ser, geralmente adjetivas, de modo que o leitor ou ouvinte



tenha, desse ser, a imagem mais exata possível. 3. Enumeração das qualidades ou caracteres (de animal ou pessoa).

4. *Enumeração, relação.*

des.cri.ti.vo adj (lat descriptivu)

1. Que descreve. 2. Que serve para descrever. 3. Relativo a descrições. 4. Diz-se da anatomia que se ocupa especialmente de descrever a forma de cada órgão; da geometria que representa os corpos por meio de projeções; da música em que se procura representar cenas da vida real ou aspectos da natureza; do gênero literário em que se faz uma descrição. *sm* Descrição.

des.cre.ver vtd (lat describere)

1. Fazer a descrição de; representar por meio de palavras: *Descreveu a casa onde morava. Descreva-nos essa viagem.* 2. Contar, expor minuciosamente: *Descrever um acontecimento. Descreveu-me a sua precária situação. Descreva ao doutor, com rápidas palavras, o que está sentindo.* 3. Percorrer: "Todo corpo tende a descrever uma linha reta" (Mário Barreto). 4. *Mat* Traçar: *Descrever um círculo.'*

Novo Aurelio – O Dicionário da Língua Portuguesa

'narrativa. [F. subst. de *narrativo*.] S. f. 1. A maneira de narrar. 2. Narração (2). 3. Conto, história.

narração. [Do lat. *narratione*.] S. f. 1. Ato ou efeito de narrar. 2. Exposição escrita ou oral de um fato; narrativa. [Cf., nesta acepç., *invocação* (4).] 3. Cin. Telev. Fala que

explica, descreve ou complementa o que está sendo mostrado. [Por vezes, a narração resume-se à leitura de texto apresentado na tela.] 4. O texto da narração (3).

narrativo. [Do lat. *narrativu*.] Adj. 1. Respeitante a narração; *expositivo*. 2. Que tem o caráter de narração. V. *presente* –.

expositivo. [Do lat. *expositus*, 'exposto', + *-ivo*.] Adj. 1. Respeitante a exposição. 2. Que expõe, *descreve*, apresenta, dá a conhecer.

descrever. [Do lat. *describere*.] V. t. d. 1. Fazer a descrição de; narrar. 2. Expor, contar minuciosamente: *descrever a viagem*. 3. Fazer, perfazer, produzir, movimentando-se; traçar: O jacto, cortando o ar, *descrevia* uma reta perfeita. T. d. e i. 4. Expor, contar minuciosamente: *Descrevilhe as peripécias da viagem.* [Part.: *descrito*. Quanto ao timbre do e, v. *mexer*.]

descritivo. [Do lat. *descriptivu*.] Adj. 1. Em que há descrição; que apresenta descrições: estilo *descritivo*. 2. Próprio para descrever: linguagem *descritiva*. 3. Relativo a descrições. ~ V. *astronomia –a, biogeografia –a, botânica –a, geometria –a, lingüística –a, memória –a, memorial – e música –a*. • S. m. 4. P. us. Descrição (1). [Cf. *discretivo*.]

descrição. [Do lat. *descriptione*.] S. f. 1. Ato ou efeito de descrever. 2. Exposição circunstanciada feita pela palavra falada ou escrita. 3. *Enumeração, relação.* [Cf. *discrissão*.]



A partir dessas definições podemos afirmar:

1. *narrativa* significa *narração* ou *maneira de narrar*;
 2. *narração* significa *descrição*;e
 3. *descrição*, segundo o *Michaelis*, significa '1. Ação ou efeito de descrever. (...) 4. Enumeração, relação', e, segundo o *Aurélio*, significa '1. Ato ou efeito de descrever.
2. Exposição circunstanciada feita pela palavra falada ou escrita. 3. Enumeração, relação'.

Veja-se aqui que dois dos melhores dicionários brasileiros definem, de maneira uniforme, que a narração pode ser feita de diversas formas, dentre elas, as duas por nós preconizadas – descritiva ou por tópicos –, guardando esta última estreita e indissolúvel ligação com a definição 'enumeração ou relação'.

Assim, à luz do significado da palavra *narrativa*, podemos dizer, sem medo de errar, que nos parece equivocada a interpretação de que os efeitos da expressão 'em forma narrativa', inserta no artigo 231, inciso I, da lei 6.015/73, excluem qualquer outra forma de redação dos atos registraes que não seja a forma descritiva.

Ao contrário do que o nosso presidente Jacomino colocou em seu *e-mail* resposta 'circular', em nenhum momento defendemos que a forma redacional dos atos de registro fosse diferente da narrativa.

O que nós afirmamos, isso sim, é que a lei 6.015/73 permite que a redação seja descritiva ou por tópicos – enumeração ou relação, ambas narrativas dos direitos reais objeto de registro.

Isso não significa a manutenção do velho sistema tabular, afastado pela atual sistema registral.

Significa sim que a redação tanto pode ser feita na forma descritiva usada largamente no estado de São Paulo, quanto relacionando os itens previstos expressamente no artigo 176, parágrafo primeiro, inciso III, da vigente Lei de Registros Públicos, que determina.

'Art. 176 – O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao *registro ou averbação* (o grifo é nosso) dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º – *A escritura do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:*

- III – *são requisitos do registro no Livro nº 2:*
- 1) a data;
 - 2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente,

ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

- a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;
- b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;
- 3) o título da transmissão ou do ônus;
- 4) a forma do título, sua procedência e caracterização;
- 5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.'

A segunda justificativa é decorrente da interpretação dos objetivos do legislador.

Para que possamos entender as diferentes interpretações dadas ao mesmo diploma legal, é muito importante recuperarmos a história da evolução das modificações introduzidas na Lei de Registros Públicos ao longo dos tempos, cabendo destacar, nesse passo, que a redação atual do artigo 176 da lei 6.015/73 somente foi introduzida no mundo jurídico com a edição da lei 6.212/75.

Disponha o texto original.

'Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências.

Capítulo II

Da Escrituração

Art. 171. Haverá, no registro de imóveis, os seguintes livros, todos com trezentas (300) folhas cada uma:

- I - Livro n. 1 – Protocolo;
- II - Livro n. 2 – Registro Geral;
- III - Livro n. 3 – Auxiliar;
- IV - Livro n. 4 – Registros Diversos;
- V - Livro n. 5 – Indicador Real;
- VI - Livro n. 6 – Indicador Pessoal;
- VII - Livro n. 7 – Registro de Incorporações;
- VIII - Livro n. 8 – Registro de Loteamentos.

Art. 173. O livro n. 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos 'imóveis e ao registro ou averbação' dos atos relacionados no artigo 168 e não atribuídos especificamente a outros livros e sua escrituração obedecerá às seguintes normas:

- a) cada imóvel terá 'matrícula própria', que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência da

presente Lei;

b) no alto da face de cada folha será lançada a 'matrícula' do imóvel, com os requisitos constantes do artigo 227 e no espaço restante e no verso *serão lançados, por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos* pertinentes ao imóvel matriculado;

c) preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas;

d) as matrículas serão numeradas seguidamente, em numeração infinita, sem interrupção ao fim de cada livro;

e) os registros e averbações a serem lançados na folha da matrícula serão numerados seguidamente, antecipando-se a essa numeração, separadas por um traço, as letras R para os registros 'AV' para as averbações seguidas do número da matrícula (ex. R-1-1, R-2-1, R-3-1 ou AV-1-1, AV-2-1, AV-3-1).

§ 1º – Os oficiais, mediante autorização do respectivo Juiz, poderão, respeitada a precedência da prenotação, desdobrar o livro n. 2 em tantos outros quantos se tornarem necessários para atender ao movimento do cartório, até o limite dez (10), classificando-os de acordo com o algarismo final da matrícula.

§ 2º – Observado o disposto no artigo 3º, § 2º, poderá o Registro Geral ser realizado pelo sistema de fichas.'

Somente em junho de 1975, com o advento da lei 6.216/75, os artigos 176 e 231 passaram a ter a atual redação, tendo sido suprimidos três livros dos oito originalmente propostos – o Livro de Registros Diversos, o de Registro de Incorporações e o de Registro de Loteamentos.

'Lei nº 6.216, de 30 de junho de 1975.

Altera a Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, que dispõe sobre os registros públicos.

Art 171 – passa a art. 173, com nova redação.

Art. 173 – Haverá, no Registro de Imóveis, os seguintes livros:

I - Livro nº 1 – Protocolo;

II - Livro nº 2 – Registro Geral;

III - Livro nº 3 – Registro Auxiliar;

IV - Livro nº 4 – Indicador Real;

V - Livro nº 5 – Indicador Pessoal.

Parágrafo único. Observado o disposto no § 2º do art. 3º, desta lei, os livros nºs 2, 3, 4 e 5 poderão ser substituídos por fichas.

Art 173 – passa a art. 176, com nova redação, suprimidos, em consequência, os arts. 227 e 237.

Art. 176 – O Livro nº 2 – Registro Geral – será destinado à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

Parágrafo único – A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro registro a ser feito na vigência desta Lei;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver;

4) o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o nú-



mero de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

5) o número do registro anterior;

III - são requisitos do registro no Livro nº 2:

1) a data;

2) o nome, domicílio e nacionalidade do transmitente, ou do devedor, e do adquirente, ou credor, bem como:

a) tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão e o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou, à falta deste, sua filiação;

b) tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda;

3) o título da transmissão ou do ônus;

4) a forma do título, sua procedência e caracterização;

5) o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver.

Art 225 e seu § 1º – passam a arts. 228 e 229, com nova redação, suprimidos os §§ 2º e 3º.

Art. 228 – A matrícula será efetuada por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta Lei, mediante os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Art. 229 – Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório.'

Acréscimos:

Art. 230 – Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.

Art. 231 – No preenchimento dos livros, observar-se-ão as seguintes normas:

I - no alto da face de cada folha será lançada a matrícula do imóvel, com os requisitos constantes do art. 176, e no espaço restante e no verso, serão lançados por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado;

II - preenchida uma folha, será feito o transporte para a primeira folha em branco do mesmo livro ou do livro da

mesma série que estiver em uso, onde continuarão os lançamentos, com remissões recíprocas.

Art. 232 – Cada lançamento de registro será precedido pela letra 'R' e o da averbação pelas letras 'AV', seguindo-se o número de ordem do lançamento e o da matrícula (ex: R-1-1, R-2-1, AV-3-1, R-4-1, AV-5-1, etc.).

Modelos anexos – serão adaptados às disposições do art. 173.

Art 2º – O Poder Executivo fará republicar, no Diário Oficial da União, o texto da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973, com as alterações decorrentes desta e da Lei nº 6.140, de 28 de novembro de 1974.

Art 3º – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art 4º – Revogam-se a Lei nº 6.064, de 28 de junho de 1974, e as demais disposições em contrário.

Brasília, 30 de junho de 1975; 154ª da Independência e 87ª da República.

Ernesto Geisel

Armando Falcão'

Não temos nenhuma dúvida de que a redação original do artigo 176 da lei 6.015/73, interpretada a expressão 'de forma narrativa' como forma descritiva e não tópica (relacional), conduzia à interpretação a que alude o presidente Jacomino, objeto de estudos e debates nos idos de 1974.

Mas, com a nova redação dada pela lei 6.216/75, o legislador deslocou a expressão 'forma narrativa' do capítulo II, que trata dos requisitos do registro – atual artigo 176, parágrafo primeiro, III – para o capítulo V, que trata da matrícula, de forma genérica.

Temos, então, a par de que a narração, gramaticalmente falando, tanto pode ser descritiva quanto relacional, que o legislador retirou a expressão 'de forma narrativa' do capítulo II, que trata especificamente da escrituração, no qual estão definidos os requisitos do registro, transferindo-a para o capítulo VI, que trata de normas gerais da matrícula; não é irrelevante mencionar que o capítulo seguinte, o de número VII, trata de normas gerais do registro.

Finalizando estes breves comentários, mantemos a aparente divergência com o presidente Sérgio Jacomino, ratificando as assertivas anteriores de que, tanto sob a ótica da interpretação gramatical pura, quanto sob a ótica da interpretação legislativa – esta a partir do deslocamento da expressão do capítulo que trata dos requisitos do registro para o capítulo que trata de normas gerais sobre as

matrículas –, a redação dos atos de registro pode ser feita de duas formas, ambas narrativas: *descritiva* ou *relacional* – por tópicos, que não dizem respeito à redação tabular.”

Contribuição 6

Averbação de cédula de crédito imobiliário

João Pedro Lamana Paiva, registrador imobiliário e vice-presidente do Irib pelo Rio Grande do Sul

Como se depreende da análise do artigo sétimo da medida provisória número 2.223, de 4 de setembro de 2001, verifica-se que o ato registral a ser procedido, quando da apresentação de uma cédula de crédito imobiliário numa serventia registral imobiliária, em função da lei 9.514/97, é o de averbação de emissão, da qual deverão constar os requisitos previstos nos parágrafos primeiro e quinto do citado artigo.

Modelo de averbação de emissão de cédula de crédito imobiliário

AV-.../... (AV-.../...), em...

Emissão de cédula de crédito imobiliário (integral/fracionária) – Nos termos do artigo sétimo da medida provisória número 2.223, de 4 de setembro de 2001, fica constando que foi emitida em Brasília, DF, em ..., cédula de crédito imobiliário (integral/fracionária) número ..., série ..., tendo como instituição custodiante (credora/fiduciária), ..., já qualificada, representada por seus procuradores, ...

Protocolo – Título apontado sob o número ..., em ...

Sapucaia do Sul,...

registrador e/ou substituto

Emolumentos – R\$... (averbação sem valor declarado)

Ainda, procedendo-se a interpretação do parágrafo primeiro do artigo 11, da citada medida provisória, verifica-se que a cessão de crédito representado por CCI implica, no caso de haver registro de alienação fiduciária, nos termos da lei 9.514/97, na transferência da propriedade fiduciária, devendo, portanto, s. m. j., ser registrada a cessão do crédito imobiliário. Cabe ressaltar que a alienação fiduciária é instituto jurídico diverso da hipoteca, uma vez que a cessão de crédito garantido por hipoteca, porque não está relacionado com transmissão de propriedade, será averbada na matrícula do imóvel.

R-.../... (R-.../...), em ...

Cessão de crédito imobiliário (transferência da propriedade fiduciária). Nos termos do artigo 11, parágrafo primeiro da medida provisória número 2.223, de 4 de setembro de 2001, do requerimento firmado pela Caixa Econômica Federal, em..., representada por seus procuradores..., e da cédula de crédito imobiliário integral número..., série..., emitida em Brasília, DF, em..., fica constando que a custodiante (credora/fiduciária) mencionada na Av-, desta matrícula, ..., já qualificada, cedeu seu crédito e transferiu a propriedade fiduciária, objeto do R- .../..., tendo como devedores/fiduciantes ... e sua esposa ..., a favor da Companhia Brasileira de Securitização, Cibrasec, com sede em São Paulo, SP, na avenida Paulista, número 1.439, 2ª sobreloja, bairro Cerqueira César e com CNPJ sob o número 02.105.040/0001-23, pelo valor de R\$... (...), conforme endosso constante do campo “11” da referida cédula, datado de ...

Protocolo – Título apontado sob o número ..., em...

Sapucaia do Sul,

registrador e/ou substituto:

Emolumentos – R\$... (registro normal, sobre o valor da cessão constante da cédula).

Contribuição 7

CCI – considerações sobre os procedimentos de registro

José de Mello Junqueira, desembargador aposentado e conselheiro do Irib

“Senhor presidente Sérgio Jacomino,

1. Ao discorrer sobre a cessão de crédito, se objeto de averbação ou registro, você se referiu ao trabalho que apresentei em Natal, quando sustentei que a cessão deve ser objeto de registro.

Naquela oportunidade eu me referia à cessão do crédito e concomitante transferência da propriedade fiduciária, registro obrigatório, inclusive, para que se viabilizem todos os efeitos dessa situação jurídica, quando afirmava ser o ato de registro, por envolver transmissão de direito real. Na ocasião, confesso, não me detive no exame da inovação trazida pela medida provisória, que, em dois dispositivos, firmou ser o ato de averbação, implicando a cessão do crédito na transmissão automática das respectivas ga-

rantias ao cessionário, ficando este investido na propriedade fiduciária.

Discordo do legislador, mais preocupado em valores de custas, que no respeito ao sistema jurídico e natureza dos atos praticados no registro de imóveis.

No entanto, tendo a Lei de Registros Públicos tratado diversamente os atos de averbação e registro, é preciso que nos atenhamos às disposições vigentes e aos próprios termos utilizados.

Não há como interpretar diferentemente a intenção do legislador, que, com a cessão do crédito – ato de averbação –, impôs uma mutação subjetiva da sua titularidade e, em conseqüência, porque assim o quis, a titularidade do próprio direito real de garantia e domínio resolúvel sobre o bem.

O móvel desse posicionamento está na característica que guarda a alienação fiduciária de garantia, preponderando à própria transmissão da propriedade.

Nesse ponto concordo com nosso ilustre presidente, porque, em verdade, a medida provisória veio dispor incisivamente sobre qual o ato a ser praticado no registro de imóveis.

Essa disposição deverá, no futuro, merecer melhor meditação, mesmo porque atribui-se à cessão do crédito efeito real de transmissão automática da propriedade fiduciária.

O legislador adotou o princípio de que o acessório segue o principal: a transferência do crédito implica a transferência da propriedade fiduciária.

Perfeita a cessão, aperfeiçoa-se a titularidade da propriedade fiduciária nas mãos do cessionário. Daí entender o legislador ser o ato de averbação.

Não há que se confundir essa cessão com aquela prevista nos artigos 17 a 19 da lei 9.514/97, tipicamente transferência exclusiva de crédito.

2. A existência de 'ônus reais', referidos no artigo 14 da MP 2.223/01, é matéria que demandará muitas dúvidas

aos senhores registradores. Qual o alcance dessa expressão? Por ora, acredito ser ponderável o entendimento do doutor A. Assolini."

Contribuição 8

CCI – considerações sobre os procedimentos de registro

Maria Helena Leonel Gandolfo, registradora aposentada, assessora jurídica e conselheira do Irib

"(...)

Para finalizar, assumindo desde já o cargo e dando início ao encargo de conselheira, opino brevemente – mes-

mo porque o assunto já está muito bem encaminhado e o tempo muito curto – sobre o material recebido.

O questionário que tão bem elaborou responde às dúvidas que podem surgir quando o cartório co-

mear a receber as primeiras cédulas de crédito imobiliário. Nenhuma ainda foi apresentada para averbação no cartório ao qual presto assessoria, razão pela qual deixo de me manifestar sobre os modelos propostos, que, em tese, se me afiguram corretos.

Quanto à cessão do crédito, embora tenha entendido, de início, ser objeto de averbação, atualmente estou em dúvida, optando pela forma de registro, que me parece mais adequada. O ideal, porém, é que se chegue a um consenso para uniformidade do ato registrário.

Aqui no cartório, adotamos a seguinte forma de registro: '... cedeu seus direitos creditórios bem como transferiu a propriedade fiduciária...'

Os argumentos expendidos por você no item sete são todavia válidos. Preciso de mais tempo para refletir, o que não será viável nestes últimos dias do ano, pois vou viajar amanhã cedo. Mas o último parágrafo – '...propugnar a



redução dos atos a mera inscrição...’ – deve ter deixado muitos registradores de cabelo em pé.

Para finalizar, como sempre me bati pela forma narrativa dos lançamentos, achei curioso o exaustivo trabalho de pesquisa etimológica efetuado pelo registrador Helvécio Duia Castello, que, todavia, não me convenceu. Por outro lado, há que se concordar: o uso de escrituração em tópicos facilitaria a alimentação de banco de dados. Quem viver verá.”

Contribuição 9

CCI – considerações sobre os procedimentos de registro

Ulysses da Silva, registrador aposentado e conselheiro do Irib

“Honrado com a minha nomeação para compor, juntamente com ilustres juristas e registradores, o conselho jurídico do Irib, recentemente criado por Vossa Senhoria, passo, de imediato, a manifestar meu pensamento sobre o novo *Caderno Irib de Prática Registral*, envolvendo o ingresso da cédula de crédito imobiliário no registro imobiliário.

Dois pontos, nesse importante trabalho, me chamaram a atenção. O primeiro foi o modelo de averbação a ser adotado para a emissão da cédula em apreço, e o outro foi a polêmica questão em torno do ato a praticar no caso de cessão de crédito decorrente de alienação fiduciária, se registro ou averbação.

Sem desmerecer nenhum dos modelos apresentados, seja na forma narrativa ou não, venho pensando, já há algum tempo, na necessidade de tornarmos a redação dos atos a praticar mais objetiva e menos redundante. Assim pensando, parece-me que, ao efetuar uma averbação, o oficial não precisa dizer ‘procedo à presente averbação’, simplesmente porque já a está procedendo.

Embora reconhecendo em cada oficial a capacidade para redigir seus próprios atos registrais e que o importante no

caso é que eles, os atos, espelhem com fidelidade e clareza a parte essencial do título, ousou sugerir aqui uma forma de redação para a averbação relativa à emissão da cédula de crédito imobiliário.

‘Av. 3/13.000.

Aos 28 de outubro de 2002, o Banco do Povo S.A., com sede em São Paulo, à rua Jacutinga, número 100, inscrito no CNPJ/MF sob número 00.371.333/0001-04, na qualidade de credor de Antônio Custódio de Melo e sua mulher, Maria Custódio de Melo, da quantia de R\$50.000,00 (data-base 30/6/02), garantida pela alienação fiduciária registrada sob número 2, pagável em 90 (noventa) parcelas mensais de R\$950,00, cada uma, vencível a primeira no dia 28 de novembro de 2002, EMITIU, nos termos da medida provisória nº 2.223, de 4 de setembro de 2001, a cédula de crédito imobiliário integral nº 75003, série 13.’

Se houver custódia, acrescentar o nome do custodiante e seus dados de identificação.

Relativamente ao segundo ponto, isto é, se, no caso de cessão de crédito decorrente de alienação fiduciária, o ato a praticar é de registro ou averbação, cumpre ponderar o seguinte.

Desde que foi criado o registro da hipoteca, no século XIX, sempre se fez averbação da cessão do crédito hipotecário e nunca se levantou a questão, apesar de sabermos que, com ela, a cessão, é transferido, também, o direito real que garante o pagamento do débito, direito esse que proporciona ao credor a possibilidade de tomar o imóvel, se assim entender, havendo execução.

Reconhecemos que, no caso da alienação fiduciária, o fiduciante transfere ao fiduciário o domínio ou, em outras palavras, a propriedade resolúvel do imóvel. Essa é, de fato, uma verdade, por sinal difícil de digerir. E a dificuldade de deglutir essa verdade reside no fato de que inexistente, nessa transferência,

o ânimo verdadeiro de vender, dispor ou transmitir definitivamente o bem, uma vez que ela, a transferência, é feita ‘com o escopo de garantia’, e isso está suficiente-



mente claro no artigo 22 da lei 9.514, de 20 de novembro de 1997.

Não é, pois, sem razão, que o artigo 25 da mesma lei estabelece que, paga a dívida, resolve-se a propriedade fiduciária, acrescentando o seu parágrafo segundo que, à vista dos termos da quitação do débito, o oficial fará o cancelamento do registro da alienação fiduciária. Dito isso, não se olvide que o domínio ou a propriedade transfere-se de volta ao fiduciante, mas nem por isso podemos cogitar aí de efetuar um registro porque o cancelamento em apreço é ato de averbação. Se, contudo, ocorrer o inadimplemento e não for purgada a mora, aí sim efetua-se o registro da consolidação da propriedade em nome do fiduciário, como prevê o artigo 26 e seus parágrafos e recolhe-se o imposto de transmissão *inter vivos* devido, porque, nesse momento sim, opera-se a transmissão do imóvel, embora ainda limitada pela imposição legal de realização dos leilões previstos.

Não há, portanto, como defender a prática do ato de registro, no caso, porque, se assim fizermos, isto é, se entendermos que a aludida cessão configura verdadeira transmissão, seremos forçados a trazer à discussão a eventual incidência do ITBI, a necessidade de apresentação das certidões previdenciárias, se o fiduciário cedente for pessoa jurídica, a certidão negativa de impostos e, até mesmo, o atestado da inexistência de débitos condominiais, se se cuidar de unidade autônoma.

Assim sendo, a melhor maneira de encarar a alienação fiduciária é, a nosso ver, aceitá-la como forma de garantia, semelhante, em essência, à hipoteca, como, aliás, fez o legislador da medida provisória 2.223/01, ao introduzir, no inciso II do artigo 167 da lei 6.015/73, a cessão de crédito como ato de averbação."

Contribuição 10

CCI – considerações sobre os procedimentos de registro

Gilberto Valente da Silva, advogado e assessor jurídico de vários cartórios no Brasil

"Verifiquei que foi divulgada orientação no sentido de, em sendo expedida cédula de crédito imobiliário, que se

façam duas averbações, a primeira delas correspondente à simples emissão da cédula e a segunda dando detalhes da cessão do crédito que a cédula consubstancia.

Há interpretação no sentido de que devem ser feitas duas cobranças, tomando-se, para ambas as averbações, o valor do débito ou do crédito que é cedido.

A meu aviso, não é tempo e nem oportunidade para se proceder dessa forma, que indica, com todo o respeito, uma avidez que, certamente, em sendo cogitada em representação ou reclamação, não teremos meios de defesa.

Considero que se deve fazer uma única averbação, essa sim, cotada pelo valor do crédito cedido.

Seria o mesmo que se fazer uma averbação consignando que foi formalizada uma escritura pública de tal data, de venda e compra de tal imóvel – ou do imóvel matriculado –, livro tal, folhas tais, de tal tabelionato e, em seguida, se faria o registro da transmissão da propriedade.

Sem a emissão da cédula, evidentemente, não se poderia averbar a cessão do crédito, de tal sorte que essa emissão integra a averbação da cessão.

Esta a minha posição, mas, como sempre, o assessor sugere, procura orientar, em face da sua visão das questões e, ao mesmo tempo, considerando os riscos de uma interpretação gananciosa como a que se está pretendendo dar.

Estou remetendo estas considerações porque já recebi duas ou três questões relativamente ao mesmo problema, de tal sorte que resolvi colocar minha posição para todos os meus clientes no estado de São Paulo e fora dele.

É o parecer, *sub censura*."

Contribuição 11

CCI – considerações sobre os procedimentos de registro

Hélio Lobo Júnior, juiz aposentado do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo e consultor jurídico do Irib

Narciso Orlandi Neto, desembargador aposentado do Tribunal de Justiça de São Paulo e consultor jurídico do Irib

"1. Solicita-nos o Irib manifestação sobre as questões registrárias que podem ser suscitadas pela legislação da cédula de crédito imobiliário.

Acompanhando o didático 'questionário' preparado

pelo Irib, à guisa de sugestão aos oficiais registradores, vimos esgotada a matéria. As objetivas respostas oferecidas estão fundamentadas na lei e na melhor prática registrária.

2. Examine-se, por exemplo, a questão relativa à averbação ou ao registro da cessão.

A verdade é que *legem habemus*. Se a lei manda averbar, averbe-se, ainda que a tese da registrabilidade esteja fundamentada.

O Irib levanta, em sua resposta, o problema da distinção entre ato de registro e ato de averbação e lembra que o legislador, há algum tempo, já não observa nenhum critério. Têm razão o Irib e o legislador recente.

A distinção entre registro e averbação remonta ao sistema anterior, iniciado em 1864, em que os atos eram praticados em livros diferentes, de acordo com sua natureza. Os livros recebiam, evidentemente, atos principais, isto é, a transcrição e a inscrição. Mas o sistema exigia que outros atos fossem praticados nos mesmos livros, mas não na forma dos atos principais. Esses atos, que não eram necessariamente acessórios, por necessidade ou conveniência, eram praticados na margem direita do livro, ao lado do ato principal, em coluna específica. Eram as averbações, que eram feitas concomitante ou posteriormente.

O regulamento de 1939 – decreto 4.857, de 9/11/39 – utilizava esse sistema. Nem sempre era a menor relevância do ato que determinava fosse praticado sob a forma de averbação. Em alguns casos, prevalecia a conveniência de se o manter junto ao ato principal. As convenções antenupciais, por exemplo, eram averbadas, evidentemente nas transcrições do livro 3, sem prejuízo do lançamento no livro auxiliar. Assim também a cláusula de inalienabilidade (sempre no livro 3), a extinção dos direitos reais (nos livros 2, 3, 4 e 8) e a constituição do fideicomisso (no livro 3). É difícil aceitar que tenha havido critério na previsão de averbação da inalienabilidade à margem da transcrição, enquanto a penhora era inscrita no livro 4, mas era o que o regulamento mandava fazer.

Um estudo mais cuidadoso pode explicar as razões do legislador de 1939, mas, em cada caso, sem a pretensão de se chegar a um critério geral que explicasse a forma de cada ato. Por exemplo, os compromissos dos imóveis loteados eram averbados à margem da inscrição do loteamento, mas os compromissos dos imóveis não-

loteados eram inscritos no livro 4. O legislador, nesse caso em particular, certamente baseou-se no fato de o imóvel não-loteado estar já transcrito, ao contrário do loteado, que ainda fazia parte da transcrição da área maior que fora loteada.

Bem, na mudança do sistema, sem atentar para o fato de os livros terem sido reunidos num só, o legislador manteve a dicotomia dos atos. Na verdade, não usou de critério nenhum. Simplesmente copiou. E não copiou direito, como mostra a previsão do artigo 167, II, 12 – essa averbação, no sistema de 39, era feita tão-somente nas inscrições das citações em ações reais e pessoais reipersecutórias, relativamente às decisões e recursos a elas relativos.

Explica-se assim a falta de critério, que não é nova. O legislador atual não tem nenhum critério a observar. Está livre, tanto que se sentiu à vontade para chegar ao absurdo de prever registro e averbação para o contrato de locação!

Apesar de tudo, cumpra-se a lei, que é para isso que o oficial recebe a delegação.

A cessão deve ser averbada, porque a lei manda que se a averbe. Mas, se a discussão que se coloca não fosse acadêmica, haveria motivo suficiente para defender-se que a cessão é averbada, mesmo quando implica transferência da propriedade fiduciária. Aliás, foi o que defendemos quando a lei era omissa, logo no início de vigência da lei 9.514/97. 'É caso de averbação, com fundamento no art. 246 da Lei de Registros Públicos, porque a transferência, como foi dito e está expresso na lei, implica sub-rogação. Pelos mesmos motivos, deve ser averbada a cessão do crédito do fiduciário' (Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – Breve Ensaio, *Boletim do Irib* 246, nov.1997, p.14).

A comparação que o Irib faz, na sua página, com a hipoteca parece-nos perfeita. Na cessão feita pelo fiduciário transfere-se, é verdade, a propriedade, mas propriedade fiduciária, que foi constituída como garantia. O escopo é a cessão do crédito; a garantia o acompanha. O objetivo não é a transferência da propriedade.

Mas vamos voltar ao tempo em que o legislador tinha algum critério. Se nós estivéssemos ainda sob o regulamento de 1939, a cessão seria inscrita ou averbada? Seria averbada, porque averbadas deveriam ser 'as cessões, sub-rogações e outras ocorrências, que, por qualquer modo, alterarem o registro, quer em relação aos imóveis, quer em atinência às pessoas que, nestes atos,

figurem, inclusive a prorrogação do prazo da hipoteca (...)’ (artigo 286).

A cessão precisava ficar ao lado da inscrição, no mesmo livro, na mesma folha. Portanto, se é para observar algum critério, o legislador está certo. A cessão do crédito deve ser averbada.

3. Questão interessante é suscitada pelo prazo para a prática dos atos de registro, que a MP reduziu para quinze dias. O oficial tem quinze dias para registrar, v.g., a hipoteca, se, concomitantemente, foi exibida a CCI.

Parece-nos importante ressaltar que a redução do prazo do oficial não modificou o prazo da prenotação, que continua sendo de trinta dias. O oficial tem quinze dias para qualificar o título, registrá-lo ou devolvê-lo com exigências, e sempre restarão ao apresentante pelo menos quinze dias para regularizar o título, sem perder a prioridade.

Se já estiver tramitando outro título constitutivo de hipoteca, anteriormente prenotado, sua prioridade há de ser observada, mesmo porque, por força do artigo 14 da MP 2.223, haverá impedimento para a averbação da emissão da CCI. Estaria o oficial obrigado, então, a devolver imediatamente o título relativo à CCI? Parece-nos que não. Ele deve prenotar o título da CCI e dar andamento àquele antes prenotado. Se este for registrado, aquele será devolvido, por causa da proibição da lei. Mas se a prenotação anterior caducar, a da CCI assumirá a prioridade e o título será qualificado e, eventualmente, registrado.

Em resumo, a exigência de observância do prazo de quinze dias para o registro dos atos relacionados com a CCI não derroga o princípio da prioridade.

4. A questão relativa à impossibilidade de averbação da CCI no caso de existência de ‘ônus reais’ parece-nos mais intrincada.

Terá sido, realmente, inexplicável e injustificadamente exagerado o legislador se quis proibir a emissão de CCI no caso de haver usufruto instituído sobre o imóvel dado em garantia, ou de estar ele onerado por servidão. Certamente, o legislador não quis essa restrição. Usou a palavra errada. Até incluiu a penhora entre os ônus reais. Mas, para o oficial, o problema é que, averbando a emissão quando

não o pudesse fazer, estaria assumindo a responsabilidade por eventuais prejuízos do investidor.

Imagine-se um usufruto instituído em favor de pessoa jurídica pelo prazo máximo de 30 anos, ou um direito real de superfície com prazo de 50 anos. Seria difícil sustentar que não se trata de ônus real, que o investidor não terá prejuízo em face de tão evidente restrição à disponibilidade do bem.

Parece-nos prudente que, existindo na matrícula do imóvel que constitui a garantia, registro de direito real em favor de terceiro, seja o título devolvido, com fundamento no artigo 14 da MP 2.223.

5. Não nos parece que o parágrafo quinto do artigo sétimo esteja a indicar a existência de custodiante para a CCI cartular. O dispositivo menciona os dados que constarão necessariamente da averbação e faz referência à ‘instituição custodiante’ para o caso de averbação da cédula escritural.

A CCI cartular não fica sob custódia, porque existe para circular como um título de crédito. A instituição que, eventualmente, esteja na posse da CCI cartular será credora, portadora e não-custodiante.

O parágrafo sétimo do artigo sétimo também trata das duas espécies num único dispositivo. A penhora da CCI escritural faz-se por anotação nos registros da instituição custodiante; a da cartular faz-se por apreensão do documento, que estará em poder do devedor-credor – devedor em relação à execução, credor em relação à CCI –, seja

ele quem for. Não se penhora CCI cartular por anotação, como também não se apreende CCI escritural.

Não faz sentido CCI cartular sob custódia. Tanto que o nome e endereço do custodiante só aparecem entre os requisitos formais da CCI escritural (artigo oitavo, II, da MP 2.223).

6. A ocasião não é oportuna para discutir-se a forma gráfica do registro. Se fosse para externar nossa opinião, diríamos que o legislador preferiu realmente a forma narrativa, mas sem proibir o registro puramente extrativo. No primeiro, resume-se o título; no segundo, extraem-se dele os elementos essenciais do registro. A rigor, ambos são



inscrições por extrato e é o que importa.

Acrescentamos apenas que também no estado de São Paulo é largamente utilizada a forma preconizada pelo doutor Helvécio Duia Castello. E cá para nós: para quem tem pressa, é mais fácil para ler.

7. Parece-nos não competir ao oficial controlar a 'disponibilidade' do crédito, para saber se a soma das CCI fracionárias o excede ou não.

Controle, o oficial terá de ter no momento da extinção da garantia, porque terá de exigir a apresentação de todas as cédulas fracionárias emitidas. O crédito estará pulverizado e um único credor que não dê quitação será bastante para impedir o cancelamento sem intervenção judicial.

8. Esse o nosso entendimento, que, evidentemente, está aberto às considerações e às críticas."

Contribuição 12

CCI – considerações sobre os procedimentos de registro

Alexandre Assolini Mota, advogado e gerente jurídico da Cibrasec

"Primeiramente, gostaria de agradecer a oportunidade de podermos desenvolver um ambiente propício aos debates relacionados com o sistema de financiamento imobiliário, SFI, e seus principais instrumentos.

A auto-regulação implícita nesses debates deve ser cultivada, para que futuramente seja um dos principais alicerces à segurança jurídica necessária à consolidação da interface entre os mercados financeiro e de capitais e o mercado imobiliário, viabilizando um círculo virtuoso de investimentos, atendendo à demanda nacional por moradias, bem como gerando empregos e crescimento econômico em bases auto-sustentáveis.

No mérito das questões tratadas neste trabalho, gostaria de apresentar as seguintes ponderações.

1. Registro modelo descritivo versus colunar

Acredito que a questão técnica do modelo a ser adotado no assentamento da cédula de crédito imobiliário, CCI, foi exaustivamente abordada. Contudo, gostaria apenas de chamar a atenção para a palavra 'exclusivamente' contida no parágrafo quinto do artigo sétimo da MP 2.223/01.

Em outras operações de securitização, realizadas no

passado, nos deparamos com alguns problemas nos assentamentos das cessões de crédito e das instituições de regime fiduciário. Informações acerca do valor do crédito que pouco representam na sistemática atual – dado que atualizadas diariamente por sistemas de processamento de dados – tomaram, quando erroneamente averbadas, proporções desnecessárias.

Informações incorretas nas certidões de matrícula, no entendimento do investidor, poderiam ensejar ao mutuário a possibilidade de discutir o *quantum debeatur* do financiamento objeto da cessão.

Assim, a palavra 'exclusivamente' visava suprimir da averbação a ser realizada os valores envolvidos na emissão da CCI.

A título exemplificativo, em uma operação que contou com a aquisição de 1.485 contratos, houve problemas nas averbações de 654 deles, para os quais providenciamos, por solicitação do investidor e às nossas expensas, a devota retificação.

Tradicionalmente, nas operações de cessão de crédito existem dois valores de referência para o negócio jurídico: a) o valor do saldo devedor, que representa o valor do débito do respectivo devedor apurado, segundo condições contratuais (*saldo devedor*), e; b) o valor da cessão, que representa a quantia que será paga pelo cedente, uma vez cumpridas as eventuais condições estabelecidas junto ao cessionário (*valor da cessão*).

O saldo devedor indicado é, nos termos da legislação civil, responsabilidade integral do cedente. Ressalte-se que não estamos falando de adimplência futura do crédito cedido, mas coerência contratual na definição do saldo devedor.

Por outro lado, o valor da cessão é responsabilidade do cessionário que pagará ao cedente a quantia estabelecida.

A inversão desses valores nas averbações realizadas foi corriqueira.

Dá a proposta de, na averbação de emissão de CCI, se conste exclusivamente o número, série e a instituição custodiante.

2. Baixa da cédula e quitação do crédito

A criação de um mercado secundário de crédito imobiliário está diretamente vinculada à qualidade desses ativos, de forma que, em determinados casos, sua circulação poderá ser interrompida.

Esse foi o objetivo do legislador ao vedar averbação da emissão da CCI quando da existência de ônus real sobre o imóvel vinculado ao crédito (artigo 14 da MP 2.223/01) e ao estabelecer procedimentos de comunicação ao credor e a instituição custodiante acerca da existência de constrações judiciais posteriores a emissão do título (parágrafos sétimo, oitavo e nono do artigo sétimo da MP 2.223/01).

Nessa mesma esteira, o modelo-padrão aprovado dispõe de campos específicos para baixa da CCI (campo 12) e quitação do crédito imobiliário (campo 13).

A baixa da cédula apenas representa o fim de sua circulação e não que ela esteja diretamente vinculada à quitação da dívida do devedor.

Um crédito imobiliário que apresente qualquer situação que dificulte sua negociação no mercado poderá ser objeto de baixa da CCI respectiva, sem que isso represente, necessariamente, a quitação das obrigações do devedor.

Por outro lado, o preenchimento do campo relacionado com a quitação do crédito representará, conseqüentemente, a baixa da CCI, dado que inexistirá crédito imobiliário a ser representado pelo título.

3. Garantia constituída pela cédula

Pouco discutida até o momento está a questão das garantias constituídas pelas cédulas.

O parágrafo quinto do artigo sétimo da MP 2.223/01 estabelece a possibilidade da constituição de garantias reais ou fidejussórias constituídas pelas cédulas. Esse parágrafo foi espelhado em igual dispositivo existente na cédula de crédito bancário e cédula de produto rural.

Destaque-se que a garantia constituída pelas cédulas não há que ser confundida com a garantia eventualmente existente no crédito imobiliário, para o qual o legislador fez expressa referência ao procedimento a ser adotado.

A *ratio legis* busca propiciar a constituição de garantia real a determinados créditos imobiliários que, em regra, não possuem garantia real imobiliária, como, *v.g.*, a promessa de venda e compra. Também possibilitou a existência de co-obrigação do cedente a ser constituída

na própria cártula (garantia fidejussória).

De certo que a cártula-padrão aprovada pelo Irib não comporta essas possibilidades, mas a questão também deverá ser objeto de novos debates.

4. CCI escritural

O desenvolvimento de todos os procedimentos para utilização da CCI escritural é nosso maior objetivo.

A discussão com a principal central de registro e liquidação de títulos privados já se encontra em curso.

Voltando à prática registral, acredita-se importante a definição de uma escritura-padrão de emissão de CCI escritural aos moldes da cártula-padrão bem como o que diz respeito à utilização dos selos de conformidade.

5. Experiência prática

Como resultado prático do trabalho que vem sendo desenvolvido, gostaria de apresentar os desvios que pudemos perceber, quando do recebimento das averbações de emissão das primeiras CCIs.

a) Após a realização das averbações, o serviço de registro de imóveis reteve a cártula, impedindo, por conseqüência, a circulação do crédito.

b) O serviço de registro de imóveis não realizou na cártula a autenticação (campo 10) acerca da emissão da CCI.

c) O serviço de registro de imóveis realizou uma única averbação para a emissão da CCI e seu respectivo endosso.

Essas eram as ponderações que, certamente, ensejarão novos debates com vistas ao aperfeiçoamento das questões envolvendo a cédula de crédito imobiliário, além de definir os próximos passos em nosso ensaio de auto-regulação."

Ata da reunião realizada no dia 21 de março de 2003, às 10 horas, no Hotel Pergamon, em São Paulo, SP, para aprovação da posição oficial do Irib acerca da cédula de crédito imobiliário, CCI – Audiência pública I

Local, data e participantes

Aos vinte e um dias do mês de março de dois mil e três,



às dez horas, na sala seis, no vigésimo primeiro andar, no Hotel Pergamon, situado na rua Frei Caneca, número oitenta, em São Paulo, SP, reuniram-se, sob a presidência do doutor Sérgio Jacomino, presidente do Irib, os senhores doutores José Simão, tesoureiro geral do Irib; Lincoln Bueno Alves, vice-presidente do Irib (estado de São Paulo); Flauzilino Araújo dos Santos, diretor de publicidade e divulgação do Irib; Manoel Carlos de Oliveira, segundo tesoureiro do Irib; Miriam de Holanda Vasconcelos, vice-presidente do Irib (estado de PE); Maria Helena Leonel Gandolfo, conselheira jurídica do Irib; Ademar Fioranelli, conselheiro de ética do Irib; José de Mello Junqueira, conselheiro jurídico do Irib; Hélio Lobo Junior, conselheiro jurídico do Irib; Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente geral da Associação das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip, Alexandre Assolini Mota, gerente jurídico da Cibrasec, Companhia Brasileira de Securitização; e Pedro Klumb, presidente da SFI, Serviços Financeiros Imobiliários, comissão convidada para discutir e aprovar a posição oficial do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Irib, acerca do tema cédula de crédito imobiliário, CCI – Audiência pública I.

Abertura e pauta dos trabalhos

O senhor presidente declarou abertos os trabalhos enfocando que a audiência foi instaurada em dezembro de dois mil e dois com uma publicação feita para todos os registradores e notários que são subscritores do *Boletim Eletrônico* do Irib/Anoreg e do *Boletim do Irib em Revista*. Na oportunidade em que a audiência pública foi instaurada, nós já trabalhávamos com uma proposta encaminhada pela Cibrasec, juntamente com a Caixa Econômica Federal, a fim de que se estabelecesse um modelo-padrão da cédula para que a tramitação desse título pudesse ser facilitada em todos os cartórios brasileiros, procurando fazer um

processo de standardização do título e de superação de obstáculos, que, naturalmente, surgiriam em virtude da novidade do tema. Existe, na prática, uma estadualização do registro imobiliário que tem prejudicado o bom desenvolvimento dos negócios. Dá-se que num estado se consegue fazer o registro da CCI e, em outros, não, por várias razões, mas nunca razões que chegam a compor um fórum de debates. A idéia de se estabelecer um instrumento-padrão foi muito bem recebida pelo Irib,

que julgou oportuno estender essa discussão à Anoreg, tendo em vista que a CCI poderia, também, ser lavrada por instrumento público, socorrendo-se do tabelião. A verdade é que a proposta germinou e se desenvolveu no seu *locus* privilegiado, que é o Irib.

Presidente do Irib expõe questões propostas e razões da instauração da AP

O presidente iniciou a exposição. “Quando tínhamos provado uma cédula-padrão e firmado um termo de compromisso com a Caixa Econômica Federal e a Cibrasec, julgamos oportuno estender esse debate, pois tendo sido aprovada uma cédula-padrão, achamos necessário estabelecer, também, um procedimento-padrão. O título já estava definido com o selo de conformidade do Irib e da Anoreg. Mas como esse título seria recepcionado pelos cartórios? Como os atos seriam praticados com o mínimo de ruído possível? Fizemos, então, um decálogo de propostas a respeito da cédula e dos seus problemas mais concretos. Discutimos quem poderia emitir a CCI, procurando responder essa questão com

base na medida provisória 2.223/2001 e, também, quais as garantias reais que poderiam lastrear a emissão da CCI. Procuramos responder uma pergunta que sempre ocorria: se os devedores dos créditos imobiliários deveriam aquiescer na emissão da cédula. Enfim, estabelecemos as distin-



ções existentes entre a CCI cartular e a escritural, bem como o seu relacionamento com o registro. Procuramos responder quais os atos que seriam praticados no registro de imóveis quando a cédula entrasse, tivesse ou não a cessão do crédito. Uma outra questão muito delicada era responder se a cessão de crédito seria objeto de averbação ou registro. Enfrentamos, também, a questão acerca dos critérios de cobrança de custas e emolumentos, o que era uma questão marginal, tendo em vista que o Irib não tem essa atribuição e a tabela é estadual. De forma tangencial, o Irib abordou esse assunto para estabelecer uma regra geral, não descendo a detalhes de critérios de cobrança, o que está previsto na legislação de cada estado. Analisamos o prazo para a prática dos atos, os reflexos da prenotação e uma das questões mais delicadas da medida provisória, pela redação discutível, que é a tal constrição judicial, que poderia, eventualmente, impedir a averbação da emissão da cédula e sua circulação. Procuramos fazer um *discrímen* entre a CCI e as demais cártulas a que estamos acostumados, por exemplo, a cédula de crédito comercial, cédula de crédito industrial e à exportação, etc. Fizemos uma proposta oferecendo um modelo das averbações de emissão das cédulas de crédito imobiliário, prevista no artigo sétimo, parágrafo quinto da MP, e da cessão do crédito, no caso específico da nossa audiência pública, para a Cibrasec. Essas questões foram apresentadas aos registradores e no interregno da audiência pública se instaurou, no âmbito do Irib, um conselho composto de juristas, a quem foi apresentado o resultado do trabalho e de quem se colheu uma manifestação por escrito a respeito dos temas debatidos no âmbito do registro. A primeira grande questão foi a respeito do modelo descritivo ou modelo colunar, na prática dos atos de registro. Para quem não está afeto diretamente ao sistema registral, essa é uma discussão de como se lavar um registro e é um debate interno que vem desde o advento da lei 6.015 com todos os reflexos que sofremos do modelo antecedente, como os livros antigos em que se fazia a inscrição de molde colunar até chegar à atual matrícula na qual os atos são praticados, na maior parte dos casos mediante um modelo descritivo. Essa discussão transitou e rendeu muitos debates. O que imaginamos ser uma questão secundária acabou tendo muita importância. Outra questão debatida foi a emissão integral ou fracionária”.

Objetivo da reunião: consagração da posição oficial do Irib. Auto-regulação da atividade

O presidente prosseguiu com a sua exposição. “Esse procedimento instaurado colheu a opinião de todos os membros do conselho e, hoje, sairemos daqui com a decisão que representará a posição oficial do Instituto a respeito do tema. A iniciativa do Irib visa estabelecer uma prática incomum ao Instituto: auto-regulação das nossas atividades. Temos de preencher essa lacuna que está sendo percebida de forma muito nítida pelos operadores do mercado, que nos demandam no sentido de estabelecermos procedimentos de padronização, pois essa atomização do registro imobiliário e a falta de uma regulação em âmbito federal acabam criando uma algaravia, uma confusão procedimental que prejudica a realização dos negócios. Hoje, estamos experimentando uma tendência irresistível por essa redução procedimental a modelos predefinidos, que são necessários para que haja mais agilidade, com a diminuição de custos inerentes a essas transações. Essa expressão – *custos inerentes a transações* – passa a representar, para nós, uma pauta de reflexão obrigatória, segundo a qual possamos discutir a maneira com que prestamos os serviços, como somos percebidos pelo mercado e pelos agentes econômicos como serviço essencial, justamente porque provê segurança, rapidez e, principalmente, custos moderados e aceitáveis. O estabelecimento dessas normas, como auto-regulação da própria atividade, não desconsidera as instituições que, ordinariamente, têm regulado as atividades do registro; isto é, muito embora o Irib esteja sendo convidado a expor o seu ponto de vista institucional a respeito do assunto, logicamente, tal fato não invalidará que os tribunais estaduais possam dispor de forma diferente. O que vamos fazer é apreciar as disposições que, eventualmente, forem colidentes com aquilo que está sendo assumido pelo Irib, como a norma procedimental correta; vamos agregar ao livro que publicaremos para que saibamos todos qual é a posição dos tribunais e até discutir, em âmbito interno, o acerto e o desacerto das decisões que ostentam, nos estados, caráter normativo. Isso só vai fazer com que o nosso procedimento tenha mais consistência e legitimidade. Daremos publicidade a essas decisões para que toda a comunidade, não só de juristas especializados, como de registradores e todos aqueles que estejam envolvidos, direta ou indireta-

mente, na atividade, possam saber qual é a orientação dos tribunais em relação ao tema da CCI. É óbvio que toda iniciativa pioneira sofre transformações no transcurso, na sedimentação de temas tão importantes para a sociedade e, particularmente, para o mercado imobiliário. Essa sedimentação vai nos obrigar a fazer uma alteração do plano geral com a incorporação e aperfeiçoamento disso que é uma proposta original. Nesse procedimento ouvimos a doutora Maria Helena Leonel Gandolfo, colhemos a opinião do doutor Helvécio D. Castelo, registrador no Espírito Santo, do doutor João Pedro Lamana Paiva, vice-presidente do Irib no Rio Grande do Sul, do doutor Ulysses da Silva, que apresentou argumentos interessantes a respeito da redação das averbações previstas na MP; ouvimos, também, a opinião do doutor Gilberto Valente da Silva a respeito dos atos a serem praticados, pareceres dos doutores Narciso Orlandi Neto e Hélio Lobo Junior, a opinião do doutor José de Mello Junqueira; temos um termo de compromisso lavrado com a Caixa Econômica Federal e com a Cibrasec, bem como um parecer jurídico e tópicos do doutor Alexandre Assolini, que é assessor jurídico da Cibrasec e que acompanhou passo a passo toda a tramitação do processo.”

Maria H. L. Gandolfo: redação do ato registral

Em seguida, a manifestação da doutora Maria Helena Leonel Gandolfo – “Acho muito importante que se discuta a questão da redação, porque, por exemplo, eu observei que o primeiro exemplo que o doutor Sérgio deu no decálogo e outros, nenhum deles fez menção a crédito, se refere à emissão. Tem que ficar bem claro que se trata do crédito da alienação fiduciária ou o crédito daquele compromisso. Nenhum dos modelos fez menção a isso. Gostaria que me explicassem se existe custódia nos casos de cédulas cartulares. É importante saber isso porque o modelo da cédula da carta tem um campo para custódia e, para mim, a cédula cartular não é para ser custodiada, ela tem uma circulação diferente da escritural. Gostaria de ver esse ponto esclarecido”. O doutor Sérgio Jacomino enfatizou que são duas as questões: os modelos que foram oferecidos estavam estritamente baseados no comando legal. O doutor Alexandre pôde fazer um esclarecimento muito importante a respeito das questões que derivam da lavratura do ato da averbação. São questões muito importantes e até certo ponto gravosas para

aqueles que têm o interesse na circulação do crédito.

CCI – o valor da cessão do crédito deve figurar no registro?

A doutora Maria Helena continuou, comentando: “O modelo do doutor Ulysses me pareceu adequado, mas, excessivamente, extrapolou aquilo que a lei fixou como limite para a prática do ato. A lei o fez tendo em vista, por exemplo, o valor do crédito, que é uma variável, uma questão que precisa ser muito bem conhecida”. Posteriormente, o doutor Alexandre Assolini, gerente jurídico da Cibrasec, fez uma observação com relação à custódia da CCI cartular. “No início das primeiras discussões com vistas à criação de um mecanismo que facilitasse a circulação do crédito imobiliário, nossa maior preocupação, quando da escolha de um título representativo de crédito, estava na possibilidade de má utilização e conseqüente desvio de finalidade. A própria cédula hipotecária criada pelo decreto-lei 70/66 pode ser utilizada como exemplo nesse caso, haja vista que muitos credores enfrentaram problemas com o desaparecimento de cópias que à época eram utilizadas como garantia junto ao Banco Nacional da Habitação, BNH. A letra de câmbio é outro exemplo muito forte de um título que caiu em descrédito em nosso mercado, em razão da emissão descontrolada e de fraudes. Desse zelo com o instrumento é que optamos pela existência constante de um agente custodiante, seja nas emissões cartulares, seja nas emissões escriturais, nas quais sua presença é obrigatória. Essa opção, contudo, não foi realizada ao arpejo da lei, dado que a medida provisória 2.223/01 em diversos momentos menciona a existência do agente custodiante sem qualquer distinção entre a forma de emissão da CCI, como, v.g., o inciso II do artigo oitavo e o artigo 12 do mesmo diploma. Quanto à indicação do assentamento relacionado com o crédito imobiliário representado pela CCI, acredito que a respectiva indicação seja realmente importante, dado que, em sendo o crédito imobiliário garantido por hipoteca, poderemos, em determinadas circunstâncias, encontrar em uma mesma matrícula a existência de dois créditos imobiliários, um dos quais garantido pela primeira hipoteca e o outro pela segunda hipoteca, e assim sucessivamente. A indicação do registro do crédito imobiliário e sua respectiva garantia é extremamente importante para que não exista dúvida em relação

à CCI emitida, facilitando, por consequência, sua circulação. Relativamente à indicação do valor do saldo devedor e do valor da cessão de crédito, ressaltamos que a indicação desses valores, caso realizada, deve ser feita observando as seguintes peculiaridades. O saldo devedor representa o valor devido pelo mutuário, segundo as condições estabelecidas no contrato de financiamento que não são alteradas pela cessão do crédito. O valor da cessão, por sua vez, poderá apresentar três variações de acordo com as negociações realizadas entre cedente e cessionário ou endossante e endossatária – ou ainda do comportamento do mercado. O valor da cessão pode ser inferior ao valor do saldo devedor, representando a existência de um deságio, ou ainda, o valor da cessão poderá ser superior ao valor do saldo devedor, representando um ágio, e, por fim, o valor da cessão poderá ser igual ao valor do saldo devedor, quando temos uma negociação a par.”

CCIs escritural e cartular – distinções

Para esclarecer a questão, o doutor Sérgio Jacomino solicitou à Abecip e à Cibrasec que fizessem uma rápida exposição a respeito das distinções entre as CCIs escritural e cartular, enfatizando que se trata de uma questão ainda não muito nítida, mesmo porque, a medida provisória prevê que ela pode ser custodiada por órgãos do próprio mercado.

Em seguida, o doutor Carlos Eúar-do Fleury, superintendente da Abecip, Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, agradeceu ao doutor Sérgio Jacomino pelo convite, ressaltando a importância da audiência que confirma os interesses do convênio da Abecip com o Irib, com vistas a promover estudos, trabalhar com cooperações técnicas, científicas, a respeito da matéria de financiamento imobiliário. “Eu vejo com bons olhos esse



tipo de trabalho que estamos realizando, porque retira todas as dificuldades de interpretação, quanto à prática de atos registrares relativos aos contratos imobiliários firmados com instituições financeiras, em todo território nacional, onde, não raras vezes, encontramos interpretações diferentes sobre o mesmo assunto. A medida provisória 2.223, de 2001, instituiu a CCI, cédula de crédito imobiliário, para representar créditos imobiliários. Trata-se de um título de crédito semelhante à velha cédula hipotecária, instituída pelo decreto-lei 70, de 1966. A CCI poderá representar crédito imobiliário garantido por hipoteca ou alienação fiduciária. Nos primeiros estudos que antecederam a criação da CCI, pensou-se em admitir a CCI somente na forma escritural, com vistas a facilitar a negociação e operacionalização do mercado secundário de créditos imobiliários. Com o meio eletrônico, de fato, os negócios com as securitizadoras seriam mais ágeis. Título de crédito por meio eletrônico não é novidade: o CDB e a LH são emitidos exclusivamente na forma escritural. Contudo, verificou-se que, sendo a CCI passível de emissão por qualquer pessoa, física ou jurídica, detentora de um crédito imobiliário, portanto, por não só agentes financeiros, como também incorporadores, grandes e pequenos e até por pessoas físicas que têm o hábito de construir algumas casas, a CCI precisaria ser na forma cartular, fisicamente, num primeiro momento. De fato, do ponto de vista do mercado, seria importante que a CCI fosse utilizada na sua maior quantidade em forma escritural. Estávamos imaginando um mercado de securitização imobiliária em que se pudessem comprar créditos de forma eletrônica por sistemas que já funcionam muito bem no país, como, por exemplo, o sistema da Cetip, que negocia títulos privados e, recentemente, a Bolsa de

Valores, que está criando um sistema para a negociação de títulos de renda fixa que vem caminhando adequadamente. A medida provisória foi de setembro de 2001. Depois dessa data, no entanto, tentamos criar um ambiente adequado para a negociação das CCIs escriturais e verificamos que o mercado imobiliário não absorveria de forma tão rápida a existência de CCI escritural como nós gostaríamos. Em novembro de 2001, nossa intenção era já ter a primeira negociação de CCI escritural, o que não foi o caso. Quando dos estudos da medida provisória, neste momento já editada, vimos que havia a possibilidade de termos uma CCI cartular. Na verdade, essa discussão sobre a CCI, sobre a forma cartular, bem como a negociação de CCI no futuro vão convergir para o modelo escritural. Em 2001 começamos a discutir com a Cetip, então a principal central de negociação de títulos privados no país. Naquele momento, ela se encontrava extremamente ocupada com o sistema brasileiro de pagamentos e, por isso, não tinha condições de dar atenção aos novos títulos e adequações do sistema para negociação. Isso foi até a metade do ano, quando se tentou retomar e, mais uma vez, as adequações no sistema de pagamentos brasileiros, SPB, não permitiram à Cetip dar andamento ao projeto. Por outro lado, a Bolsa de Valores criou um ambiente chamado Bovespa fix, que sinalizou o interesse de preparar um novo sistema só para negociação da CCI escritural. O que eu percebo é que o sistema cartular e o escritural convergem. Temos algumas sociedades anônimas que são as empresas que mais emitem títulos cartulares e escriturais e que, mesmo aquelas que emitiam ações ou debêntures sobre a forma cartular, na forma de certificados, caminharam para o sistema escritural, depositando fisicamente os títulos. A nosso ver, as CCIs que circulam no mercado sob a forma cartular já têm uma instituição custodiante para que, no futuro, sejam depositadas fisicamente e circuladas de uma forma eletrônica cuja instituição custodiante tenha a propriedade fiduciária das cédulas. A CCI escritural é o nosso objetivo final; com ela vamos ter uma circulação do crédito imobiliário e um carreamento de recursos para o mercado imobiliário muito maior do que temos hoje.”

CCIs – dificuldades enfrentadas pelos cartórios e agentes

Prosseguiu o doutor Fleury. “Esse novo sistema, que une

o mercado de capitais ao mercado imobiliário tem como dificultador a pouca flexibilidade e velocidade na realização dos negócios. É importante registrar que as primeiras operações realizadas pela Cibrasec no modelo tradicional, como cessão de crédito por escritura pública, demandaram um prazo muito longo, e que a primeira operação com CCI cartular mostrou mais agilidade e celeridade, apesar de estarmos esbarrando com alguns obstáculos imprevisíveis, como o caso de alguns cartórios não devolverem, após o registro, a cópia, requerendo a impressão de duas vias, para que uma fique no cartório.”

Um único ato para emissão e cessão: o cancelamento pode acarretar problemas

“São várias as dificuldades”, esclareceu o doutor Fleury. “Lançar um ato tanto para a emissão da cédula quanto para a cessão do crédito pelo endosso. Isso tem uma coisa interessante, porque, em determinado momento em que se tem uma penhora do crédito, podemos lançar mão da circularidade do crédito, dando baixa na cédula de crédito imobiliário. Ocorrendo a averbação da emissão da CCI bem como a averbação do endosso num único ato, quando for baixada a CCI, não se estará baixando também o endosso da transferência do crédito? É uma questão prática que já existe. Existem alguns contratos que, no curso de sua aquisição, é preciso negociar, trocar o devedor, baixar a cédula, e não o crédito, aditar o contrato, registrar e emitir uma nova cédula. A nossa preocupação é quando assinar o campo de baixa, porque fizemos uma distinção entre o campo de baixa e o campo de quitação da CCI. Quando assinar o campo de baixa, o cartório vai entender que continua ainda como credor da cédula de crédito imobiliário? Essa é uma das questões. A baixa da cédula não retroage seus efeitos com o cancelamento da emissão da CCI; ela circulou, foi endossada e, no momento da baixa, ela deixa de existir.”

Garantias para a circulação da CCI. Compromisso de CV pode lastrear CCIs?

Em seguida, o doutor Pedro Klumb relatou que, enquanto existir esse fluxo de pagamentos, que seria direcionado para aquele vendedor e que agora está sendo direcionado para esse cessionário, não teremos nenhum problema na operação. “No dia em que esse devedor, promitente comprador, deixar de pagar, aí precisare-

mos buscar a garantia que permaneceu no balanço do vendedor. Eu preciso constituir uma garantia sobre aquele imóvel. Só que o vendedor não pode dar em garantia o imóvel desconhecendo as obrigações que tem com o comprador. A idéia é constituir a alienação fiduciária do imóvel, uma vez que a alienação fiduciária é suspensiva automaticamente no momento em que esse indivíduo deixa de ter dívida; esse vendedor está dando alienação fiduciária em garantia e não por compra e venda, para que, na hipótese de haver interrupção de pagamento por parte dele e de não existir mais o fluxo, ele tenha a garantia do imóvel para buscar. Na hipótese de o comprador concluir o pagamento, esse cessionário se sub-rogou a obrigação do vendedor de transferir a propriedade para ele. Nesse momento, vai haver a transferência definitiva e o cancelamento da alienação fiduciária. Dessa forma, seria viável fazer negócio com o compromisso de compra e venda, com a alienação fiduciária, desde que não fosse retirado em nenhum momento qualquer direito desse promitente comprador. E com lastro nesse negócio, seria possível emitir uma cédula de crédito imobiliário, com lastro no fluxo de recebíveis e com a garantia dada pela alienação fiduciária daquele imóvel existente no balanço do incorporador. Em seguida, o doutor José de Mello Junqueira informou que o que ele fez aqui foi o resumo de um parecer favorável dado ao Brasília Security. Seria compromisso de compra e venda, se houvesse uma discussão para que se registrasse ou não. Precisando de dinheiro, o compromitente vendedor, que em geral é um incorporador imobiliário, emite a cédula e dá em alienação fiduciária.”

Emissão e cessão: dois os atos a serem praticados. Endossos sucessivos, como fazer?

Dando seguimento ao tema da reunião, o doutor Sérgio Jacomino, em conclusão, afirmou que os dois atos são essenciais, tanto a averbação da emissão quanto a da cessão. Ambos não podem ser consubstanciados num único ato de averbação, razão por que é importante deixar consignado como está sugerido no procedimento. “Esse modelo é específico para o contrato que fizemos com a Cibrasec e a Caixa. Não quer dizer que não possamos receber outros modelos cuja previsão de endosso possa ser vária. Eu não acredito que o crédito vá circular onze ou doze vezes. Nós temos um relacionamento histórico com

o mercado imobiliário, em relação às cédulas hipotecárias. É raro que haja dois endossos, muito raro. Usando bem o entendimento desta assembléia, nos casos de endosso, quando forem apresentados os títulos a cada passo ao registro, será feita a averbação de forma ordinária. Havendo sucessividade de endosso e apresentado ao final para cancelamento, far-se-á uma única averbação em que se faça um relatório de toda a tramitação, um rastreamento (...)”.

Prosseguindo, o doutor Pedro Klumb ressaltou. “Vamos imaginar um mercado mais para frente. O incorporador construiu a unidade e a vende; no momento em que ele entrega as chaves, faz um contrato definitivo, emite um contrato de CV com alienação fiduciária e a CCI como espelho daquele contrato. Em seguida ele faz a cessão daquele contrato, via endosso na cédula, para um banco ou uma instituição intermediária, que, por sua vez, faz ceder mais adiante, na hora em que ela juntar um determinado volume de contratos, para uma companhia securitizadora, que vai usar como um lastro para suas operações. Esse seria teoricamente o padrão, três passadas como padrão de mercado; claro que em alguns casos pode acontecer mais ou uma só. Isso para a hipótese de vir a existir a CCI cartular, a escritural.”

Nesse momento houve a intervenção do doutor Sérgio Jacomino que salientou que “a emissão da CCI escritural também deverá ser averbada. Esse assunto está perfeitamente reconhecido, essa questão é compatível com todas as expectativas que os operadores têm”. Sobre a questão dos emolumentos, registrou que “temos que estar atentos à questão dos emolumentos no sentido de não inviabilizar os negócios, porque se imaginarmos que essas operações envolvem milhões de reais, vários créditos, isso pode ser um fator muito ponderável numa solução alternativa que o mercado haverá de buscar sempre que seu negócio não seja viável. Essa é uma realidade de que temos que tomar perfeita consciência e enfrentar de maneira adequada”.

Cessão: averbação ou registro?

Outra questão, no caso da averbação da cessão: quando ela implicar a transferência da propriedade fiduciária, é objeto de averbação ou de registro? O doutor Jacomino foi claro. “Minha posição pessoal é que em todos os casos a cessão será feita por averbação; a lei diz que é averbação e ponto-final. Nós sabemos que a lei é farta de exemplos

em que o ato a ser praticado deveria ser de registro e a norma, por qualquer razão, diz que é averbação, sem que ninguém tenha discutido". E prosseguiu. "Não há notícia de uma única hipótese em que a lei diz que o ato a ser praticado seja de averbação e os tribunais possam entender, atentos aos aspectos de pureza doutrinária e melhor enquadramento sistemático, que se trate na verdade de um registro." Reconhece, outrossim, que aqueles que sustentam que seja ato de registro, esses estão trilhando o melhor caminho sistemático. E arremata o raciocínio. "Eu entendo que é ato de averbação e uso um paralelo com os casos de cessão de crédito decorrente de hipoteca, que são historicamente atos de averbação. O que está acontecendo é uma transferência da titularidade de um direito real; o credor hipotecário, titular do direito real de garantia, cede sua posição, que não é só a de titular de crédito, mas de posição registral, porque é titular de um direito real; nem por isso discutimos em qualquer momento tratar-se de registro e não de averbação."

Fazendo uso da palavra, o doutor José de Mello Junqueira ressaltou que a cessão do direito fiduciário é cessão de uma propriedade ainda resolúvel, e que o ato deveria ser praticado como um ato de registro. E prosseguiu. "No entanto, eu concordo que, quando a lei fala em inscrição, devemos entender esse ato ou de averbação ou de registro; mas quando a lei fala em averbação, ela mandou praticar um determinado ato, ainda que seja a transmissão de uma propriedade resolúvel; se a lei manda averbar, o que eu posso fazer?"

A seguir, a doutora Maria Helena Gandolfo solicitou que desconsiderassem aquilo que ela escreveu há tempos, porque inicialmente ela pensou que se tratasse de registro. Hoje, está convencida de que é averbação, por duas razões: pelo fato de a lei falar que é averbação – se bem tenha ficado pensando na própria redação que sugeriu e, coerente com a idéia de averbação, dizer que cedemos os direitos creditórios e transferimos a propriedade fiduciária. "Quando o Ulysses pondera que em caso de transmissão há o ITBI, temos de ver também a CND, a Receita federal e, em se tratando de apartamento, ver a quitação condominial, que acredito não existir mais. Outra coisa foi o que o Hélio Lobo e o Narciso Orlandi escreveram quando falam em sub-rogação. Achei que a redação dada deveria ser substituída porque os atos do cartório, quando

colocados em uma matrícula, devem ser muito claros e têm de expressar realmente a transação feita. Ocorreu-me que, em vez de falar em transferência da propriedade fiduciária, por que não falar em sub-rogação? Então esse cessionário dos direitos se sub-rogou na qualidade de proprietário fiduciário em garantia. Para mudar e não ficar essa discussão, acho que tinha que ver se essa não seria uma idéia boa."

Intervindo, o doutor José de Mello Junqueira relatou que tanto não há transmissão de propriedade, que não há incidência do ITBI. A incidência do ITBI é uma questão fiscal e tributária que, segundo o governo, nesse caso, não vamos cobrar. "Agora, não abro mão de que há transmissão de uma propriedade!".

A seguir, o doutor Sérgio Jacomino informou que vale a recomendação de que, havendo disposição dos municípios, porque o recolhimento do ITBI, por interpretação constitucional, afeta os municípios, se houver ali uma hipótese de exigência de ITBI nos casos de cessão pela CCI, tendo em vista que há a transmissão da propriedade, haveria, também, a hipótese de incidência do imposto. Ainda que fizéssemos averbação, teríamos, nesses casos, de exigir a apresentação de comprovação de pagamento de ITBI.

Prosseguindo, o doutor Carlos Eduardo Fleury disse que não pode haver a incidência do imposto por causa do artigo 156 da Constituição, inciso II, que excepciona o ITBI, no caso da constituição de garantias reais; senão, até a própria hipoteca seria fato gerador para a cobrança de ITBI. E prosseguiu. "Agora eu estaria com a posição do doutor Junqueira, no sentido de que, se o legislador definiu que é averbação, está claro que os registradores não terão que criar mecanismos para dizer que não é transmissão, é sub-rogação. Tenho até outro exemplo, que está na lei 9.514/97, sobre a ação adequada para o arrematante de imóvel vendido em leilão haver a posse, com que, aliás, debati muito e, na época, acabei perdendo, porque ficou na lei: com a consolidação da propriedade em nome do credor, ele ou o adquirente do imóvel em leilão tem direito de ingressar em juízo com ação de reintegração de posse para retirada do devedor que ainda permanece no imóvel. Ora, como é que pode ser reintegração de posse? Se for o terceiro que adquiriu em leilão, ele nunca teve a posse; a mesma coisa é o credor que somente recebeu em garantia; ele não era proprietário do imóvel. Porém, a lei definiu que é reintegração. Não vamos discutir se o corre-

to seria ação de imissão. Aqui o exemplo é o mesmo: se o legislador definiu que é averbação, não importa a descrição do ato; vai ser averbação.”

Em seguida, o doutor Hélio Lobo Junior esclareceu aos presentes que o doutor Narciso Orlandi Neto, como profundo estudioso dessa matéria, acredita que todos receberam o seu posicionamento a respeito, inclusive o aspecto histórico da averbação e do registro. “Nossa opinião se afina com o que a lei fala, embora também concordemos com a doutora Maria Helena com relação à sub-rogação, que considera a alienação fiduciária uma situação excepcional. O doutor Narciso Orlandi Neto já havia publicado um artigo pelo próprio Irib, no *Boletim* 246, de 1997, em que comentava a lei 9514/97. Dizia que é caso de averbação com fundamento no artigo 246 da Lei de Registros Públicos, porque a transferência, como foi dito e está expresso na lei, implica sub-rogação. Pelos mesmos motivos, deve ser averbada a cessão do crédito do fiduciário, desde a promulgação da lei 9.514. Hoje ratificamos um ponto de vista e se pacificou a questão da averbação.”

A seguir fez uso da palavra o doutor Sérgio Jacomino para relatar que, “exceto o Rio Grande do Sul, que não está aqui para se defender, ninguém mais insiste que se trate de ato de registro. Tendo em vista a concordância, vamos fechar com a decisão de que é ato de averbação em todas as hipóteses, quer o crédito seja uma hipoteca, quer outro direito real de garantia e a alienação fiduciária, em que a propriedade se transfere com o escopo de garantia. Levantei essa questão porque é polêmica. Não está na lei que se trata de averbação; a lei fala que o fiduciante pode transmitir seus direitos mediante autorização expressa, com a anuência do credor fiduciário. O problema é o seguinte: é bem verdade que, na hipótese do crédito, também deveria ser registro e só admitir a concordância com vocês em relação à averbação, porque está na lei; no entanto, num mesmo tipo de situação, vamos ter dois tipos de registros; quando eu cedo o crédito e não mudo o devedor, em termos, para

as partes, é a mesma situação, é averbação. Quando muda o credor, é averbação; mas quando muda o devedor, é registro? Esse negócio tem uma coisa interessante. Quando constituo uma alienação fiduciária, faço um registro; quando cedo, faço uma averbação; e quando cancelo, faço uma averbação; quando consolido, faço um registro. No caso, se eu sou um devedor, quando constituo, faço um registro; e quando transfiro, faço um registro, porque, quando cancelar a alienação fiduciária existente, faço uma averbação. Acho que nas duas posições temos uma lógica invertida. A posição do credor é invertida em relação à posição do devedor. Vamos seguir uma linha de raciocínio. Quando o credor da alienação fiduciária transfere, faz

uma averbação; e quando tomar o imóvel para si, quando adquirir a propriedade, ele averba. Consolidação da propriedade nesse caso é averbação. Está escrito na lei. Juridicamente, não dá para sustentar a questão da averbação e registro, o que é ato ou averbação; não se pode constituir um direito por averbação; mas o legislador previu ato de averbação. O legislador se preocupa com as custas devidas; essa é a verdade. Então, a modificação seria do regime de custas e não do ato jurídico, que é sustentado, em relação à transferência, pelo fiduciante do domínio. Creio que o legislador não previu que seja ato algum, é ato de registro, não há dúvida. Tenho uma proposta, que, tenho certeza, não é viável por várias razões, dentre outras, porque teria que mexer em todo o sistema de custas e emolumentos do país, o que é

inviável em virtude do equilíbrio precário que todo aquele complexo de valores pressupõe. Tenho sustentado que os atos deveriam ser de inscrição, pura e simplesmente; não existir mais essa distinção entre averbação e registro, porque isso ficou contaminado pela idéia de interferir nas tabelas de forma indireta por uma lei federal e desnaturou a própria noção originária de registro e averbação como ato principal e acessório, o que, na prática, em muitos casos, não existe mais. Em relação a esse assunto em pauta, gostaria de colocar um ponto-final, porque acredito não exis-



tir tanta divergência. Entre os presentes, percebeu-se que, em qualquer hipótese, é ato de averbação, malgrado o fato de que a lei pudesse ter incorrido em uma errônea técnica, no amor que todos nós devotamos à pureza formal do sistema registral brasileiro. Temos que partir do entendimento de que, imperando a lei, deve ser cumprida tal qual está posta e disposta.”

Retenção da CCIs pelos RIs

Proseguiu o presidente. “Gostaria de fazer uma observação importante sobre a experiência acumulada pela Cibrasec em operações que realizou e que, talvez porque pioneira, nenhum de nós registrou outras operações, senão as patrocinadas pela própria Cibrasec. São situações concretas que enfrentou com o registro imobiliário brasileiro. Houve casos de erros cometidos pelos estados e dos quais todos deveriam ser advertidos, em que os serviços de registro de imóveis, após realizarem os atos devidos de averbação, retiveram a

cédula. Por incrível que possa parecer, acho que eles foram contaminados pela idéia de que deveriam manter no seu cartório uma via, que é a via não-negociável das cédulas de crédito industrial, comercial, etc. e cuja previsão está expressa nos antigos diplomas, nos decretos-leis. Os colegas

acabaram ficando um pouco afetados pela tradição e exigiram do apresentante que mantivesse a cédula no cartório para arquivar numa pasta recém-criada denominada ‘vias não-negociáveis de CCI’, ou seja, transformaram o RI numa instituição custodiante, meta legal.”

A seguir, o doutor Alexandre Assolini relatou que só existem duas variações interessantes desse mesmo assunto. “Alguns cartórios ficaram preocupados conosco; falaram que iam reter a cópia, mas tiraram cópia dela, carimbaram e nos mandaram para que fossem circuladas. Alguns outros nos solicitaram a emissão de duas vias; outros, ainda, nos remeteram só a matrícula. Dessa variação



de retenção da cópia, temos só o recebimento da matrícula, segundo a qual comprovamos que a averbação da emissão da cédula foi concretizada; alguns outros casos são comprovados tanto pela matrícula como pela cópia. Houve quem alegou que não procedeu às averbações porque disseram que nós mandamos apenas uma via da cédula de crédito imobiliário. Era somente uma observação.”

Autenticação do campo 10 da CCI-padrão

O doutor Sérgio Jacomino ressaltou que “essa observação é importante porque não se pode, de maneira nenhuma, reter a cédula, que está vocacionada à circulação; é um título que foi concebido para isso. Se o cartório se transformar numa instituição custodiante, idéia que poderia até ser boa; se nós constituíssemos uma infra-estrutura de informática devidamente certificada, isso poderia se constituir numa tese para futura discussão. O segundo aspecto que surge das experiências acumuladas pela

Cibrasec é que os cartórios não realizam na cópia a autenticação no campo 10, que é preciso realmente consignar na cédula. A propósito, pensamos em constituir uma etiqueta auto-adesiva em cujo recuo seria possível bater um carimbo ou etiqueta. Como os pronunciamentos do

lrib vão ocorrer com menos freqüência, é possível que os cartórios realizem apenas uma única averbação. Isso é errado, esse procedimento não pode se manter pelas justas razões que foram expostas aqui.”

Prazo para a prática do ato. Burocracia indevida.

Proseguiu o presidente: “Outra questão não discutida aqui é o prazo, um problema que se sobrepõe a qualquer outro. Embora previsto o prazo de quinze dias, essas operações têm levado mais de um ano para se concretizar no país, o que é uma vergonha. A experiência dos cartórios de São Paulo revela que se demora em média cinco dias úteis para

proceder aos registros, tendência essa que, de um modo geral, deve ser estimulada pelo Irib, para que os colegas possam dar a mais rápida resposta à demanda, uma vez que os negócios estão na dependência dos atos que vão ser praticados. Não tem sentido o RI emperrar, de maneira burocrática, os negócios que estão sendo entabulados na sociedade. Ou os registros respondem a essa demanda, ou perderão o sentido da sua própria existência.”

Em seguida, o doutor Alexandre Assolini fez a seguinte observação. “Não coloquei esse fato aqui porque achei uma experiência muito triste, mas houve cartório que esperou vencer a procuração de quem assinou a CCI para devolver, tamanha era a preocupação de se fazer a averbação. Eu não havia mencionado isso porque é desagradável escrever isso, mas o fato é esse. Quando escrevi os comentários, a experiência estava sendo boa, mas o cenário deteriorou. Começamos a fazer as averbações, demos entrada em todos os cartórios do Brasil no dia dez de dezembro de 2002; por volta do dia seis de fevereiro, mesmo considerando o período de férias, de duas mil averbações de CCI, tínhamos feito mil e duzentas. Era fenomenal porque em março de 2000 fiz uma operação que consistiu em quinhentos e quarenta e oito contratos que eu levei mais de um ano para fazer; então, pelo número, era um resultado muito bom. Pois bem, passamos pelo mesmo período e agora tenho somente mil e trezentos; quer dizer, aquilo que não se averbou logo de cara não foi averbado, está parado no cartório. Temos mais de trezentos cartórios nesse caso, por motivos os mais variados, desde quem falou que o traslado está vencido – o que constitui um problema maior, porque quem vendeu o crédito para nós foi a Caixa Econômica; e toda a administração da Caixa mudou, assim como o governo federal. Nesse caso, teremos que emitir novas procurações, designar novos procuradores, sem contar a questão da data, porque a CCI tem um prazo; na verdade é uma data de emissão que tem que ser compatível com a transferência. Uma coisa é a transferência jurídica e outra coisa é a transferência física que já aconteceu.”

Prosseguindo, o doutor Ademar Fioranelli informou que tudo isso deve ser registrado em ata, até para instruir os colegas; que, em se falando da cessão, na CCI não é preciso prova de apresentação, trata-se de um título em circulação, cuja prova do credor não interessa, independen-

temente se é representado pelo fulano, se é uma nota provisória, um título de crédito, matéria que, aliás, já tem decisão normativa.

O doutor Sérgio Jacomino enfatizou a importância de se fazer esse esclarecimento. No caso específico da emissão, a representação é dispensável e seria reproduzida, uma vez que isso tem de estar à mão de quem vai fazer essa operação no cartório.

Posteriormente, o doutor Carlos Eduardo Fleury deu informes sobre a questão do vencimento da procuração: ela deve estar datada e válida no momento da emissão do ato. “Imaginem fazermos uma operação com procuradores de um banco: assinamos hoje uma procuração que vence amanhã! Também é importante deixar esclarecido que o RI não deveria interpretar dessa forma. As normas exigem que você apresente a procuração atualizada para os atos. Caso a procuração seja muito antiga, tem de ser atualizada a data de ingresso no registro, o traslado dela, portanto, e não os seus poderes. Aqui levantaram-se alguns aspectos; primeiro, que se atualize o instrumento e não os poderes conferidos a ele. Por exemplo, se outorgada uma procuração em favor do doutor Alexandre, com prazo determinado (ou não) para praticar uma alienação, nesse interregno ele tinha plenos poderes para lavrar uma escritura pública, a procuração é válida, não devendo ser exigida renovação da procuração, caso a procuração tenha se expirado quando da apresentação do título. Outra hipótese é exigir que se renove a procuração, o que me parece inadequado, uma vez que tenha sido objeto de devolução. Um terceiro aspecto relevante, digamos, um argumento secundário que pode servir de reforço é o fato de que, apresentado o título, ele é prenotado; caso ele seja devolvido no prazo da prenotação, aquela situação jurídica fica garantida, o que acredito poder afirmar com uma considerável margem de segurança; portanto, no caso de a Caixa ou a Cibrasec terem uma procuração que lhes conferia poderes para, naquela data, realizarem o ato, o ato pode ser considerado perfeito e acabado. Não cabe ao cartório exigir a renovação.”

A seguir, a doutora Maria Helena perguntou. “Ao receber uma cédula emitida, é preciso a procuração?” Foi respondido pelos presentes que, em caso de cessão, sim, é preciso; em caso de emissão, não. Se vierem juntos, a emissão e o endosso, será solicitada a procuração. Isso já ficou claro.

Emissão das CCIs: é necessário requerimento?

Em seguida, o doutor Alexandre Assolini enfatizou que a discussão sobre o ingresso dessas CCIs no cartório de imóveis não dependeria de requerimento. “À época, havíamos preparado os requerimentos, e o que fizemos com mais cautela resultou em problemas, por dois motivos: primeiro, porque a Caixa, ao preparar os requerimentos, escreveu ‘solicita o registro da emissão da CCI’; segundo, porque o nome da Cibrasec é Cibrasec, Companhia Brasileira de Securitização e não Companhia Brasileira de Securitização, Cibrasec, como está escrito. Nesses casos, é comum o cartório devolver o requerimento alegando erro e por isso não registrar, o que é um pouco irrelevante.”

Qualificação do devedor

Prossigui o doutor Alexandre Assolini. “O segundo caso é o de um cartório de Londrina que alega que o modelo não está apropriado, uma vez que faltam tantas informações do devedor, ou seja, o cartório não acatou o modelo-padrão adotado, para o qual deveria ter um modelo de CCI definido por ele, do qual constassem as informações mais adequadas.”

O doutor Sergio Jacomino ressaltou que o fundamento da devolução não tem que ser o modelo, mas a própria lei. A lei fala em qualificação do devedor, ou seja, nome, CPF, nacionalidade, estado civil, regime, profissão, etc. Ele, por sua vez, acha que a qualificação usada – CPF, nacionalidade, estado civil e profissão – não é suficiente. Estão faltando o regime de bens e a data do casamento, se bem que atentem para o fato de que o devedor comparece aqui por mera indicação da operação; por isso ele não tem que manifestar sua aquiescência nem participar da emissão.

O doutor Alexandre Assolini indagou se esses casos acontecem.

O doutor Sérgio Jacomino informou que “gostaria de fa-

zer constar em ata que, para efeitos de averbação, nós consideramos que a qualificação do devedor é a que está indicada aqui, suficiente, portanto, pelas razões que já discutimos. Primeiro, porque o devedor não é parte no instrumento, cuja figura é meramente indicativa; segundo, porque não é necessário encaminhar o ofício nem o requerimento; apresentada a cédula, ela própria já é o título”.



Forma narrativa versus colunar

Acrescentou o presidente: “O problema não é a forma narrativa ou descritiva, embora eu creia que, da maneira como os registros estão sendo feitos, ela deva ser modificada, em virtude da crescente virtualização dos dados do RI. Embora eu tenha me manifestado lembrando que a lei acabou consagrando a forma narrativa de registro, até por questões contingenciais da época em que a matrícula foi concebida, como suporte material dos atos que estão lavrados nela, deixei consignado que a tendência é que haja uma perfeita identificação das variáveis que compõem o registro, descartando o receiptário descritivo, que favoreceu o aparecimento de elementos que articulam o discurso narrativo na matrícula. O que interessa para nós é a identificação do titular do direito, a especialidade do título, a especialidade do ponto de vista formal, a fim de que possamos decompor os elementos do registro em variáveis que possam perfeitamente migrar para outro suporte, que não o suporte cartório da matrícula. A tendência é que passemos a adotar a forma colunar, uma espécie de recidiva dos antigos livros por força das exigências modernas de raci-

onalização e tratamento de informação, que requerem padronização e estereotipação de procedimentos, etc. Do meu ponto de vista, essa questão é marginal, porque ninguém está impedido de fazer um registro de forma colunar, talvez a que oferece a mais perfeita compreensão para o leigo. São questões ponderáveis, mas não decisivas em

relação à CCI, que acabaram rendendo na discussão do trabalho do doutor Helvécio, em que ele procura sustentar que a forma correta é a forma tabular ou colunar. A meu ver e a essa altura do estágio de desenvolvimento do nosso sistema, ambas as formas são toleráveis e aceitáveis, com a ressalva de que, no futuro, adotaremos a forma tabular ou colunar. Creio que a forma narrativa é a mais adequada porque o ato de registrar é um ato criador, não está inteiramente vinculado à causalidade. Por isso, não haverá quem deixe de apresentar exemplos de que interpretou contrato e fez um registro com uma certa maleabilidade, alterou o que estava no próprio tipo; nos contratos particulares temos que fazer isso, nos títulos judiciais temos que fazer isso, temos que recuperar os títulos judiciais porque padecem de imperfeições formais recorrentes; então o registrador interpreta a vontade do *mandamus*. Quantas vezes já recebemos mandados de arrestos que na verdade eram penhoras? O ato de registro é criador e pressupõe antecedentes do registrador na avaliação do instrumento e na lavratura do ato. A forma narrativa é uma espécie de retraço, é a sua impressão digital na lavratura do ato. Se adotarmos a forma colunar, parte dessa função criadora fica diluída na estereotipação. Essa questão da forma narrativa, além de encontrar perfeita base legal no artigo 231, inciso I, da lei, acho que evita esse tipo de problema, obriga aquele que está fazendo o trabalho a redigir criativamente o registro.”

Conteúdo mínimo da averbação de emissão da CCI

A seguir, o doutor Alexandre Assolini fez a seguinte exposição. “A única observação que fiz no texto é que o parágrafo quinto (artigo sétimo da MP 2.223/2001) tem uma palavra que não foi inserida por acaso: ‘sendo o crédito imobiliário garantido por direito real, a emissão da CCI será averbada no RI da situação do imóvel na respectiva matrícula, devendo dela constar exclusivamente o número, a série, a instituição custodiante’. Essa palavra ‘exclusivamente’ objetivava a redução do número de erros. Basicamente, quanto menos informação se tem em uma averbação, menor a probabilidade de se ter um erro, que, às vezes, inviabiliza a liquidação financeira da operação. Aqui voltamos para a questão do valor da cessão e saldo devedor, o que, em alguns casos, tem inviabilizado a liquidação da operação, uma vez que o credor, investidor, entendia que a averbação poderia dar causa a interpretações individuais.”

A seguir, o doutor Flauzilino Araújo dos Santos fez uma sugestão para a redação do texto, dizendo que seria interessante levar em consideração que tradicionalmente se faz o registro não pela forma narrativa. “Na minha opinião, o Irib poderia fazer uma sugestão para que a redação fosse pela forma narrativa, até pelas disposições da Lei de Registros Públicos, pela facilidade de compreensão por qualquer pessoa, mas também para os cartórios que tradicionalmente adotam outra forma de escrituração, oferecendo a sugestão de modelo alternativo”.

Ônus reais do artigo 14 da MP 2.223/2001

A seguir, o doutor Sérgio Jacomino pôs em discussão o artigo catorze da MP 2.223/2001, cujo texto é o seguinte: “Art.14 – É vedada a averbação da emissão de CCI com garantia real quando houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos, inclusive penhora ou averbação de qualquer mandado ou ação judicial”. Relatou que essa questão não se esgota porque é um problema sério da medida provisória, que acabou se utilizando de uma expressão plurívoca que é a questão de ônus reais em constrições judiciais a impedir a averbação da emissão. Evidentemente, qualquer ônus real estaria a impedir a cessão do crédito como previsto no artigo catorze. Diz que a expressão “ônus reais em constrições judiciais” deverá, em alguns casos, impedir a emissão da cédula. Essa é uma preocupação do legislador bastante salutar; ou seja, evitar que um título que tenha por objeto um direito guerreado, sujeito a uma pendenga judicial, possa circular, envolver terceiros num crédito que não está hígido, perfeito e saudável, muito embora todas as constrições judiciais, considerando que devam figurar no registro público, seriam de conhecimento de terceiros que poderiam fazer uma precificação daquele crédito; mas a MP diz que constrições judiciais e outros ônus reais impediriam o acesso do título. Continuou dizendo que “constrições judiciais me parecem um elenco menos problemático para interpretação, mas ônus reais, sim, é uma expressão problemática; não é a existência de quaisquer ônus, como, por exemplo se considera *latu senso* uma hipoteca, uma servidão, um direito real limitado. Assim, um ônus real ou uma restrição, a própria alienação fiduciária, impediriam a emissão da cédula. Evidentemente não é esse o objetivo da MP, mas precisamos enfrentar essa questão para que não ocorra, por exemplo, um pro-

blema do cidadão que devolve o título por existir uma hipoteca registrada dizendo que já existe um ônus real que o está impedindo de fazer a averbação da emissão”.

O doutor Alexandre Assolini expôs que, na primeira minuta do artigo catorze, não figurava como artigo, mas sim como parágrafo do artigo sétimo e se tratava de um raciocínio seqüenciado daquelas tratativas das constrações judiciais. Acontece que, na hora de reestruturar o texto, tiraram essa redação do ônus real dos parágrafos do artigo sétimo e levaram-na para o artigo catorze, ficando uma coisa desconexa. “Na minha opinião, a interpretação deve ser no sentido de que seja constração judicial. Essa redação está muito complicada e acho que pode prejudicar. Duas coisas seriam interessantes: primeiro, definir no momento o que é um ônus real admissível e um inadmissível e, segundo, propor uma redação alternativa para que, considerando que essa MP se encontra em tramitação, consigamos fazer um ajuste adequado nesse artigo para prosseguir utilizando o título. Acho que a interpretação, pelo menos no momento, seja em consonância com o parágrafo sétimo e que façamos uma proposta de alteração definindo, hoje, quais são os ônus reais admissíveis para a emissão da CCI.”

O doutor Sérgio Jacomino enfatizou que ônus reais abarcaria restrições com caráter real e não direito real. “Eu lembrei da questão de obrigações condominiais cujo caráter é real, é uma obrigação *propter rem*. A exploração ao limite da não-apresentação de quitações de débitos condominiais praticamente impede a prática do ato, as restrições urbanísticas convencionais. Aqui em São Paulo, a Companhia City impôs uma série de regras, digamos, obrigações urbanísticas de caráter supletivo da legislação urbanística que, tecnicamente, são ônus com eficácia real. Evidentemente, não podemos encarar isso como um fato impeditivo.”

O doutor Carlos Eduardo Fleury mencionou dois tipos de CCI, uma, que representa o crédito e foi usada pela Cibrasec para comprar créditos representados por CCI, e outra, a CCI cuja garantia real é constituída na própria cédula e que não está no modelo. Esse artigo se refere à cédula cuja garantia é constituída pelo próprio título, a emissão de CCI com garantia real. O fato de a CCI ser representada por um crédito não quer dizer que ela tenha garantia real?

A seguir, o doutor Alexandre Assolini informou que a redação da CCI foi espelhada em dois outros tipos de cédula, a de produto rural e a de crédito bancário. Até então, na disciplina dos títulos de crédito, cédulas obrigato-

riamente tinham garantia real e notas não tinham garantia real; havia a nota de crédito imobiliário e a cédula de crédito imobiliário. Acontece que essa corrente doutrinária, segundo a qual se definia que as cédulas eram garantidas por direito real e as notas não seriam garantidas, foi alterada pela cédula de produto rural, de 1994, e, depois, subseqüentemente, pela cédula de crédito bancário. Por isso, a redação do artigo terceiro indica exatamente isso; por exemplo, no caso de uma promessa de CV, há uma garantia real constituída na própria cédula ou na própria escritura de emissão. Esse parágrafo é um espelho da cédula de produto rural, mesmo sem falar a palavra típica dessas duas cédulas: “(...) poderá ser emitida com ou sem garantia real cedularmente constituída (...)”; o que se garante é o crédito e não a cédula. Você volta às características da cédula. Se for o caso, a CCI deverá conter a modalidade da garantia.

Objeto da garantia: crédito imobiliário *lato sensu*

Posteriormente, o doutor Sérgio Jacomino mencionou que a emissão da CCI não está obrigatoriamente restrita aos direitos reais de garantia; na verdade, são créditos imobiliários *latu sensu*, nos quais se especifica a natureza da garantia. Entretanto, é preciso explorar um pouco mais a distinção entre garantia da cédula e garantia do crédito.

O doutor Carlos Eduardo Fleury concluiu que essa distinção estava clara, quando algumas minutas expressavam isso. Pode-se comprar um crédito mediante a emissão de uma CCI, com direito creditório oriundo de um compromisso de CV, cuja cédula poderia constituir uma garantia real, uma hipoteca, uma outra situação. É lógico que da minuta à edição da MP houve modificações que criaram essa distorção.

O doutor Sérgio Jacomino indagou da possibilidade de constituição supondo, por exemplo, que, ao emitir uma cédula, ele realiza uma operação de representação de um crédito qualquer, mediante uma cédula; quem emite em favor de quem pode exigir que essa cédula tenha uma garantia real, que será constituída na emissão da cédula. “Ao emitir, sou titular de direitos de compromisso de compra e venda, por exemplo; na emissão, quero reforçar a garantia com um imóvel adicional de minha propriedade. A CCI poderá ser emitida com ou sem garantia real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular. É aqui que está o gancho: a cédula independe da garantia.”

A seguir, o doutor Carlos Eduardo Fleury relatou que a

cédula de crédito bancário foi constituída tendo em vista as discussões havidas nos tribunais superiores a respeito da falta de título para a cobrança de dívidas de cheque especial. Os bancos, então, optaram pelo caminho de criar um instrumento que representasse aquela obrigação decorrente do cheque especial, no entanto, sem garantia. A constituição de uma garantia real ou de hipoteca é própria da cédula mesma. Num primeiro momento, a cédula de CCI tentou se aproximar disso porque haveria a possibilidade de emissão de cédula, conforme estava expresso em um dos artigos que foi modificado no decorrer das discussões.

O doutor Alexandre Assolini ressaltou que, “do ponto de vista do registro, há uma coisa muito interessante: essa cédula não é objeto de averbação de emissão, é objeto de registro da garantia. Hoje, a única cédula que é objeto de averbação de emissão é no caso de o crédito ser garantido por direito real, não será registrado o crédito, mas, a garantia”.

Concluindo, o doutor Carlos Eduardo Fleury mencionou dois tipos de CCI, um mais facilitado e outro mais prejudicado. “O dispositivo do facilitado, no sentido de não ter constituição de hipoteca, de garantia real dentro da própria cédula, a meu ver, estaria vedando a emissão da CCI, se houvesse ônus reais ou constrição judicial, caso a constituição de garantia fizesse parte da própria cédula. Nós perderíamos, digamos, esse favor que a lei está nos dando: a garantia de não ter sobre aquele crédito qualquer discussão que possa afetar o seu negócio junto ao investidor; mas, por outro lado, não haveria qualquer tipo de erro de interpretação.”

A seguir, o doutor Sérgio Jacomino fez a seguinte observação. “Acho que é perfeitamente admissível que aqui entendamos os ônus reais e as constrições que poderiam causar embaraço ao regular desenvolvimento das transações econômicas. Um exemplo muito claro é o arresto, a penhora, o seqüestro, que impedem o acesso da CCI; esses ônus que estão relacionados com os gravames que podem limitar a circularidade do título e criar embaraços para o próprio bem, inclusive, do mercado, que é justamente quem garante as obrigações que sucedem. A servidão predial, por exemplo, sendo considerada latamente um ônus real, não pode impedir o acesso. O problema é que o profissional de crédito imobiliário, ao fazer transações em massa, não tira certidão atualizada e lança o título na certeza de que o cartório não fará o registro se houver constrição, transferindo o exame da perfectibilidade da operação para

o registrador. Por isso é muito importante ficarmos atentos, porque, se admitimos a emissão da cédula havendo um gravame, contaminamos a cadeia creditícia e seremos responsabilizados por isso.”

Encerramento

Dando encerramento aos trabalhos desta audiência pública, o doutor Sérgio Jacomino relatou a seguinte conclusão. “Pelo que percebi dos debates, conseguimos fechar praticamente todas as questões. Ficaram dois ou três temas para aprofundar: a questão da procuração e outros detalhes a serem fixados. Gostaria de fazer a seguinte proposta: fazer um relatório de tudo isso, fazer a lavratura da ata deste encontro e fazer chegar às mãos de cada um dos participantes uma cópia, para que, num prazo de quinze dias, possam apresentar sugestões, emendas e, a critério do Irib e do seu conselho jurídico, decidir se essas questões renderão uma nova rodada ou não. Se as observações não forem de molde a prejudicar o desfecho deste processo, desde logo vamos encerrar a audiência pública com essas conclusões.”

Nada mais havendo a tratar, o senhor presidente agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a audiência pública, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai ser assinada por todos os presentes.

São Paulo, vinte e um de março de dois mil e três.

Para constar, eu, Maria de Lourdes Andrade F. Gualano, secretária executiva, lavrei a presente ata que vai também assinada pelo presidente da entidade, doutor Sérgio Jacomino; pelo doutor Ademar Fioranelli, conselheiro de ética do Irib; pelo doutor Alexandre Assolini Mota, gerente jurídico da Cibrasec; pelo doutor Carlos Eduardo Duarte Fleury, superintendente geral da Abecip; pelo doutor Flauzilino Araújo dos Santos, diretor de publicidade e divulgação do Irib; pelo doutor Hélio Lobo Junior, conselheiro jurídico do Irib; pelo doutor Lincoln Bueno Alves, vice-presidente pelo estado de São Paulo; pelo doutor Manoel Carlos de Oliveira, segundo tesoureiro do Irib; pela doutora Maria Helena Leonel Gandolfo, conselheira jurídica do Irib; pelo doutor Pedro Klumb, presidente da SFI, Serviços Financeiros Imobiliários; pela doutora Miriam de Holanda Vasconcelos, vice-presidente para o estado de Pernambuco; pelo doutor José de Mello Junqueira, conselheiro jurídico do Irib; e pelo doutor José Simão, tesoureiro geral do Irib. ■

Cédula de crédito imobiliário

Roteiro prático para o registrador

Aprovado o modelo-padrão do título e firmado o convênio entre as entidades para aposição do selo de qualidade Irib e Anoreg-BR, as cédulas começam a chegar aos cartórios de registro de imóveis de todo o país. Como proceder à averbação prevista no parágrafo quinto do artigo sétimo da MP 2.223/2001?

1. Quem pode emitir a CCI?

Ao contrário do artigo primeiro da medida provisória 2.223/01, que previu um elenco estrito de instituições que poderão emitir letras de crédito imobiliário, LCI, a cédula de crédito imobiliário, CCI, poderá ser emitida por qualquer credor de créditos imobiliários (artigo sétimo e seus parágrafos). Os créditos imobiliários que interessam aos registradores são os lastreados por garantias reais. Assim, por exemplo, se um credor hipotecário, qualquer que seja ele – integrante do SFH, SFI ou não – desejar emitir uma CCI para representar seus créditos imobiliários, poderá perfeitamente fazê-lo, independentemente de qualquer autorização.

2. Quais são as garantias reais que podem lastrear a emissão das CCIs?

Na verdade, qualquer direito real de garantia pode lastrear a emissão das CCIs. Por exemplo, a hipoteca, a alienação fiduciária, a anticrese, o penhor, etc. O artigo 17 da lei federal 9.514/97 prevê elenco de direitos reais que podem lastrear as operações de crédito. “Art. 17 – As operações de financiamento imobiliário em geral poderão ser garantidas por: I- hipoteca; II- cessão

fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; III- caução de direitos creditórios ou aquisitivos decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; IV- alienação fiduciária de coisa imóvel. § 1º – As garantias a que se referem os incisos II, III e IV deste artigo constituem direito real sobre os respectivos objetos. § 2º – Aplicam-se à caução dos direitos creditórios a que se refere o inciso III deste artigo as disposições dos arts. 789 a 795 do Código Civil. § 3º – As operações do SFI que envolvam locação poderão ser garantidas suplementarmente por anticrese.”

3. Os devedores dos créditos imobiliários devem aquiescer?

Não. Os devedores não devem ser consultados nem para a emissão da CCI, nem para as eventuais cessões. O artigo 10 da medida provisória 2.223/01 prevê expressamente que “a emissão e a negociação de CCI independe de autorização do devedor do crédito imobiliário que ela representa”. Portanto, quer para a averbação da emissão da CCI, quer para sua circulação mediante cessão ou endosso, não é necessária a concordância do devedor hipotecário ou de qualquer outra garantia real.

4. Que diferença existe entre a CCI cartular e a escritural?

A CCI cartular é aquela que se apresenta na forma dos tradicionais títulos de crédito. O título de crédito se materializa numa *cártula*, ou seja, num papel ou documento. É a forma tradicional de emissão e circulação de títulos de crédito. Para o exercício do direito resultante do crédito concedido, torna-se essencial a exibição do documento. Sem a exibição mate-

rial, não pode o credor exigir ou exercer qualquer direito fundamentado no título de crédito. Já a CCI escritural, embora emitida por instrumento público ou particular, na forma do artigo sétimo, pa-



rágrafo quarto da MP 2.223/01, é um título que fica custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, autorizados pelo Banco Central do Brasil. Significa dizer que toda a movimentação do título é rastreada em sistemas eletrônicos de registro. O exemplo que se pode dar para compreender perfeitamente a custódia desses títulos é a Cetip, Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos. Trata-se de uma pessoa jurídica de direito privado constituída para registro e negociação de valores mobiliários de renda fixa, que oferece suporte necessário a toda a cadeia de operações e presta serviços integrados de custódia, negociação *on-line*, registro de negócios, liquidação financeira, etc.

5. A CCI cartular e a escritural são ambas objeto de registro?

Na verdade os atos que se perfazem no registro de imóveis são de *averbação*. A emissão de ambas – CCI

cartular ou escritural – será objeto de *averbação* (artigo sétimo, parágrafo quinto da MP 2.223/01), mas somente quando a cessão de crédito for representada por *CCI cartular* é que a cessão será objeto de *averbação* (artigo 167, II, 21, da lei 6.015/73 c.c. artigo 11, parágrafo segundo da MP 2.223/01). No caso da *CCI escritural*, a *averbação* não é necessária (artigo 11, parágrafo segundo da MP 2.223/01). É importante salientar que há quem

entenda que a cessão do crédito, quando se refere a alienação fiduciária, por importar em transferência da propriedade resolúvel, o ato se perfaz por ato de registro. Nesse sentido, vide manifestação do doutor João Pedro

Lamana Paiva, transcrita na p.124.

6. Que atos são praticados no registro de imóveis?

Recapitulando, a medida provisória 2.223/01 prevê dois atos distintos que deverão ser praticados na matrícula: a) emissão da CCI cartular ou escritural e b) cessão do crédito no caso de CCI cartular. É bom salientar que em ambos os casos deve existir um lastro de garantia real (artigo sétimo, parágrafo quinto c.c. artigo 11, parágrafo segundo da MP 2.223/01), isto é, o crédito imobiliário deverá estar garantido por direito real – hipoteca, alienação fiduciária, etc. Embora o artigo 11, parágrafo segundo da MP 2.223/01 dispense a *averbação* da cessão de crédito, se a CCI se der pela forma escritural, ele não dispensou a prática do ato, se a CCI for cartular. O fundamento legal é o artigo 167, II, 21, da LRP.

7. A cessão de crédito é objeto de averbação ou de registro?

O doutor Narciso Orlandi Neto já chamava essa cessão de crédito de eufemismo para uma verdadeira alienação (*Boletim do Irib* 246, nov.1997). Já o doutor José de Mello Junqueira, em trabalho apresentado no Encontro de Natal, sustenta que a cessão deve ser objeto de registro (*Boletim do Irib* 301, jun.2002). Ainda agora, por ocasião dos debates da CCI, o doutor João Pedro Lamana Paiva sustenta que o ato se perfaz como registro (p.124).

Porém, com a vênua dos mais doutos, é preciso avaliar que, com o advento da medida provisória 2.223/01, especialmente com a redação dada ao artigo 167, II, 21, da lei 6.015/73, elencando entre os atos de averbação justamente a “cessão de crédito imobiliário”, sem qualquer limitação, a questão passa a ter outra configuração. De passagem, registre-se que não deve o intérprete restringir o que a lei não restringiu. Tanto no caso da hipoteca quanto no caso de alienação fiduciária – cuja cessão opera a transferência da propriedade fiduciária – argumento do artigo 11, parágrafo segundo da MP 2.223/01 – dá-se a transferência da titularidade do crédito, implicando automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário e operando-se perfeita sub-rogação. Na lógica da MP 2.223/2001, tanto a hipoteca como a alienação fiduciária, ambas são instrumentos de garantia, e a mutação subjetiva verificada na titularidade dos créditos acarreta, como efeito acessório, a titularidade do direito real de garantia. Que a propriedade fiduciária se transmita por efeito da cessão do crédito ao cessionário, embora até certo ponto paradoxal, tal fato é consequência do ato “acessório principal” (averbação), com o perdão da ambigüidade. Visto de outra perspectiva, o direito real de hipoteca, constituída pelo registro, é transferido com a cessão, isto é, passa a ser o lastro de garantia do cessionário nas hipóteses aqui tratadas, e nem por isso se dirá que o ato deva ser de registro.

Nunca é demais apontar que o sistema de nomenclatura dos atos – registros ou averbação, nos termos do artigo 168 da LRP – vem ao longo dos anos sendo alvejado por

disposições legais rebarbativas. Muitos atos deveriam ser aperfeiçoados como registro e o são como mera averbação. Está na hora, talvez, de propugnar a redução dos atos à mera inscrição, com harmonização nominal, já que o fundamento distintivo perdeu sua operacionalidade e se abandonou a justeza das distinções conceituais por interesses econômicos.

8. Quais os critérios de cobrança de custas e emolumentos?

A MP 2.223/01 regulou critério de cobrança de emolumentos caso a emissão da CCI coincida com o registro da garantia do crédito respectivo, isto é, se forem apresentados, concomitantemente, o instrumento de constituição da garantia real e a cédula de crédito respectiva. Nesses casos, serão considerados ato único para efeito de cobrança de emolumentos. Mas atenção! Isso não quer dizer que será praticado um único ato; na verdade serão praticados dois atos – o registro da garantia real (hipoteca, por exemplo) e a emissão da cédula. Unicamente que a averbação da emissão da cédula será absorvida pelo registro da garantia real, isso exclusivamente para efeitos de emolumentos. Assim será cobrada unicamente a hipoteca, por exemplo, devendo ser averbada de qualquer maneira a emissão da CCI, nos termos do artigo sétimo, parágrafo quinto da MP 2.223/01.

9. Prazo para a prática dos atos

O prazo para a prática dos atos é de no máximo quinze dias (artigo 20 da MP 2.223/01). Mas atenção! O prazo se conta também para o registro dos títulos previstos na lei 9.514, de 1997. Houve, nesses casos, uma importante alteração legal na regra do prazo para a prática dos atos de registro.

10. O valor da prenotação

O oficial do RI está impedido de proceder à averbação da CCI se houver prenotação ou registro de qualquer outro ônus real sobre os direitos imobiliários respectivos – inclusive penhora, mandados judiciais, etc. O Executivo valorou sobremaneira a regra da prenotação esculpida no



artigo 534 do atual Código Civil. A constituição do direito real se dá com o registro, retroagindo seus efeitos com a prenotação do título no livro protocolo. Se houver qualquer prenotação ou registro efetivo de qualquer ônus real – uma cessão de créditos, por exemplo – a averbação da CCI não se fará. Tampouco far-se-á se houver penhora, seqüestro, arresto ou qualquer medida judicial que possa embarçar ou afetar a segurança do crédito que está lastreado no direito real de garantia.

11. Existência de constrições judiciais e outros ônus reais (artigo 14 da MP 2.223/2001)

O artigo 14 da MP 2.223/2001 prevê a vedação da emissão da CCI no caso de existência de constrições judiciais e outros ônus reais. A expressão “ônus reais” é plurívoca e dá ensejo a grandes confusões. Ônus reais não são direitos reais de garantia, por exemplo; no entanto, a expressão é assim utilizada em várias passagens da legislação civil. Basta elencar alguns exemplos: artigo 525 do atual Código Civil prevê que “é plena a propriedade, quando todos os seus direitos elementares se acham reunidos no do proprietário; limitada, quanto tem ônus real, ou é resolúvel”. Outros mais podem ser citados (682, 525).

O que nos interessa, por ora, é verificar que tipo de oneração poderá impedir o acesso da CCI.

Se considerarmos a expressão em seu sentido lato, a emissão da CCI não seria averbada, se constasse alguma restrição de domínio do registro – servidões ou restrições administrativas, por exemplo. Aproveitando o sentido do artigo 525 do atual CC, uma servidão predial poderia ser considerada um ônus real, assim como todos os direitos reais limitados – exceto os de garantia.

Mesmo no caso do direito real de hipoteca, um direito real de garantia por excelência, uma vez registrada, “oneira” o imóvel. A hipoteca pode ser instituída em vários graus, nem por isso se colocará o crédito gravado com preferência em risco. Então, dependendo do “ônus”, o acesso da CCI poderia ser franqueada.

O doutor Alexandre Assolini registra que “o objetivo da expressão *ônus reais* no artigo 14 da MP 2223 era de evitar a circulação de um crédito imobiliário, quando, no momento da emissão da CCI, se verificassem fatos ou atos que prejudicassem os interesses de cessionários de boa-fé. Estávamos imaginando, por exemplo, uma penhora ou

qualquer outra constrição judicial sobre o imóvel objeto da garantia ou até mesmo sobre o crédito imobiliário. Daí porque os parágrafos 7º, 8º e 9º do artigo 7º definem um procedimento quando a constrição judicial ocorrer após a averbação da emissão da CCI. Assim, no meu entendimento, a interpretação do termo *ônus real* do artigo 14 deve ser feita em harmonia com as disposições dos mencionados parágrafos do artigo 7º, de forma que, existindo penhora, arresto ou seqüestro sobre o imóvel ou crédito imobiliário, a circulação da CCI fique prejudicada, seja pela impossibilidade de emissão, seja pela comunicação à instituição custodiante ou apreensão da cártula”.

11. CCI e as cédulas de crédito rural, industrial, comercial, etc.

Não há qualquer relação da CCI com os antigos decretos-leis – o 167/67 e outros. Aqueles diplomas legais não se aplicam à CCI. A regra legal aplicável à CCI é a medida provisória 2.223/01.

12. Modelos

Av. x – (*emissão da cédula de crédito imobiliário*)

Em (*data*). Protocolo nº 99.999 de 99/99/9999.

Nos termos do artigo sétimo, parágrafo quinto da medida provisória nº 2.223 de 4/9/2001, procedo à presente averbação para constar que **foi emitida** cédula de crédito imobiliário integral nº (*número*) série (*série*), datada em Brasília, DF, aos (*data*), tendo como instituição custodiante (*credor, qualificação*), já qualificada.

O oficial,

Av. y – (*cessão de crédito imobiliário*)

Em (*data*). Protocolo nº 99.999 de 99/99/9999.

Pela cédula de crédito imobiliário integral mencionada na Av. x, emitida pela credora (*nome do credor*), tendo como devedores (*nome dos devedores*), todos já qualificados, no valor de R\$ (*valor*), procedo à presente averbação para constar que (*nome*), *cedeu e transferiu* os direitos de credora (*fiduciária, hipotecária etc.*) de que era titular, objeto do R. (*indicar*) desta matrícula, à *Cibrasec, Companhia Brasileira de Securitização*, com sede em São Paulo, SP, na avenida Paulista, nº 1.439, bairro Cerqueira César, inscrita no CNPJ nº 02.105.040/0001-23, conforme endosso na referida cédula, datado de (*data*).

O oficial

Imóvel rural-SP. CCIR 2000 a 2002

Fração mínima de parcelamento

A administradora do Incra-SP, Valquíria Maria Pessôa Rocha, participante dos debates sobre imóvel rural, solicitou que o Irib divulgasse esta correspondência com importante informação aos registradores e notários paulistas.

Senhor Presidente,

Temos a honra de vir à presença de Vossa Senhoria para solicitar os valiosos préstimos desse Instituto, tendo em vista a grande quantidade de certidões que estão sendo solicitadas ao SNCR/O, para que possa ser informado aos Serviços Registrais e Notariais do Estado de São Paulo que, por motivos técnico-operacionais, o Incra não fez constar do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, CCIR (anos de 2000, 2001, e 2002), a informação da Fração Mí-

nima de Parcelamento, FMP, prevista no artigo 8º, da Lei nº 5868/72.

A Fração Mínima de Parcelamento, FMP, é a área mínima fixada para cada município que a Lei permite desmembrar, para constituição de um novo imóvel rural, desde que o imóvel original permaneça com área igual ou superior à área mínima fixada (artigo 8º, da Lei Federal nº 5.868/72).

A Fração Mínima de Parcelamento, FMP, do imóvel rural corresponderá sempre à menor área entre o módulo rural e a fração mínima do municí-

pio. Quando o módulo rural do imóvel for menor do que a fração mínima do município, este imóvel não poderá ser desmembrado.

Destarte, a listagem dos municípios do Estado de São Paulo com a Fração Mínima de Parcelamento, FMP, correspondente pode ser consultada em: www.irib.org.br/incra/indicesbasicos2001sp.doc

Antecipadamente agradecemos a atenção dispensada.

Valquíria Maria Pessôa Rocha
Administradora Incra/SP ■



Lei 10.267/01 e decreto 4.449/02

Certificação pelo Incra-SP

Carta do Incra informa sobre arquivos disponibilizados na Internet aos registradores e notários do estado de São Paulo.

Caro Colega Sérgio Jacomino,

A Superintendência Regional do Incra em São Paulo disponibilizou em seu *site*, no endereço www.incra.gov.br, em Superintendências Regionais – Superintendência Regional de São Paulo – Normas, a “*instrução para elaboração de planta e memória*” e “*normas técnicas para levantamento topográfico*”, para ser consultada por profissionais e o público em geral.

Na citada Instrução consta a documentação necessária para emissão da *certificação* exigida no decreto 4.449/

02. Encaminhamos o modelo da mesma e cópia da *instrução* mencionada.

Solicitamos a colaboração do nobre colega para ser divulgado a todos os cartórios do Estado de São Paulo para que sejam repassadas essas informações aos profissionais e ao público.

Estamos recebendo um grande volume de peças técnicas para análise e emissão da *certificação* e se os trabalhos vierem de acordo com a *instrução*, poderemos dar resposta mais rápida.

Desde já agradecemos a sua colaboração e estamos aguardando a sua

visita ao Incra-SP para conhecer o nosso trabalho relativo aos imóveis rurais abrangidos pela Lei 10.267/01.

Atenciosamente,

Roberto Tadeu Teixeira

Domingos A. Pastre

Engenheiros Agrimensores

Divisão Técnica Incra-SP

telefone (11) 3823 8542

Obs.: os documentos referidos na carta estão nos endereços eletrônicos www.irib.org.br/incra/leirp4503.doc e www.irib.org.br/incra/INCARTOG10267.doc ■



Contribuição do RI para a regularização fundiária

*Sérgio Jacomino é registrador imobiliário e presidente do Irib.

A regularização fundiária é possível?

Em recente artigo publicado pela *Revista de Direito Imobiliário (Irib/RT, 52/26)*, a professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, Ermínia Maricato, hoje secretária adjunta do Ministério das Cidades relata a impressionante cifra de propriedades ilegais – favelas, mocambos, ocupações de área públicas, loteamentos irregulares, etc. –, o que chegaria a abranger 50% de todos os habitantes de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro. Parafraseando Bertold Brecht, pela via de Roberto Schwarz, em face da legislação urbanística (e por que não registral?), estaríamos diante de uma “situação na qual a regra se torna mais exceção do que regra e a exceção mais regra do que exceção”.

Diz a professora que a “regularização de assentamentos ilegais vem

enfrentando mais problemas do que a própria urbanização. Enquanto a urbanização de favelas constitui uma experiência generalizada em todas as grandes cidades do Brasil, a localização de iniciativas de regularizações bem sucedidas exige cuidadoso trabalho de busca” (Id., ib.). Faz referência aos obstáculos que travam o processo de regularização fundiária pela fragmentação de instituições que participam do processo de regularização: vários setores da prefeitura, Ministério Público, cartórios de registro de imóveis e Judiciário. A professora Maricato cita a participação de Rosana Denaldi no seminário *Gestão da terra urbana e habitação de interesse social*, em que os entraves burocráticos para a regularização fundiária foram enunciados.

Na parte que nos toca, ao contrário do afirmado no artigo da professora Maricato, temos a apresentar um extenso rol de contribuições técnicas e legais para a regularização de parcelamento do solo. Basta

compulsar o *Boletim do Irib em revista*, na sua edição de outubro de 2002, inteiramente dedicada à questão da regularização. E mais: a presidência do Irib participou ativamente do *workshop* Regularização fundiária, promovido pela prefeitura municipal de São Paulo, pelo Habitasampa, em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento, em que discutiu e apresentou propostas concretas para superação dos entraves que inviabilizam, pela burocracia ou custos excessivos, os projetos públicos de regularização. Ainda em decorrência desse importante trabalho, a Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo baixou a ordem de serviço 1/2003 (veja quadro) que traz importantes mecanismos para viabilizar a regularização fundiária.

A contribuição do Irib

Os problemas apontados pela competente pesquisadora e brilhante professora Ermínia Maricato são na

verdade a ponta de um *iceberg*. A parte final de sua manifestação dá os contornos precisos do objeto de sua queixa: “legalizar propriedades é uma guerra burocrática e judiciária”.

Existe uma confusão entre o que seriam atribuições próprias dos cartórios de registro de imóveis e de outras instituições no tocante à legalização das propriedades. A burocratização apontada certamente não é decorrência da atividade do registro de imóveis. Vamos ver rapidamente o porquê.

Para se ter uma idéia da reitera-

da confusão, em evento realizado em 21 de junho do ano passado, a convite dos organizadores (Ministério Público), estivemos presentes na câmara municipal de Guarulhos (SP) para debater com autoridades e convidados o problema da regularização fundiária. Coube-nos a defesa da instituição, em virtude de ataques virulentos desferidos por urbanistas e técnicos da administração pública devotados inteiramente à regularização de parcelamentos ilegais. Os técnicos identificam, de

maneira exclusiva, nos cartórios, os mais sérios obstáculos para a regularização pretendida. À parte a confusão que se instaura na identificação dos direitos envolvidos, cuja expressão legal e jurídica encontra no registro imobiliário a mais efetiva cidadela, os técnicos se frustram quando, encerrada a complexa cadeia de atividades de regularização, culminam com a negativa de seu acesso ao registro público, em virtude de obstáculos que eram, desde o princípio, ignorados pelos envolvidos no processo. São problemas de domínio, especialização das parcelas afetadas, conflitos potenciais com confinantes, falta de providências de regularização da área – objeto de assentamento –, problemas de ordem ambiental, aprovação de órgãos estaduais, etc., etc.

Acenando para uma possível falta de perspectiva e planejamento no complexo processo de regularização, colocamos o Instituto à disposição dos técnicos, procuradores, urbanistas e funcionários da administração para dar sua contribuição desde o início do processo, a fim de que os obstáculos pudessem ser de antemão conhecidos e desde logo resolvidos, desimpedindo o caminho da regularização. Além disso, há muitos atalhos para a regularização, e o Instituto coleciona importantes exemplos que devem ser conhecidos para que se aplainem os duros caminhos até sua consumação.

Além disso, pudemos demonstrar que os problemas apresentados localizavam-se em instâncias preliminares e alheias ao registro imobiliário – no-



meadamente nos procedimentos de regularização de parcelamentos que têm curso judicial. Em sede de jurisdição voluntária, as regularizações experimentam problemas que estão afastados da órbita da atribuição estrita dos registradores. A falta de expressa previsão normativa fez vicejar, em todo o país, uma prática judiciária que não guarda coerência e harmonia entre os vários operadores jurídicos, de forma a tornar a regularização um caminho seguro, rápido, econômico e livre de riscos e imprevistos.

O Irib tem se manifestado no sentido de se alcançar um afrouxamento nos anéis burocráticos que cercam as regularizações, dando curso a iniciativas da administração pública para regularizar extensas áreas que, já urbanizadas, não logram atingir, contudo, sua plena expressão jurídica com a regularização dos lotes e a consagração dos direitos (domínio ou uso, principalmente).

Nesse sentido, o Instituto tem realizado cursos, palestras, encontros, reunindo especialistas e operadores que vão enfrentar, no dia-a-dia de suas atividades, o mosaico de problemas variados que a regularização apresenta. O Irib é uma instituição que está plenamente capacitada para oferecer o resultado de décadas de experiências e de contribuições positivas para a solução dos graves problemas que têm mobilizado a administração pública.

A guerra de informação

Mas a desinformação precisa ser vencida a todo custo. A indignação da senhora secretária-executiva e



secretária-adjunta de certa forma é procedente e deve merecer nossa atenção. Em primeiro lugar, para que se dê uma perfeita identificação dos problemas. Conhecer o problema é avançar na solução dele.

Os cartórios existem praticamente em todo o mundo e prestam relevantes serviços à sociedade. A falta de informação milita contra os planos da administração pública federal em atingir a regularização fundiária e a conferência de títulos de domínio à população carente. Desaparecendo os cartórios, logo

em seguida seremos obrigados a criar instituições que, à falta de um nome próprio, de boa fonte latina, num perfeito nominalismo, poderiam ser chamados por qualquer nome, mas seriam, no fundo e em essência, verdadeiros cartórios.

Enfim, somente com a segurança que o registro provê, com a fortaleza de um título de domínio registrado, afinal se alcançará o que a professora almeja: esse é o modo pelo qual os moradores, perante os olhos da sociedade, serão efetivamente considerados cidadãos. ■

Regularização fundiária

Regulamentação. VRP de São Paulo

Ordem de serviço nº 1/2003

Os doutores Venicio Antonio de Paula Salles, Tânia Mara Ahualli e José Henrique Fortes Muniz Júnior, Juízes de Direito que respondem pela 1ª Vara de Registros Públicos da capital, no uso de suas atribuições legais e na forma da lei,

Considerando a extrema importância atribuída pelo legislador constituinte à ação de *usucapião*, que foi eleita como um dos mecanismos mais importantes para a pacificação e estabilidade social, conquanto é a propriedade um dos suportes da própria cidadania;

Considerando que invariavelmente as ações de usucapião têm tramitação lenta e onerosa em face das dificuldades para a localização e citação dos titulares dos imóveis confinantes e confrontantes, de forma que qualquer aperfeiçoamento pode alavancar uma redução de custos e viabilizar, de forma mais ampla, este fundamental meio de conquista da propriedade;

Considerando, finalmente, a necessidade de fixação de regras práticas para a regularização fundiária de ocupações consolidadas;

Resolvem:

I - *Usucapião e ação de retificação de área*;

1 - Nas ações de usucapião especial, coletivo, extraordinário ou ordinário, assim como nas ações de jurisdição voluntária relativa à retificação de área, quando a inicial vier deficientemente instruída no que afeta ao adequado levantamento físico/técnico, a citação destes, bem como do titular do domínio de que tratam os artigos 942 e seguintes do Código de Processo Civil, poderá ser precedida de vistoria pericial provisória;

1.1 - Para efeito deste item, considera-se regularmente instruída a inicial que vier acompanhada de "laudo técnico", embasado em levantamento topográfico, feito em atenção aos padrões registrais, refletido em planta que assinala a exata localização do imóvel, suas medidas perimetrais e a área de superfície, indicação dos ângulos e rumos, e amarração a pontos de referências existentes no fôlio real. O "laudo técnico" deverá declinar o nome e qualificação dos confrontantes e confinantes e seus domicílios atualizados. Deverá, também, ser acompanhado de levantamento registral, com investigação filiatória.

1.2 - A vistoria pericial que alicerçará o *laudo definitivo* se orientará conforme as exigências constantes no item anterior.

2.- Nos feitos de que trata o item "1", os confrontantes poderão ser citados pela via postal, com base nas informações coletadas na "vistoria técnica", sendo que nos casos em que o aviso de recebimento postal (AR) for devolvido sem recebimento, a citação poderá ser efetivada por edital.

3.- Nas ações de usucapião, o titular do domínio deverá ser citado pessoalmente. Caso este não seja encontrado após o esgotamento das diligências ordinárias, com a expedição de ofício à Receita Federal, a citação deverá ser feita por edital;

3.1 - Havendo notícia do falecimento do titular do domínio, será expedido Ofício ao Distribuidor Forense da Comarca, investigando a existência de Inventário ou Arrolamento e o endereço do inventariante. Sendo informado sobre a existência de processo sucessório (partilha não registrada), o inventariante deverá ser citado pessoal ou fictamente;

3.2 - A citação ficta do proprietário do imóvel usucapiendo ou do

inventariante do espólio, a critério do juiz da ação, poderá ser registrada junto à respectiva transcrição ou matrícula imobiliária, nos termos do art.167, inciso I, item 21, da Lei 6.015/73;

II.- *Regularização fundiária;*

4.- Naquelas áreas de parcelamento não regularizado, poderá a Municipalidade promover a regularização registral da *gleba* integral, para ajustar os dados tabulares à realidade física existente no local, através de procedimento administrativo junto a esta 1ª V.R.P. Para este efeito, poderá apresentar levantamento aerofotogramétrico ou topográfico que atenda aos padrões registrai;

4.1 - Poderá a Municipalidade, com base no levantamento aprovado no procedimento, arquivar junto ao respectivo *registro imobiliário*, planta com a descrição de lotes ou áreas fracionadas, assim como os respectivos memoriais descritti-

vos, de cada lote, indicando o número e o nome dos respectivos contribuintes;

4.2 - Os adquirentes dos lotes ou promitentes compradores poderão registrar seus títulos em matrícula que será aberta com base nos dados arquivados junto à serventia. Os

títulos se submeterão à qualificação registral normal;

4.3 - O Oficial Registrador poderá fornecer certidão, bem como, cópia da planta, ou cópia do memorial descritivo, para instruir eventual



usucapião individual, sendo que, nestes casos, a perícia judicial poderá se limitar a uma singela constatação do local do exercício da posse.

5.- Para a regularização das áreas públicas desafetadas legalmente, em atenção aos termos da Medida Provisória nº 2.220/01, deverá a

Municipalidade apresentar a planta da área, extraída de levantamento topográfico ou aerofotogramétrico, em atenção aos padrões registrai, diretamente junto ao respectivo Registro, que providenciará a abertura da matrícula da área integral;

6.- O Oficial do Registro de Imóveis deverá proceder a exame de qualificação, analisando eventual interferência da descrição da área sobre outras áreas registradas;

7.- Nos casos em que a área pública confrontar com particular, este deverá ser citado diretamente ou pela via postal, em regular procedimento junto a esta 1ª VRP;

7.1 - A citação poderá ser dispensada, se aos autos forem apresentadas "cartas de anuências" dos confrontantes, que expressamente venham a declarar conhecimento e concordância com a descrição constante do levantamento técnico;

8- Publique-se, registre-se, remetendo cópia à Municipalidade, à ARISP, à OAB e à Procuradoria do Estado.

São Paulo, 6 de fevereiro de 2003.

Venício Antonio de Paula Salles

Juiz de Direito Titular

José Henrique Fortes Muniz Junior

Juiz de Direito Auxiliar

Tânia Mara Ahualli

Juiza de Direito Auxiliar ■



As razões de Lula

Este artigo foi publicado no jornal espanhol *El País*, em edição dedicada ao Brasil e às iniciativas do governo Lula de outorgar títulos de propriedade à população de baixa renda do país. O autor é registrador espanhol, profundo conhecedor da tecnologia registral e um dos autores que têm se dedicado à valorização do registro de imóveis de uma perspectiva socioeconômica.

*** Fernando P. Méndez González** é decano-presidente do Colégio de Registradores da Propriedade e Mercantis da Espanha e um dos principais especialistas internacionais em registro da propriedade. Assessorou diferentes países na aplicação de sistemas registrares. (Artigo publicado no jornal *El País*, seção Internacional, p.10, 17/4/2003).

Os principais meios de comunicação têm dado grande relevância à notícia de que o presidente brasileiro Luiz Inácio Lula da Silva ordenou que fossem expedidos títulos formais de propriedade das favelas. Provavelmente essa medida terá surpreendido mais de uma pessoa. Não serão poucos os que a qualifiquem de demagógica, própria de um líder populista ou de decisão irresponsável que questiona as bases do sistema econômico e social.

Nada mais longe da realidade. Lula tem suas razões. Não deseja em absoluto destruir o sistema capitalista no

Brasil, mas, pelo contrário, conseguir que ele deixe de ser um clube privado e que abra suas portas – e também seus benefícios – à grande maioria dos habitantes desse imenso país latino-americano.

É sabido que para estender o capitalismo é necessário desenhar e universalizar mecanismos capazes de gerar capital, a seiva genuína de todo o sistema. E que o processo pelo qual um ativo físico – uma favela, concebida unicamente como refúgio – se converta em outro gerador de capital, e que essa mesma favela, concebida, por exemplo, como garantia de um empréstimo, financie a criação de uma empresa, é complexo e encontra-se carregado de dificuldades. Mas esse é o apaixonante e transcendental processo que o presidente Lula pretende colocar em marcha com a decisão adotada.

Hernando de Soto – reconhecido economista de origem peruana, cujos ideário e equipe encontram-se sem dúvida por trás da decisão adotada

pelo presidente brasileiro – formulou em sua época, uma pergunta-chave (ver sua obra *El misterio del capital*, com subtítulo, *Por qué el capitalismo triunfa en Occidente y fracasa en el resto del mundo?*). Essa pergunta é simples: “O que é que gera valor de uma simples residência e o fixa de tal forma que lhe permite gerar capital? A resposta é, também, simples: uma propriedade identificada, documentada e protegida por um sistema formal de direitos de propriedade.

No Ocidente, observa de Soto, todo ativo – toda parcela de terra, residência ou bem móvel de consumo duradouro – foi formalmente fixado em registros mantidos, atualizados e regidos por normas contidas no sistema de propriedade, de modo que todo aumento na produção, todo produto, imóvel ou objeto com valor comercial, é propriedade formal de alguém. A propriedade formal, observa de Soto, convida a identificar a casa como algo além do que mero refúgio e por isso um ativo inerte; convida a

vê-la como capital vivo.

No Ocidente – continua o economista – os imóveis formais são fáceis de usar como garantia para um empréstimo; para obter um investimento mediante sua troca por ativos; como domicílio para a cobrança de dívidas ou de impostos, ou com finalidades comerciais ou judiciais, por exemplo, de modo que, enquanto as casas como tal agem como refúgios ou lugares de trabalho de seus donos, seus títulos formais de propriedade com uma vida paralela cumprem várias funções adicionais para afiançar os interesses daqueles que tentam criar nova riqueza.

Pelo contrário, aqueles ativos cujos aspectos jurídicos – e magnitudes relevantes a partir de um ponto de vista econômico – não estão fixados em um sistema de propriedade formal são sumamente difíceis de mover no mercado e seu intercâmbio comercial se circunscreve a círculos basicamente locais de amigos e conhecidos. Os efeitos dessa brecha legal são dificultar a contratação com estranhos, restringir a divisão do trabalho e frear a produtividade e, finalmente, o crescimento econômico e o bem-estar.

Da mesma forma, no Ocidente, seus sistemas formais de proprieda-

de caracterizam-se por, apesar de estarem concebidos para proteger tanto a segurança dos títulos como a das transações, concedem prioridade à segurança destas últimas com a finalidade de facilitar que os ativos possam cumprir sua função paralela como capital. Por isso, a maior parte dos países avançados dotou-se de sistemas registrais de direitos – também denominados de fé pública –, enquanto muitos países em vias de desenvolvimento continuam ancorados em sistemas registrais de documentos, que se limitam, como observa de Soto, “a ser guardiões dos desejos dos mortos”. “Isto talvez explique – continua o ilustre economista – porque é tão simples criar capital sobre propriedades ocidentais e porque nos países em vias de desenvolvimento a maior parte dos ativos escapou do sistema formal legal em busca de mobilidade”.

“Dois terços da riqueza dos países em desenvolvimento dependem da propriedade imobiliária.”

Pois bem, enquanto isso sucede nos países desenvolvidos, na América Latina, segundo as pesquisas levadas a cabo pela equipe de De Soto, pelo menos seis de cada oito construções se encontram no setor

subcapitalizado e 80% de toda a propriedade imobiliária é adquirida fora da lei. Se considerarmos que dois terços da riqueza nacional dos países em vias de desenvolvimento estão relacionados com a propriedade imobiliária, a conclusão inevitável é que a lei é a exceção e a marginalidade, a norma e que, em virtude disso, mais concretamente em virtude da ausência de um sistema formal e universalizado de direitos de propriedade, dois terços dos ativos físicos estão inabilitados para criar capital, não servem como garantia para obter crédito nem tampouco para desempenhar qualquer das demais funções que as representações formais da propriedade permitem. O que constitui um autêntico dispêndio num mundo imerso numa intensa luta – nacional e internacional – pela captação de capitais.

Nos Estados Unidos, pelo contrário, a maior fonte individual de recursos para novos negócios é a hipoteca sobre a residência do empresário. Ou na Espanha, o volume dos saldos vivos dos ativos hipotecários já equivale a mais da metade do produto interno bruto, constituindo-se mais de um milhão de novas hipotecas por ano.

Torna-se imperativo, portanto, legalizar a situação extralegal das poses imobiliárias desses países, caso se deseje que elas possam começar a



gerar capital. E isso é exatamente o que persegue o presidente Lula. A questão é como integrar os ativos extralegais de um país em um único sistema de propriedade formal, especialmente quando a situação de extralegalidade afeta grande parte dos ativos imobiliários.

Prescindindo de outros aspectos, essa questão se apresenta como um autêntico desafio jurídico; sua solução requer uma sofisticada tecnologia jurídica capaz de oferecer soluções simples, universais, pouco custosas e sumamente eficazes na proteção dos direitos e, sobretudo, das transações. Essa questão – como fazê-lo – torna-se assim um assunto crítico, pois é sabido que uma má instrumentação de uma boa idéia pode acabar invalidando a própria idéia.

A análise de De Soto é, sem dúvida, brilhante. Seu diagnóstico, correto, deve muito a contribuições de economistas como Coase, North, Fogel, Pipes e outros. Inclusive aponta idéias para buscar soluções – inspiradas na história dos Estados Unidos, como os direitos de *tomahawk*, de cabana, de sementes, etc. – que são, sem dúvida, úteis, mas não capazes de construir a tecnologia jurídica necessária para fazer frente a esse desafio extraordinário, se bem indique quatro linhas mestras, abso-

lutamente corretas, a meu juízo.

1. Para criar uma economia de mercado moderna são necessários padrões comuns estabelecidos em um único corpo de normas.

2. Os sistemas devem proteger os direitos de propriedade, mas, sobretudo, suas transações.

3. Devem ser facilitados os procedimentos para que as propriedades que vivem fora do registro entrem no sistema registral.

4. A questão básica não consiste em mapear e fotografar os edifícios ou as terras, mas em fixar regras que reflitam um consenso sobre como os ativos físicos devem ser possuídos, intercambiados e utilizados. Se essa recomendação for observada, pode-se economizar muito dinheiro para o governo brasileiro.

Uma vez que o presidente Lula adotou a decisão e comunicou ao país que ele pessoalmente está à frente desse timão – imprescindível para vencer as prováveis resistências de certas minorias –, o êxito desse apaixonante e transcendental processo vai depender – em medida maior que qualquer outra – de uma questão tecnológica, concretamente de tecnologia registral e, especificamente, em seus aspectos jurídicos, de organização e de gestão – a tecnologia física, sem dúvida útil, é, nesse ponto, secundária.

Para compreendê-lo, basta a seguinte reflexão: a propriedade não pode gerar capital enquanto não for juridicamente indiscutível, e não o é enquanto a comunidade como tal não reconhecer alguém como proprietário mediante um ato de adjudicação.

“O Brasil dispõe de um dos melhores sistemas registrais da América Latina.”

O registro é uma instituição mediante a qual a comunidade realiza esse reconhecimento e a inscrição, uma espécie de adjudicação que consolida um determinado *statu quo* jurídico real imobiliário que deve ser respeitado por todos. Por isso, o registro é a chave. Facilitar os sistemas de entrada no registro – sistemas de adjudicação –, por um lado, e fortalecer seus efeitos para que as transações com os direitos adjudicados sejam plenamente seguras, por outro, são duas pedras angulares imprescindíveis para o êxito do processo.

Felizmente, hoje, temos a tecnologia registral que permite consegui-lo. Além disso, o Brasil dispõe de um dos melhores sistemas registrais da América Latina, pelo menos em suas grandes áreas urbanas, pelo que a implementação das medidas necessárias não deveria ser especialmente problemática. ■





NCC e o registro de imóveis – I

Novos aspectos obrigacionais do Direito imobiliário

***Melhim Namem Chalhub** é advogado no Rio de Janeiro e consultor da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, Abecip.

1. Considerações preliminares

Tendo entrado em vigor a partir de 12 de janeiro de 2003, o novo Código Civil substituiu o regime individualista que caracterizava o Código de 1916 por um modelo estruturado basicamente sobre três diretrizes, a saber, a *eticidade*, a *socialidade* e a *efetividade*.

A *eticidade* está materializada na concepção moderna da *boa-fé objetiva*, pois, como registra o professor Miguel Reale, “a vida jurídica está tão vinculada a processos sociais e econômicos e a exigências éticas que as normas não devem ser rigorosamente jurídicas, mas abertas a uma série de perspectivas”.

Pela *socialidade*, o novo Código Civil valoriza a função social do direito, notadamente a função do contrato e a função social da propriedade.

Pela *efetividade*, ou *operabilidade*, o novo Código busca dar efeito prá-

tico ao direito como instrumento de justiça.

A partir desses princípios, o Código introduz importantes reformulações nas disposições que regem os contratos, alterando a própria filosofia dos contratos, a partir mesmo do condicionamento da autonomia da vontade: agora, a liberdade de contratar está condicionada à função social do contrato e está limitada por essa função.

Do contexto dessas reformulações, fizemos algumas anotações a propósito de assuntos relacionados, direta ou indiretamente, aos negócios imobiliários, entre eles as *cláusulas gerais*, a *função social do contrato*, a *eticidade*, o princípio *pacta sunt servanda*, a *onerosidade excessiva*, o *poder discricionário do juiz*, o *estado de perigo e lesão*, além de certas peculiaridades inovadoras em relação à *hipoteca*, ao *penhor* e ao *condomínio edilício*.

O presente trabalho constitui uma miscelânea desses assuntos.

2. Princípios fundamentais

2.1 Cláusulas gerais

O novo Código privilegia a fórmula

das *cláusulas gerais*, isto é, a enunciação de regras em termos amplos, de modo a possibilitar melhor adequação da norma jurídica aos casos concretos, uma espécie de “banda larga” dentro da qual o juiz poderá se mover com certa elasticidade para interpretar a *cláusula geral* para cada caso específico que vier a ser submetido a julgamento.

Segundo Ruy Rosado de Aguiar Júnior, o conteúdo da cláusula geral há de ser determinado em cada caso concreto, mas “essa atividade criada do juiz permitida pela cláusula geral não pode ser arbitrária, mas contida nos limites da realidade do contrato, sua tipicidade, estrutura e funcionalidade, com aplicação dos princípios admitidos pelo sistema”.

Exemplos de *cláusulas gerais* são a *boa-fé*, os *bons costumes*, a *vedação ao uso abusivo do direito*, isto é, *idéias que funcionam como base de apoio ou ponto de referência que orientam a fixação de solução específica para casos concretos submetidos ao juiz*.

Um caso específico de cláusula geral é a regra que permite ao juiz da

execução modificar o valor da multa fixada em sentença de condenação, se constatado que esse se tornou insuficiente ou excessivo; a quantificação do que seja “insuficiente ou excessivo” dependerá de cada caso concreto e está dentro do poder discricionário do juiz.

Outro exemplo. O artigo 421 diz que o contrato – qualquer contrato – tem uma função social. E o que é “função social”? É uma noção subjetiva, o Código não define. O juiz é que dirá em cada caso se determinado contrato está cumprindo sua função social, porque em cada caso essa função se apresenta com uma feição peculiar, compatível com os aspectos econômicos e sociais do negócio.

É uma tendência do direito moderno, porque as normas rígidas, que buscam esgotar as soluções, fixando regras completas para cada situação, mostram-se incapazes de atender as demandas decorrentes da grande mobilidade da vida social e econômica, que provoca o surgimento quase que incessante de novas situações negociais, criando novas e variadas situações jurídicas.

2.2 Função social do contrato

O Código Civil de 1916 era individualista, privilegiava a autonomia da vontade e o princípio da força obrigatória do contrato. Já o Código Civil de 2002 inverte as prioridades e põe o social na frente do individual. Assim, pelo Código de 1916, prevalecia o elemento *subjetivo*, o que obrigava o juiz a identificar a *intenção das partes* para interpretar um contrato. Agora, a intenção é relativamente irrelevante, porque o que prevalece

na interpretação é o elemento *objetivo*, ou seja, o contrato deve ser interpretado segundo os padrões socialmente reconhecíveis para aquela modalidade de negócio.

2.3 Eticidade

As partes devem agir de acordo com os princípios da probidade e da boa-fé (art. 422) para que se realize a função social do contrato.

A boa-fé objetiva tem uma face negativa e uma positiva: a *negativa* visa coibir comportamentos desleais da parte, o que importa numa *obrigação de lealdade* em relação à parte contrária, e a face *positiva* indica o modelo de participação *ativa* de cada uma das partes contratuais e exprime um dever de cooperação entre as partes, visando à consecução da finalidade do contrato (*obrigação de cooperação*).

Na prática, a *boa-fé objetiva* pode se materializar pelo cumprimento de certos *deveres*, como requisito para que se concretize plenamente o programa contratual. Assim, há os *deveres principais*, ou *deveres primários* – na compra e venda, por exemplo, o dever de entregar a coisa, de um lado, e pagar o preço, de outro lado; há os *deveres secundários* – ainda na compra e venda, o dever de conservar a coisa vendida ou transportá-la; há *deveres laterais, anexos ou instrumentais* – na incorporação imobiliária, por exemplo, o dever do incorporador de obter o “habite-se” em tempo hábil.

2.4 Pacta sunt servanda

A força obrigatória do contrato há de prevalecer, mesmo porque ela é a base de sustentação da segurança

jurídica, mas esse princípio passa a ser relativizado, pois sua aplicação prática estará condicionada por outros fatores, como, por exemplo, a função social, as regras que beneficiam o aderente nos contratos de adesão e a onerosidade excessiva.

Num contrato de adesão, por exemplo, a força obrigatória do contrato poderá ser arrefecida se houver “cláusulas ambíguas ou contraditórias”, caso em que o juiz usará seu poder discricionário para aplicar “interpretação mais favorável ao aderente” (art. 423).

2.5 Onerosidade excessiva

O novo Código adota explicitamente esse princípio, que antes já vinha sendo aplicado pelos tribunais.

Permite o artigo 478 que, “nos contratos de execução continuada ou diferida, se a prestação de uma das partes se tornar *excessivamente onerosa*, com extrema vantagem para a outra, em virtude de acontecimentos extraordinários e imprevisíveis, poderá o devedor pedir a resolução do contrato”.

A regra contém vários aspectos subjetivos, que serão apreciados pelo juiz com a amplitude do seu poder discricionário. O que seja uma prestação *excessivamente onerosa*, ou o que seja a *extrema vantagem* para a outra parte e, ainda, o que sejam *acontecimentos extraordinários e imprevisíveis*, tudo isso são fatores que, *primeiro*, se apresentam de maneira diferente em cada relação contratual e, *segundo*, serão avaliados e sopesados de acordo com a valoração pessoal do juiz.

Claro que qualquer contrato com-

porta risco e, assim, não é qualquer prejuízo que justifica a resolução do contrato por onerosidade excessiva. A esse propósito, observa Enzo Roppo: “Se a cada contraente fosse consentido libertar-se dos seus compromissos contratuais, só porque lamenta que a operação não lhe deu os lucros que esperava, resultariam revolucionados (não só e não tanto as expectativas de lucro alimentadas em relação à mesma operação, pela parte contrária, mas) todo o sistema e a racional dinâmica das relações econômicas: é este o sentido real do princípio *pacta sunt servanda*”.

2.6 Poder discricionário do juiz

Uma das características do novo Código Civil é o aumento do poder discricionário do juiz, que se alarga para possibilitar o ajustamento de cada caso concreto aos conceitos enunciados nas cláusulas gerais, notadamente em face dos princípios da boa-fé objetiva e do equilíbrio do contrato.

Nesse mister, o juiz deverá orientar-se pelos padrões médios, de acordo com critérios de razoabilidade e proporcionalidade, considerando a natureza do negócio e a comunidade em que se insere, entre outros aspectos.

É claro que o poder discricionário do juiz não é ilimitado. Sua atuação há de tomar como referencial o tipo do contrato ou a configuração da situação jurídica em questão, e deverá ficar contida dentro do limite marcado pelas balizas fixadas pelo tipo contratual ou pela respectiva relação jurídica.

O juiz tem toda a autonomia para julgar conforme seu juízo de valor,

mas dentro desses parâmetros e, assim, não deve, “a pretexto de exercer essa atividade criativa, chegar ao ponto de transformar um contrato de compra e venda em doação, ou desfigurar um contrato de seguro ou de transporte, sob pena de fazer direito alternativo”.

Aspecto igualmente relevante no contexto dessas inovações é o papel do advogado, na medida em que a amplitude dos conceitos contidos nas cláusulas gerais demandará maior poder de argumentação nos processos. É a partir daí que se inicia a fixação de novos conceitos que orientarão as relações sociais e econômicas para o futuro.

Nesse novo cenário, a jurisprudência passará a ocupar papel proeminente e é a partir dela que haverá de se desenhar os contornos que as cláusulas abertas ganharão diante da realidade concreta.

Uma importante reflexão, entretanto, se impõe: se, de um lado, elasticidade das cláusulas gerais pode contribuir para que a aplicação do direito positivo acompanhe mais de perto as inovações da sociedade e da economia, por outro lado, essa mesma elasticidade poderá contribuir para aumentar a insegurança e os riscos jurídicos, com repercussão no campo dos investimentos, sobretudo no que tange à captação de recursos externos.

3. Outros aspectos relevantes

Na linha desses princípios fundamentais, outras relevantes inovações foram introduzidas pelo Código Civil, e entre elas permitimo-nos destacar a anulabilidade por *lesão ou esta-*

do de perigo, alguns aspectos sobre a *hipoteca* – dispensa de anuência, desdobramento, abandono do imóvel, assunção de dívida – e sobre o *penhor* – caução de direitos, registro RTD e/ou RI – e sobre o *condomínio edilício* – novas fórmulas de determinação da fração ideal e de divisão das despesas, responsabilidade do adquirente e vagas de garagem.

3.1 Estado de perigo e lesão

São duas figuras caracterizadoras de defeitos do negócio jurídico, que o tornam passível de anulação.

Trata-se de situação em que um contratante se aproveita da adversidade do outro contratante, que, por necessidade, acaba concordando em firmar o contrato por preço e condições desequilibradas, circunstância que dá ao outro contratante vantagens iníquas.

Ambas essas figuras caracterizam-se pela presença de um elemento *objetivo*, que é a desproporção entre as prestações, e de um elemento *subjetivo*, que é o dolo de aproveitamento da situação de inferioridade de um dos contratantes.

O *estado de perigo* tem em vista o *risco pessoal*, que leva a pessoa a realizar um negócio iníquo, enquanto a *lesão* considera o risco de *dano patrimonial*, como, por exemplo, a urgência de cumprir compromissos ou de evitar a falência.

Estado de perigo é aquele em que alguém, “premidado da necessidade de salvar-se, ou a pessoa de sua família, de grave dano conhecido pela outra pessoa, assume obrigação excessivamente onerosa” (art. 156).

Trata-se de hipótese em que a pes-



soa assume uma obrigação excessivamente onerosa com o propósito de obter meios de escapar do risco de dano pessoal. O exemplo mais freqüentemente citado pela doutrina é o do náufrago que concorda em pagar uma quantia excessivamente alta para ser retirado do perigo em que se encontra. Considera-se que, em casos tais, o negócio jurídico é defeituoso porque, não fosse a circunstância de perigo em que se encontra, o sujeito não teria concordado em pagar tão excessiva quantia.

A *lesão* tem em vista um dano patrimonial ocorre "quando uma pessoa, sob premente necessidade, ou por inexperiência, se obriga a prestação manifestamente desproporcional ao valor da prestação

oposta" (art. 157).

As circunstâncias determinantes da pactuação em níveis desproporcionais, como se vê, são a *premente necessidade* ou a *inexperiência* de uma das partes.

Neste caso, diferentemente do *estado de perigo*, o que leva o sujeito a aceitar a prestação desproporcional é a iminência de um perigo de natureza patrimonial. O sujeito contrata em termos desequilibrados porque acredita que tal contrato lhe fornecerá os meios para afastar o perigo de dano patrimonial. É o caso da pessoa insolvente que vende bens a preços muito abaixo do valor de mercado.

Observe-se que, para caracterização da *lesão*, é indispensável que a

motivação do contrato lesivo tenha sido a dificuldade econômica ou a inexperiência, ou seja, se as condições desproporcionais foram estipuladas por causa dessa dificuldade ou da inexperiência. De outra parte, o estado de *premência* ou a *inexperiência* deve ser contemporânea à contratação, não se caracterizando a *lesão* se houver futuras alterações conjunturais que tornem desequilibrada a equação contratual.

Apesar de inovadora na lei codificada, a figura da *lesão* tem precedentes no direito positivo brasileiro, como, por exemplo, na Lei de Proteção da Economia Popular (lei 1.521, de 1951), no Código do Consumidor, que considera nulas as cláusulas que "estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada" (art. 51, IV) e a medida provisória 2.172-32, de 23/8/2001, pela qual a cobrança de juros acima da taxa legal enseja a revisão do contrato para "restabelecer o equilíbrio da relação contratual", mediante ajuste ao "valor corrente", admitindo-se, conforme o caso, "a restituição, em dobro, da quantia recebida em excesso, com juros legais a contar do pagamento indevido" (art. 1º, II).

3.2 Hipoteca

No que tange à hipoteca, as inovações do novo Código Civil dizem respeito (I) à dispensa de anuência do credor, para alienação do imóvel hipotecado, (II) assunção de dívida, (III) ao desdobramento da garantia hipotecária e (IV) à exoneração da obrigação do terceiro adquirente, mediante "abandono" do imóvel.

3.2.1 Dispensa de anuência do credor hipotecário para alienação do imóvel hipotecado

O artigo 1.475 considera nula a cláusula que veda a alienação do imóvel hipotecado, admitindo, entretanto, que a alienação importe no vencimento antecipado da dívida. Dispensa-se, assim, a anuência do credor para alienação do imóvel hipotecado, o que não chega a ser inovação, mas apenas enunciação explícita de um princípio fundamental dos direitos reais. De fato, jamais houve vedação de alienação do imóvel hipotecado, ou gravado com qualquer outra garantia real, pois, em função da seqüela, o titular do direito real tem o direito de seguir o imóvel em poder de quem quer que o detenha, podendo excutilo mesmo que tenha sido transferido para o patrimônio de outra pessoa, distinta da pessoa do devedor.

Tal regra, entretanto, a meu ver, não atinge as hipotecas vinculadas ao sistema financeiro da habitação, SFH, pois para esse existe lei especial – a lei 8.004/90 –, e mesmo assim essa lei não veda a alienação, mas apenas estabelece como requisito para tal a interveniência do credor hipotecário e a assunção, pelo novo adquirente, do saldo devedor existente na data da venda. A assunção, aliás, é corrente com a regra do artigo 303.

3.2.2 Notificação do credor para assunção de dívida

Com efeito, associada à questão da dispensa de anuência do credor hipotecário está a notificação dirigida ao credor, relativamente à alienação do imóvel hipotecado e à assunção

da respectiva dívida pelo novo titular do imóvel. A matéria está regulada nos artigos 299 a 303 – da assunção de dívida –, dispondo o artigo 303 que “o adquirente do imóvel hipotecado pode tomar a seu cargo o pagamento do crédito garantido; se o credor, notificado, não impugnar em 30 (trinta) dias a transferência do débito, entender-se-á dado o assentimento”.

Do mesmo modo que na hipótese do artigo 1.475 – nulidade da cláusula que proíbe a alienação –, a regulamentação da assunção da dívida pelo Código Civil diz respeito às hipotecas em geral, não se aplicando às hipotecas vinculadas ao SFH, pela mesma razão de existir, para essas, lei especial (lei 8.004/90), que estabelece procedimento específico para as transferências de dívidas hipotecárias e, portanto, nos termos do artigo segundo da Lei de Introdução do Código Civil, prevalece sobre a lei geral.

3.2.3 Desdobramento da garantia hipotecária

O *desdobramento* da hipoteca está previsto no artigo 1.488, pelo qual, se for constituída hipoteca sobre uma gleba que venha a ser loteada ou sobre terreno no qual venha a ser erigido edifício composto por unidades imobiliárias autônomas, o gravame hipotecário poderá ser dividido, passando a gravar separadamente cada lote ou cada unidade imobiliária autônoma, em proporção ao valor de cada unidade, em relação à totalidade da dívida da empresa incorporadora. A divisão será feita “se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o

crédito”. O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário de pagar o saldo remanescente, se os bens hipotecados não bastarem para amortização total da dívida, a não ser que tenha havido anuência do credor. O desdobramento, entretanto, não é compulsório, nem arbitrário, pois se, em razão dele, vier a ocorrer diminuição da garantia, o credor pode se opor.

A regra não deverá criar embaraço para o setor de financiamentos, pois é medida que já se adota há muito quando se trata de financiamento da produção.

De outra parte, a legislação sobre afetação das incorporações imobiliárias (medida provisória 2.221, de 4/9/2001) estabelece que os adquirentes ficarão sub-rogados nos direitos e nas obrigações do incorporador, relativamente ao contrato de financiamento da construção, na proporção do coeficiente de construção das unidades que tenham adquirido (§2º, art. 30C, lei 4.591/64, com redação dada pela MP 2.221/01).

3.2.4 Exoneração da obrigação do terceiro adquirente, mediante “abandono” do imóvel hipotecado

O “*abandono*” do imóvel, como forma de exoneração do adquirente de pagar a dívida que o grava com hipoteca, está previsto nos artigos 1.479 e 1.480, pelos quais “o adquirente do imóvel hipotecado, desde que não se tenha obrigado pessoalmente a pagar as dívidas aos credores hipotecários, poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel” (art. 1.479), devendo noti-

ficar “o vendedor e os credores hipotecários, deferindo-lhes, conjuntamente, a posse do imóvel, ou o depositará em juízo” (art. 1.480).

3.2.4.1 Gaveteiros

Em princípio, essas disposições não alcançariam as operações do sistema financeiro da habitação, SFH, pois, de acordo a lei 8.004/90, as vendas ou promessas de venda de imóveis hipotecados a entidades do SFH têm que ser feitas obrigatoriamente com interveniência da entidade credora, “mediante assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação (...)”.

Na prática, entretanto, são frequentes os casos de *gaveteiros* e de alienação de unidades integrantes de incorporação imobiliária sem interveniência do agente financeiro, e sobre esses dois casos poderiam incidir as disposições dos artigos 1.479 e 1.480 do novo Código Civil.

O efeito prático dessa regra é o equivalente ao de uma dação em pagamento ou ao de uma adjudicação, só que, quanto à primeira, trata-se de uma dação “compulsória”, pois é um direito potestativo do adquirente do imóvel hipotecado, e não uma liberalidade do credor, e, quanto à segunda, trata-se de uma adjudicação “invertida”, na medida em que o imóvel passaria para o patrimônio do credor não por sua iniciativa, como ocorre na adjudicação, mas por ato do adquirente.

3.2.4.2 Improriedades da regra

A regra contém algumas impropriedades na sua enunciação, entre elas

o inadequado emprego da figura do *abandono*, no sentido de *entrega* do imóvel para resgate da dívida.

Com efeito, nos termos do artigo 1.275 do Código Civil, *abandono* é um dos modos de perda da propriedade, mas por ele ocorre o simples despojamento da coisa, sem haver sua transmissão a quem quer que seja; assim, pelo abandono o antigo proprietário perde a propriedade, mas não estabelece nenhuma relação jurídica com aquele que vier a se apropriar da coisa.

Os outros modos de perda da propriedade são (a) a alienação, (b) a renúncia, (c) o perecimento da coisa e (d) a desapropriação (Código Civil, art. 1.275).

O abandono e a renúncia têm uma certa ligação. Diz Serpa Lopes que “o abandono, pode-se dizer, é o elemento material da renúncia (...)”, esclarecendo que o abandono puro e simples, que não seja por efeito da renúncia, dá-se “quando esse acontecimento ocorre sem o ato preliminar da renúncia”.

Os efeitos da renúncia estão subordinados ao registro do título no registro de imóveis, o que não ocorre com o abandono; neste caso, o imóvel é arrecadado, como bem vago, e passa à propriedade do município, do Distrito Federal ou da União (CC, art. 1.276). A renúncia pode ser manifestada em favor de alguém, na forma de *renúncia translativa*, enquanto o abandono importa na declaração de bens vagos, que passam compulsoriamente ao domínio do Estado.

A inexistência de relação jurídica no abandono é também registrada por Orlando Gomes, para quem “o

abandono não é forma de extinção *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*”.

Dada essa noção, fica claro que, se o Código quer estabelecer um vínculo jurídico entre o adquirente e o credor, para extinguir a dívida hipotecária contra a entrega do imóvel ao credor, então, o ato do adquirente não deveria ser o do *abandono*, pois esse ato não cria vínculo jurídico algum entre quem abandona e quem se apropria da coisa abandonada.

Para atender esse propósito, poderia (ou deveria?) o Código utilizar a forma da *renúncia translativa*, que produziria efeitos equivalentes aos da adjudicação e dação em pagamento, mas nunca utilizar aí a figura do abandono.

Entretanto, na medida em que o Código emprega esse termo visando dar ao adquirente a faculdade de obter quitação mediante entrega do imóvel, entendemos que, nesse contexto, a figura do *abandono* deve ser interpretada no seu sentido de elemento material da renúncia, e não no sentido do abandono puro e simples.

E assim entendemos porque, se não for essa a interpretação, não se alcançará o propósito explicitado no dispositivo legal em questão, que é o de transmitir a propriedade ao credor para quitação da dívida hipotecária. De fato, se se entender que o legislador referiu-se à figura do abandono puro e simples, o imóvel seria transferido para o Estado e não para o credor, frustrando o propósito de troca da dívida por imóvel.

3.2.4.3 Troca do imóvel pela dívida

Ainda sob a perspectiva teleológica e tendo em vista que a finalidade da norma é a troca do imóvel pela dívida, é razoável pensar que o legislador quer com essa figura alcançar os mesmos efeitos da adjudicação (lei 5.741/71 e par. ún. art. 1.483 do NCC), pela qual o credor dá quitação da dívida em troca do imóvel, e da dação em pagamento (art. 356 do NCC), pela qual o adquirente, com a concordância do credor, dá o imóvel em pagamento da dívida, operando-se, por qualquer dessas formas, a extinção da dívida pretendida pelo artigo 1.479 do Código Civil.

De fato, na expressão *o adquirente “poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes [aos credores] o imóvel”* está contida a idéia da renúncia translativa, pela qual o adquirente transmitirá a propriedade do imóvel ao credor hipotecário.

Não faria nenhum sentido a quitação da dívida sem nenhuma contrapartida, e a contrapartida, no caso, corresponde ao pagamento ou à apropriação da coisa pelo credor, nos termos permitidos pela lei, tal como ocorre na adjudicação da lei 5.741/71 ou do parágrafo único do artigo 1.483 do Código Civil.

3.2.4.4 Apropriação do imóvel pelo credor hipotecário

A apropriação do imóvel pelo credor hipotecário, para quitação da dívida, não é novidade, respeitada a vedação do pacto comissório, e entre os precedentes do direito positivo citam-se os casos de adjudicação previstos no processo de execução judi-

cial regulado pela lei 5.741, de 1971, e no parágrafo único do artigo 1.483 do novo Código Civil.

Não obstante seja esse – troca de imóvel por dívida –, aparentemente, o propósito da norma, não se pode deixar de considerar que, mesmo depois de entregue o imóvel para pagamento pode remanescer saldo devedor, caso o valor do imóvel não seja suficiente para resgate integral. Com efeito, a lei diz que “o adquirente poderá exonerar-se da hipoteca, abandonando-lhes o imóvel”, mas nada diz a respeito da relação creditícia entre o devedor (vendedor do imóvel) e o credor hipotecário. Embora o adquirente esteja exonerado, o devedor presumivelmente continuará responsável pelo pagamento, pois, em regra, se a lei nada excepciona a respeito dessa relação jurídica, continuará prevalecendo a regra geral. Observe-se que é da natureza do mútuo a obrigação do mutuário restituir ao mutuante a totalidade daquilo que recebeu, e essa é a regra geral, de modo que toda vez que a lei quiser excepcionar deve explicitar claramente a exceção, como o fez na lei 5.741/71, no artigo 1.483 do Código Civil e, a propósito do mútuo com garantia fiduciária, no parágrafo sétimo do artigo 26 da lei 9.514/97. Observe-se, também, ainda no contexto da regra geral, o artigo 1.430 do Código Civil, pelo qual, se o produto da excussão da hipoteca não basta para amortizar a totalidade da dívida, “continuará o devedor obrigado pessoalmente pelo restante”.

Não faria nenhum sentido a quitação da dívida sem nenhuma

contrapartida, e a contrapartida, no caso, corresponderia, necessariamente, ao pagamento ou à apropriação da coisa pelo credor, nos termos permitidos pela lei, tal como ocorre na adjudicação da lei 5.741/71 ou do parágrafo único do artigo 1.483 do Código Civil.

3.2.4.5 Obstáculo à apropriação do imóvel pelo credor

Mas, a despeito de ser essa a interpretação mais razoável, a regra subsequente interpõe sério obstáculo à apropriação do imóvel pelo credor, em troca do resgate da dívida, podendo até tornar inexecutível a renúncia translativa.

É que o artigo 1.480 prevê que o adquirente transmitirá a posse do imóvel não só ao credor, mas, também, *ao vendedor*.

Ora, o efeito natural do abandono de que trata o artigo 1.479 é a transmissão, ao credor, dos poderes inerentes à propriedade, não se justificando que o credor não possa usar livremente a coisa que recebeu para satisfação do seu crédito.

Com efeito, pelo artigo 1.479, o abandono se faz em favor dos credores hipotecários (“abandonando-lhes”), isso significando que o adquirente perde a propriedade *em favor do credor*, isto é, transfere ao credor os poderes inerentes à propriedade, e aí estão compreendidos o domínio e a posse; já no artigo 1.480, o adquirente transmite a *posse* ao credor e ao vendedor, e essa posse é transmitida conjuntamente.

À primeira vista, essas disposições são contraditórias nos seus efeitos

práticos, pois, enquanto pelo artigo 1.479 esses poderes estariam sendo transmitidos ao credor hipotecário, pelo artigo 1.480 a posse estaria sendo dividida entre credor e vendedor.

A presença do vendedor (devedor) nessa relação talvez indique que poderia ser intenção do legislador reafirmar a manutenção da relação creditícia entre o vendedor e o credor hipotecário, indicando que o “abandono” exonera o adquirente, mas não o vendedor, que é o devedor.

3.2.4.6 Outros problemas resultantes da comosse

Além dos problemas que poderão advir da investidura do credor no domínio do imóvel, haverá outros problemas, resultantes da comosse, não só no que tange à questão possessória, em si, mas também pelas suas repercussões nas questões dominiais, sobretudo para efeito de cumprimento do prazo regulamentar dentro do qual as instituições financeiras estão obrigadas a vender os imóveis que recebem em pagamento de seus créditos.

Com efeito, a instituição financeira terá dificuldade para se desfazer de um imóvel que, embora esteja sob seu domínio, não está na sua posse exclusiva, dada a comosse que exerce com o vendedor e a extinção da comosse, como se sabe, é complexa e pode demandar muito tempo.

De outra parte, a não ser que a dívida permaneça sob responsabilidade do vendedor, a comosse seria absolutamente injustificável, por incompatível com o propósito do legislador, pois a transferência do imóvel

para o credor deve se fazer em termos que lhe possibilitem transformá-lo em expressão pecuniária, não só porque esse é o efeito natural da função econômica e social do contrato de mútuo como, também, porque as instituições financeiras estão proibidas de manter por muito tempo, em seu patrimônio, os bens que recebem em pagamento. Por força da regulamentação das autoridades monetárias, essas instituições são obrigadas a alienar esses bens com brevidade, e a comosse pode impedir o cumprimento dessa obrigação.

3.2.4.7 Providências a serem adotadas

A matéria, como se vê, não deixa de ter alguma complexidade, e diante dos sérios obstáculos que poderão surgir em razão da aplicação dessa regra, vislumbra-se, pelo menos de plano, duas ordens de providências que podem ou devem ser adotadas pelo setor, uma de natureza operacional e outra de natureza institucional.

A primeira diz respeito à formalização dos contratos.

De uma parte, a comercialização de imóveis avulsos, que estejam hipotecados em favor de entidades do SFH está fora do controle das entidades credoras; é essa comercialização que dá origem a “contratos de gaveta” cuja contratação as entidades credoras não têm como evitar.

Entretanto, no contexto das incorporações imobiliárias com financiamento, talvez as entidades credoras tenham condições de controlar a comercialização e, então, a primeira providência, de natureza operacional,

seria a de atuar com todo empenho no sentido de tornar efetiva a interveniência obrigatória da entidade financiadora nos contratos de comercialização dos imóveis integrantes da incorporação financiada.

Além dessa providência, parecidos de toda conveniência a busca de uma fórmula que assegure o efeito prático da idéia contida nessa nova regra, formulando-se um anteprojeto de lei para alterar as disposições do novo Código Civil, no sentido de torná-las exequíveis, pois, nos termos em que estão enunciadas, parecem inexecutáveis ou, pelo menos, de difícil execução.

3.3 Penhor

Ao lado da criação de nova modalidade de penhor – penhor de veículos –, o novo Código Civil contempla o *penhor de direitos* e o *penhor de títulos de crédito*. O primeiro é o penhor sobre direitos suscetíveis de cessão, sobre coisas móveis, e o segundo corresponde ao penhor que o Código velho designava como *caução de títulos de crédito*.

O penhor de direitos compreende os direitos em geral, desde que suscetíveis de transmissão, e entre eles estão as cotas de fundos de investimento, os direitos decorrentes da sucessão aberta, os direitos aquisitivos sobre imóveis, entre outros. O penhor de títulos de crédito é auto-explicativo pela sua própria denominação.

Prevê o Código Civil que o título constitutivo do penhor deve ser registrado no registro de títulos e documentos, RTD.

Sucedendo, entretanto, que a legisla-



ção especial sobre os financiamentos imobiliários em geral (lei 9.514/97 e medida provisória 2.223, de 4/9/2001) dispõe que a caução (leia-se *penhor*) dos direitos de crédito oriundos de alienação de imóveis e, bem assim, dos direitos aquisitivos sobre imóveis é registrada no registro de imóveis, na matrícula do imóvel a que corresponder.

A meu ver, essa caução (*penhor*) continuará sendo registrada no registro de imóveis. É que, tratando-se de modalidade especial de *penhor*, é a lei especial que deve definir a competência registral, e essa competência tem que ser compatível com a especificidade do objeto da garantia – direito real vinculado a imóvel –, que, obviamente, tem tratamento diferenciado em face do *penhor* sobre coisas móveis.

Disso decorre, salvo melhor juízo, que a regra geral de constituição do *penhor* – registro do título – é aquela

prevista no Código Civil para o *penhor comum* (art. 1.432), mas o *penhor especial*, em razão das peculiaridades de que se reveste, é objeto de regra específica, estabelecida em lei especial, e é o que ocorre nos casos do *penhor* de direitos aquisitivos relativos a imóvel e do *penhor* de direitos creditórios oriundos de comercialização de imóveis.

Há que se ter presente, além disso, que essa norma emana do princípio da *publicidade*, uma das características dos direitos reais, que diz respeito à visibilidade dos direitos reais, em geral, de modo que, tornando-se cognoscíveis com todas as suas características, possam esses direitos ser opostos a todos. Por esse modo, dá-se efetividade ao princípio segundo o qual os direitos reais têm eficácia absoluta, caracterizada pelo poder que tem seu titular de exercê-los *erga omnes*.

De outra parte, visa o registro

vincular os bens ou direitos empenhados ao direito do credor de receber seu crédito, de modo que este possa utilizar esses bens ou direitos para satisfação do seu crédito. No caso do *penhor* de direitos relativos a imóveis, essa vinculação só é plenamente eficaz se o título for registrado na matrícula do imóvel, e esta existe no registro de imóveis, e não no registro de títulos e documentos.

Aqui, também, aplica-se o princípio do artigo segundo da Lei de Introdução, pelo qual a lei especial prevalece sobre a lei geral, e nesse caso a prevalência da lei especial salta aos olhos, pois seria totalmente desarrazoado registrar-se em RTD títulos relativos a direitos vinculados a imóveis, que, por definição, têm matrícula no registro de imóveis.

Fica clara, além disso, a absoluta desnecessidade de efetivação de dois registros, um no RTD e outro no registro de imóveis, em primeiro lugar,



porque basta um registro para se assegurar a publicidade e, em segundo lugar, porque é o registro no registro de imóveis que dá efetividade ao princípio da publicidade dos direitos reais imobiliários, tornando cognoscível a vinculação entre o titular do direito de crédito e a coisa, ou o direito, que garante a satisfação desse crédito.

3.4 Condomínio edilício

O condomínio especial, por unidades autônomas, de que tratava a lei 4.591/64, passou a ser regulado pelo Código Civil (art. 1.331 a 1.358).

Nessa matéria, o novo Código abre perspectiva de conflitos a respeito de questões que ou já se encontravam satisfatoriamente regulamentadas, ou já se encontravam pacificadas pela jurisprudência.

Melhor faria o legislador se simplesmente transplantasse para o Código Civil os artigos primeiro ao 27 da lei 4.591/64, acrescentando uns poucos dispositivos novos – muito poucos. Mas não foi o que fez. Preferiu “reinventar a roda” e, assim, acabou agredindo a própria natureza da propriedade condominial.

Exemplo disso são as novas fórmulas de determinação da fração ideal de terreno e de divisão das despesas condominiais.

3.4.1 Fração ideal e rateio das despesas de condomínio

Com efeito, a legislação anterior sobre condomínios – lei 4.591, de 1964 –, atendendo a multiplicidade das modalidades de condomínios – moradia (em edifícios de mais de um pavimento ou em casas), escritórios,

shopping centers, etc. – deixava essas questões em aberto, assegurando a cada comunidade os meios de adequar as convenções de condomínio às suas necessidades específicas, mas o novo Código Civil suprimiu essa autonomia e impôs um critério de cálculo único, pelo qual (a) a fração será sempre proporcional ao valor das unidades e (b) a divisão das despesas deve ser feita na proporção das frações, ou seja, o rateio das despesas será feito na proporção do valor das unidades.

Além disso, o novo critério prevalece sobre os critérios estabelecidos nas convenções de condomínio existentes, pois o artigo 2.035 do Código Civil, embora reconheça a validade das convenções anteriores, manda que seus efeitos futuros se submetam ao novo critério, e entre esses efeitos futuros estão as cotas de rateio de despesas que se vencerem após janeiro de 2003.

O critério é injusto e contrário à ordem natural das coisas, pois não é razoável que alguém pague por determinado serviço quantia maior ou menor do que o valor efetivo do serviço utilizado. Considere-se, por exemplo, um edifício composto de dois apartamentos por andar, ambos com a mesma área de construção, sendo um de frente, de maior valor, e um de fundos, de menor valor. Na medida em que os apartamentos são iguais e usam os serviços na mesma proporção, devem suportar os encargos em igual proporção, mas pela nova regra o apartamento de fundos (porque é mais barato) pagará uma cota menor do

que o apartamento da frente, embora ambos sejam do mesmo tamanho.

Nada justifica uma tal diferença de tratamento, pois se ambos os apartamentos têm o mesmo tamanho e usam os serviços do condomínio em igual proporção, devem pagar igual cota.

O novo critério cria um clima de incerteza, quanto à fixação do valor das unidades, porque o Código não dá nenhum critério de avaliação, e isso pode dar origem a intermináveis controvérsias. Não se sabe qual o valor que haveria de servir de base para cálculo da fração ideal: seria o valor do custo da construção ou o valor de mercado? A quem confiar a apuração do valor de mercado? Não seria razoável considerar o preço de aquisição da unidade? Ou o valor venal constante do carnê do IPTU?

De outra parte, não há nenhuma correspondência entre o valor das unidades e o custo de manutenção do edifício, pois, afinal, o zelador não zela mais pelo apartamento mais caro, nem o faxineiro limpa menos a janela do apartamento mais barato.

Ora, o orçamento do condomínio e o rateio das suas despesas são matéria de natureza privada, que diz respeito somente à sua economia interna, na qual a lei não deve interferir.

Em suma, o novo critério é subjetivo, iníquo e contrário à natureza jurídica e econômica da organização condominial. A solução é revigorar o critério da lei 4.591/64, pelo qual as partes tinham autonomia para deliberar sobre essas questões. Afinal, se há uma coisa em que a lei não deve intervir é na autonomia das pessoas para formular seus próprios orçamen-

tos pessoais e para deliberar o modo como querem dividir seus gastos com seus parceiros no condomínio.

3.4.2 Responsabilidade do adquirente pelos débitos condominiais

Outro aspecto relevante nas normas sobre o condomínio edilício é a explícita caracterização da contribuição condominial como obrigação *propter rem*. Diz o artigo 1.345 que “o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

Essa responsabilidade já vinha sendo consagrada pela jurisprudência, mas os tribunais ainda vacilavam em alguns casos peculiares, como, por exemplo, na falta de registro do título aquisitivo.

A meu ver, o problema persistirá, em atenção ao princípio da efetividade do processo, pois na execução do julgado o que visa o condomínio é à excussão da unidade imobiliária à qual o débito está vinculado.

Com efeito, de nada servirá a cobrança *somente* ao adquirente da unidade se o título não está registrado em seu nome, pois, ao final do processamento da ação, será necessário penhorar e leiloar a unidade, e para tal fim é absolutamente necessária a participação daquele em cujo nome a unidade estiver registrada no registro de imóveis. A solução até agora adotada pelo Judiciário – e que, ao que me parece, continuará sendo adotada – é a inclusão do antigo titular do imóvel no pólo passivo da ação. ■





NCC e o registro de imóveis – II

Escritura de cessão de direitos hereditários e o NCC

* **Fernando Pereira do Nascimento** é tabelião do Décimo Segundo Ofício de Notas e Protesto do DF e pós-graduando em Direito notarial e registral pelo IEC-PUC/MG.

Introdução

O novo Código Civil Brasileiro, NCC, lei 10.406/2002, que entrou em vigor em 11/1/2003, trouxe importantes inovações em vários institutos do direito civil.

Como consectário de um processo de substituição de tão importante diploma jurídico, muitas dessas inovações precisam ser interpretadas para que se descubra seu real sentido e alcance, objetivando sua correta aplicação pelos profissionais do direito e pelo povo em geral.

O direito das sucessões, disciplinado no livro V do referido diploma legal, como não poderia deixar de ser, apresenta também várias inovações.

Uma questão que especificamente urge esclarecimentos diz respeito à formalização de negócios jurídicos mediante *escritura de cessão de direitos hereditários*, em face dos novos dispositivos legais trazidos pelo artigo 1.793 e seus parágrafos, do

NCC, dispositivos que não possuem correspondente no Código Civil de 1916 ora revogado. Neste trabalho abordaremos uma análise basicamente doutrinária, uma vez que ainda não existem decisões judiciais relacionadas a tão novo dispositivo legal.

Sucinta análise sobre a escritura de cessão de direitos hereditários na vigência do Código Civil de 1916

Sabe-se que aberta a sucessão, por força do princípio da *saisine*, inserto no artigo 1.784 do NCC (1.572 do anterior), a herança transmite-se desde logo aos herdeiros. Ainda que haja pluralidade de herdeiros, a herança defere-se como um todo unitário e, até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto ao domínio e à posse dos bens hereditários, é indivisível, regulando-se seus direitos pelas normas relativas ao condomínio, podendo qualquer dos co-herdeiros exercer seus direitos compatibilizando-os com a indivisão.

Na vigência do Código Civil de 1916, era muito comum nos tabelionatos de notas o comparecimento de usuários, depois de aberta a sucessão, na condição de herdeiros, solicitando ao

tabelião ou ao seu preposto, um documento público com o intuito de formalizar juridicamente a disposição de *determinado* bem imóvel componente de acervo hereditário, enquanto pendente processo de inventário. O tabelião, então, lavrava uma escritura pública de cessão de direitos hereditários, singularizando o imóvel objeto do negócio jurídico realizado.

De posse dessa escritura o cessionário assumia a posição jurídica do cedente, com relação ao imóvel adquirido, situação em que, sem ser herdeiro, ingressava no inventário e requeria a adjudicação de referido imóvel em seu nome. O juiz, assim, na decisão ou homologação da partilha dos bens, deferia a pretendida adjudicação, determinando a expedição de carta de adjudicação em nome do cessionário, documento que, por si só, constituía título hábil para ingresso no registro de imóveis, baseado no artigo 221 da Lei de Registros Públicos.

Essa forma de aquisição de bens imóveis de espólio por intermédio da escritura de cessão de direitos hereditários vinha, de forma comum sendo admitida pela doutrina e pela ju-

risprudência, não obstante o princípio da indivisibilidade da herança inserto no artigo 1.580 do Código anterior, que dispunha ser a herança indivisível quanto à posse e ao domínio, até se ultimar a partilha, quando chamadas simultaneamente duas ou mais pessoas.

Cessão de direitos hereditários na vigência do Código Civil de 2002

Disposição correlata ao artigo 1.580 do Código Civil anterior, referente ao princípio da indivisibilidade da herança, foi mantida no NCC pelo parágrafo único do artigo 1.791, nos seguintes termos.

“Art. 1.791. A herança defere-se como um todo unitário, ainda que vários sejam os herdeiros.

Parágrafo único. Até a partilha, o direito dos co-herdeiros, quanto à propriedade e posse da herança, será indivisível, e regular-se-á pelas normas relativas ao condomínio.”

Esse princípio da indivisibilidade, por si só, autoriza a afirmação de que, enquanto não ocorrer a partilha, persiste a indivisão, e cada herdeiro tem direito a uma cota-parte ideal nos bens deixados pelo *de cuius*. Somente com a partilha pode-se afirmar que determinado bem pertence ao co-herdeiro para que possa livremente dele dispor.

Corroborando com esse princípio da indivisibilidade da herança e suprimindo uma ausência no ordenamento jurídico anterior, o NCC dispõe expressamente sobre normas disciplinadoras da cessão de direitos hereditários no artigo 1.793 abaixo transcrito e que não possui correspondente no Código Civil revogado.

“Art. 1.793. O direito à sucessão

aberta, bem como o *quinhão de que disponha o co-herdeiro*, pode ser objeto de cessão por escritura pública.

§ 1º. Os direitos, conferidos ao herdeiro em consequência de substituição ou de direito de acrescer, presumem-se não abrangidos pela cessão feita anteriormente.

§ 2º. É *ineficaz* a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança *considerado singularmente*.

§ 3º. *Ineficaz é a disposição, sem prévia autorização do juiz da sucessão, por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade.* (grifo nosso)

Da necessária formalização da cessão de direitos hereditários por escritura pública

Depreende-se da interpretação do *caput* do artigo 1.793 que o co-herdeiro está autorizado a transmitir o seu direito à sucessão, ou seja, o quinhão de que disponha, que é considerado bem imóvel por disposição legal (art. 80, II, NCC), exigindo, para tanto, forma especial e solene: a *escritura pública*.

O *caput* do referido artigo 1.793 do NCC estabeleceu, pois, a condição primeira de validade da cessão de direito hereditário, qual seja, a formalização do negócio mediante escritura pública, impondo um requisito *ad solemnitatem*.

Sabe-se que o negócio jurídico é uma emissão volitiva dirigida a um determinado fim. Mas este não se lhe segue, e aquela se frustra, se o ordenamento jurídico lhe denega as consequências desejadas, por considerar o negócio jurídico realizado inválido ou ineficaz.

Para ser válido é necessário que o negócio jurídico revista certos requisitos essenciais dispostos no artigo 104 do NCC, quais sejam: agente capaz, objeto lícito, possível, determinado ou determinável, e forma prescrita ou não defesa em lei. Portanto, a cessão de direito hereditário que não for feita por escritura pública é inválida por infringir um requisito essencial à sua efetivação, qual seja, não ter sido lavrada na forma prescrita pela lei.

Dessa forma, o referido artigo atribui ao notário a função de formalizar juridicamente a vontade das partes, exercendo a importante tarefa de tutelar os direitos subjetivos dos cessionários e do cedente, uma vez que a lavratura de escritura pública é de sua competência exclusiva (art. 7º, lei 8.935/94).

Para tanto, na busca da realização do direito, o notário deve atuar de forma a prevenir litígios. Deve, mediante sua intervenção no negócio, garantir a segurança, a autenticidade, a publicidade e a eficácia do negócio, garantias essas que são a destinação primeira dos serviços notariais, conforme dispõe o artigo primeiro da lei 8.935/94. Cabe a ele, portanto, adequar juridicamente a vontade das partes, orientando-as à realização do negócio jurídico formalmente adequado e válido, sem vícios que possam torná-lo ineficaz, como pode acontecer nas hipóteses que passaremos a analisar.

Hipóteses de ineficácia da escritura de cessão de direitos hereditários

A par do *caput*, que define a condição de validade do ato, ou seja, ser a escritura de cessão de direitos he-

reditários feita por escritura pública, os parágrafos segundo e terceiro estabelecem hipóteses de ineficácia sobre os quais passaremos a versar.

a) O parágrafo segundo do artigo 1.793 prescreve o primeiro caso de ineficácia da cessão de direito hereditário. Dispõe ele ser *ineficaz* a cessão de direitos hereditários sobre qualquer bem considerado *singularmente*. Em outras palavras, não pode ser cedido um objeto determinado pertencente ao espólio, por exemplo, uma casa, ou um lote, etc. O que o cedente pode transferir é a sua cota-parte na herança, o seu quinhão hereditário.

Nesse sentido, a cessão de direitos hereditários pode ser classificada como negócio jurídico translativo aleatório, pois corre o cessionário o risco de o quinhão que adquiriu ser preenchido por bens diversos do almejado ou em quantidade inferior à esperada, ou mesmo, de ser um quinhão "sem valor", no caso de o espólio ser insolvente.

O cedente não garante o valor do quinhão, garante apenas sua qualidade de herdeiro e, salvo cláusula expressa em contrário, não se responsabiliza pelo volume ou extensão do direito hereditário transmitido. Isso porque a herança, como visto, não é constituída apenas de bens materiais, mas representa uma universalidade de direito, compreendendo o ativo e o passivo. Ela é uma universalidade na qual se incluem os bens e as dívidas, os créditos e os débitos, os direitos e as obrigações, as pretensões e as ações de que era titular o falecido.

Esclarece-se, por oportuno, segundo princípio inserto no artigo 1.792 do NCC, que o herdeiro responde apenas pelos encargos *intra vires hereditatis* (dentro das forças da he-

rança), assim, caso as dívidas do espólio sejam maiores que o valor de seu patrimônio, os co-herdeiros nada receberão e, conseqüentemente, nada receberá o cessionário de seus direitos.

O saldo positivo é que vai definir o valor dos quinhões hereditários dos herdeiros. Até a partilha, não se pode afirmar que determinado imóvel será de propriedade individual ou em condomínio com os demais co-herdeiros, nem mesmo se ele vai continuar na massa patrimonial do espólio, pois qualquer bem pertencente ao espólio pode ter sido destinado por testamento a outrem ou vir a ser objeto de pagamento de dívidas, passando a não compor os quinhões hereditários dos co-herdeiros necessários.

À luz dessa incerteza quanto ao destino dos bens do *de cuius*, o legislador estabeleceu que não pode ser feita a cessão de direitos hereditários singularizando o bem cedido, atribuindo, portanto, somente ao juiz a competência de singularizar os bens herdados, mediante decisão ou homologação da partilha, pelo processo de inventário.

b) O segundo caso de ineficácia da cessão de direitos hereditários está previsto no parágrafo terceiro do referido artigo, que prescreve ser ineficaz a disposição por qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, sem prévia autorização do juiz da sucessão, enquanto pendente a indivisibilidade.

Por esse dispositivo percebe-se que a disposição do patrimônio hereditário transferido imediatamente aos herdeiros com a morte do autor da herança sofre restrições legais. Assim sendo, os co-herdeiros não têm a plena disposição dos bens individualiza-

dos, componentes do acervo hereditário, pois deles não podem livremente dispor.

Entretanto, o NCC não inviabiliza a disposição pelos co-herdeiros de um bem específico do espólio, permitindo o parágrafo terceiro do artigo 1.793 a disposição de imóvel individualizado do acervo hereditário desde que essa disposição seja feita com prévia autorização do juiz da sucessão.

Assim, o parágrafo terceiro cria uma exceção ao disposto no parágrafo segundo, autorizando-se a lavratura de escritura de cessão de direitos hereditários de um imóvel singularizado, desde que haja prévia autorização judicial.

Importante frisar que a prévia autorização judicial para a formalização do ato deverá ser exigida pelo tabelião, mencionando-a na referida escritura, a exemplo de como se faz em todos os casos em que é exigida a autorização judicial para a formalização de negócios jurídicos em que o notário participa. Em se tratando de disposição de imóvel singularizado, se não houver a prévia autorização, o ato será ineficaz.

Há de se reiterar que as restrições contidas nos parágrafos segundo e terceiro têm aplicabilidade somente no caso de transferência de imóvel singularizado pertencente a espólio. Quando as partes estiverem cedendo o quinhão hereditário como uma universalidade, sem se especificar o bem, não há de se exigir o alvará judicial, sendo o ato plenamente eficaz, uma vez atendidos os demais requisitos da escritura, pois isso está autorizado pelo *caput* do artigo 1.793 nos seguintes termos: "O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro, pode ser

objeto de cessão por escritura pública".

Questão que se deve esclarecer, outrossim, é quanto ao fato de o co-herdeiro ceder uma fração, por exemplo, 50%, 25 % ou 10%, etc. dos direitos sobre o seu quinhão hereditário. Nesse caso também não se configura a necessidade de prévia autorização judicial, uma vez que imóvel algum será singularizado na escritura. A cessão incidirá apenas numa fração ideal da cota-parte daqueles que efetivamente a cederam, portanto, vale dizer, incidirá apenas numa fração da universalidade da herança, não sendo atingida, assim, pelos casos de ineficácia descritos.

Dos efeitos da inobservância do caput e dos parágrafos segundo e terceiro do artigo 1.793

A validade do negócio jurídico deflui de sua sujeição às exigências legais. Inversamente, se o agente não se atém a elas, falta à declaração a condição primeira para que atinja o pretendido resultado. Variando as exigências legais, com elas varia o grau de invalidade, que pode atingir o ato de forma absoluta, quando o ordenamento jurídico é violado de forma tão grave que o ato não pode produzir o almejado efeito; ou de forma relativa, quando a própria lei considera a violação menos grave, ensejando uma consequência menos extrema. No primeiro, nos referimos à nulidade (art. 166, NCC) e no segundo, à anulabilidade dos atos jurídicos (art. 171, NCC).

É nulo o negócio jurídico quando, em razão do defeito grave que o atinge, não pode produzir o almejado efeito, sendo uma sanção extrema pela ofensa à predeterminação legal. Se

verificada, poderá ser argüida pela parte ou pelo Ministério Público, cabendo ao juiz pronunciar *ex officio* quando dela conhecer, não lhe sendo permitido supri-las, ainda que a requerimento das partes. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.

O ato anulável, por seu turno, por não ser originário de tão grave defeito, produz suas conseqüências até que seja decretada sua ineficácia, que depende do requerimento das partes interessadas, podendo, entretanto, serem as irregularidades sanadas ou o ato ser confirmado pelas partes.

A formalização de negócio jurídico com infração ao prescrito no artigo 1.793 *caput* e seus parágrafos segundo e terceiro atinge o ato de forma absoluta, vale dizer, o ato é nulo de pleno direito. Os dispositivos autorizadores de tal afirmação encontram-se enumerados no artigo 166 do NCC, especificamente nos incisos IV e V, ou seja, o ato é nulo quando não revestir a forma prescrita em lei, ou quando for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para sua validade.

Ora, se a lei estabelece que a cessão hereditária deve ser feita por escritura pública, bem como deve haver prévia autorização judicial no caso de cessão de direitos hereditários incidentes sobre imóvel singularizado, a falta dessas solenidades insanáveis importa a nulidade do ato, nos termos dos mencionados dispositivos, por ofender gravemente a determinação legal.

Assim, caso no inventário se dê ingresso de escritura de cessão de direitos hereditários de imóvel singularizado sem que tenha havido concessão de prévio alvará, o juiz da suces-

são deverá de ofício declarar a ineficácia de tal escritura, por infração a preceitos de ordem pública. O mesmo procedimento deverá ser adotado pelo juiz no caso de cessão de direitos hereditários feita por instrumento particular, ainda que subscritos por quaisquer profissionais do direito que não seja o tabelião.

A escritura de cessão de direitos hereditários e o direito intertemporal

Toda a matéria de direito intertemporal encontra-se estruturada no princípio da irretroatividade das leis. Quando uma lei entra em vigor, revogando ou modificando outra, sua aplicação é para o presente e para o futuro. Aparentemente é simples quando a lei nova atinge fatos ocorridos ao tempo da lei caduca, cujo ciclo de produção de efeitos se desenvolveu por completo e encerrou-se antes do início da eficácia da lei nova.

Mas a complexidade das relações jurídicas pode gerar situações em que o fato ocorrido antes do império da lei modificadora não chegou a produzir todos os seus efeitos. O *caput* do 2.035 do NCC disciplinando o assunto dispõe que "a validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no art. 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam (...)".

Cumpre-nos então solucionar os casos de *escritura pública de cessão de direitos hereditários de bem singularizado* feita sobre a vigência do código anterior e cujo inventário ainda não se concluiu ou encontra-se

ainda em trâmite, na vigência do NCC, em face das ineficácias dos parágrafos segundo e terceiro do NCC. Essas escrituras são válidas e eficazes, uma vez que à época de sua lavratura não havia norma legal prescrevendo ineficácia em caso de sua lavratura, como a dos referidos parágrafos segundo e terceiro. Elas foram lavradas no império da lei anterior, submetendo-se, portanto, às normas então vigentes.

Ademais, segundo ensinamentos do jurista Caio Mário, em *Instituições de Direito Civil*, volume I, "A lei que regula a forma e a prova dos atos jurídicos é a do tempo em que se realizam. Sua validade deve, portanto, ser apreciada segundo a lei sob cujo império foram efetuados". Assim, se a lei nova estabelece ineficácia para lavar, sem alvará judicial, escritura de cessão de direitos hereditários quando se singulariza o imóvel, aquelas celebradas ao tempo de vigência da lei anterior não são atingidas, ainda quando os efeitos venham a se produzir sob o império da lei nova, por representarem atos e negócios jurídicos completamente concluídos. A lei nova não pode atingir as escrituras feitas anteriormente sem que se configure a retroatividade da lei cujos casos devem ser expressamente disciplinados na lei nova, o que não ocorre no NCC.

Outrossim, na espécie se aplica o princípio dos direitos adquiridos, que são aqueles definitivamente incorporados ao patrimônio do seu titular ainda na vigência da lei antiga. Assim, as escrituras feitas anteriormente são plenamente eficazes, uma vez que a transmissão dos direitos delas resultantes ocorreu por inteiro, ou seja, os cessionários dispuseram de seu direito, que foi definitivamente incorporado ao patrimônio pessoal do cessionário.

Conclusões

Com os novos contornos trazidos ao ordenamento jurídico brasileiro com o NCC sobre a cessão de direitos hereditários, podemos extrair as seguintes conclusões do presente trabalho.

A cessão de direitos hereditários deverá *obrigatoriamente ser realizada mediante escritura pública*, não havendo nenhuma exceção a esta regra. Em nenhuma hipótese pode ser admitido outro tipo de instrumento ou documento particular, mesmo confeccionados por advogados ou quaisquer outros profissionais do direito que não seja o tabelião, sob pena de invalidade e, conseqüentemente, nulidade do ato.

Os co-herdeiros podem livremente dispor de seus direitos hereditários mediante escritura pública, ou seja, podem livremente dispor de seus quinhões hereditários, ou de frações destes, por exemplo, 50%, ou 25%, ou 10%, desde que o façam sem singularizar bem.

Como regra geral, a escritura de cessão de direitos hereditários como era feita na vigência do Código Civil anterior, singularizando o imóvel, não mais pode ser realizada na vigência do NCC, em face do disposto no artigo 1.793, parágrafo segundo: "É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente".

Como exceção à regra acima, pode haver cessão de direito de bem singularizado componente do acervo hereditário, enquanto pender a indivisibilidade, desde que haja prévia autorização judicial. A plena disposição sobre o bem hereditário singularizado só é adquirida com a decisão ou homologação da partilha pelo juiz, e, até então, não

podem os herdeiros livremente deles dispor sem haver prévia autorização judicial, mediante alvará.

As escrituras de cessão de direitos hereditários de imóvel singularizado feitas na vigência do Código Civil anterior são plenamente válidas, uma vez que não havia norma legal prescrevendo sua ineficácia. Somente com a vigência do NCC veio ao ordenamento jurídico norma legal nesse sentido, de acordo com os parágrafos segundo e terceiro do artigo 1.793.

Quando se verificar nos autos do processo de inventário a ocorrência de cessão de direitos hereditários que não foi feita por escritura pública; ou mesmo que tenha sido feita por escritura pública, mas contiver disposição de direitos sobre imóvel singularizado, sem constar ter havido prévia autorização judicial, o magistrado deverá *ex officio* declarar a nulidade de referidos atos, por terem sido lavrados com grave infração de preceitos de ordem pública, contidos no artigo 1.793 e seus parágrafos.

O notário deve negar-se a lavar escrituras públicas de cessão de direitos hereditários de imóvel singularizado, se não houver a existência de prévia autorização judicial, pois, no seu mister, deve garantir a eficácia e segurança dos atos em que intervier, não podendo negar vigência à lei, autorizando a lavratura de atos ineficazes e ilegais, à luz do artigo 1.793 e seus parágrafos, do NCC. A atividade notarial se fundamenta na busca da certeza e segurança jurídica à sociedade usuária de seus serviços, só alcançada se o ato jurídico for feito na estrita observância da lei. ■



Conceito de imóvel rural

Contigüidade e continuidade

Segue o debate sobre a lei 10.267/2001 e seu decreto regulamentador 4.449/2002, com o parecer* de procurador do Incra. A conceituação de *unidade do imóvel rural* é essencial para os efeitos da aplicação da lei 10.267/2001 e para servir de vetor interpretativo para o conjunto normativo e regulamentar do direito agrário, uma vez que as instituições que vão gerir o CNIR (Incra e SRF) apresentam enfoques diferentes sobre esse e outros temas correlatos, como a qualificação de imóvel rural pela sua *destinação* ou pela sua *localização*.

* **Sérvulo T. B. Costa** é procurador federal.

Ementa

Conceito de imóvel rural à luz do artigo 4º, inciso I, da lei 4.504, de 30 de novembro de 1964. Submissão às normas e princípios do Direito Registral. Artigo 234 da Lei de Registros Públicos e aspectos diferenciais entre os conceitos de contínuo e contíguo. Princípio da especialização e suas implicações.

1. Indaga o Sr. Chefe do Departamento de Desapropriação da Diretoria de Recursos Fundiários, se vários imóveis, de um mesmo proprietário, uma vez confrontantes, devem ser considerados como unidade única para fins de desapropriação.

2. A pertinência da indagação decorre das conclusões contidas no parecer da lavra do Dr. João Bosco Medeiros de Souza e que encon-

tram-se vazadas nos seguintes termos – *in verbis*:

“Em conclusão, parece, salvo melhor juízo, que o legislador ao concluir ‘área contínua’ como elemento integrante do conceito de imóvel rural (lei 4.504/64, art.40) *teve em mente o aproveitamento econômico dos imóveis como um todo*, como uma unidade homogênea.

De resto, aliás o correto aproveitamento da terra parece ter sido um dos objetivos maiores do Estatuto da Terra.

Assim, não obstante o aparente rigor dogmático da conceituação de imóvel rural, *ele admite* interpretações flexíveis, sendo de se presumir que a lei o conceituou expressamente apenas como forma de tirar à doutrina tal encargo; *se assim não fosse, polêmica seria a abordagem do assunto*”. (Os últimos grifos são nossos.)

3. Ainda que lançado em um contexto de indagações diverso deste que aqui se enfrenta e, ainda que subs-

crita por um Procurador que ilustrou esta Casa de forma singular entre seus pares, tenho como equivocada definir-se imóvel rural tendo como substrato a unidade homogênea de exploração, resultando assim que, vários imóveis, explorados economicamente de forma homogênea, possam ser considerados como se apenas uma unidade imobiliária fosse.

4. De plano, a subscrição desse tema implica sejam precisados os sentidos dos léxicos *contínuo* e *contíguo*, pois a precisão de ambos condiciona, praticamente, o desate de quase toda a controvérsia. Assim posta a questão, resulta unívoco que ao primeiro se empresta o sentido de ininterrupto, enquanto que o segundo equivale a *lindeiro, confrontante, limítrofe*. Atento a esta distinção básica, pontificou o legislador da Lei de Registros Públicos (lei 6.015/73), no artigo 234 – *verbis*:

“Art. 234 – Quando dois ou mais

imóveis *contíguos* pertencentes ao mesmo proprietário, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas." (Grifamos.)

Imóveis contíguos e contínuos

5. Dessume-se inequívoca e pre-remptoriamente de dicção legal que imóveis com registro e matrícula autônoma podem ser *contíguos*, mas jamais contínuos, porquanto para a segurança dos negócios jurídicos imobiliários o direito registral impõe limites que desautorizam essa possibilidade. Nesse diapasão, há que se ter presente que o Registro de Imóveis Brasileiro, a exemplo do direito comparado, consagra, ao lado de outros princípios – como o da publicidade, continuidade, legalidade, fé pública –, o princípio da especialidade, segundo o qual o imóvel, para que seja alçado à condição jurídica de propriedade, cumpre estar caracterizado como uma unidade territorial precisa, conformado por limites e confrontações seguros, aptos a conferir-lhe originalidade específica face aos demais imóveis rurais, *sem o que não pode ser levado a registro*. Matéria pacífica na doutrina e jurisprudência, importa trazer a lume o magistério de Afrânio de Carvalho – *verbis*.

"Ao exigir-se, para o registro, que o imóvel se apresente com suas características, limites e confrontações, o que se exige é que ele apareça como um corpo certo. A sua descrição no título há de conduzir ao espírito do leitor essa imagem. Se a escritura de alienação falhar nesse sentido, por deficiência de especialização, terá que ser completada por outra de re-ratificação, que aperfeiçoe a figu-

ra do imóvel deixada inacabada na primeira. Do contrário não obterá registro.

Assim, o requisito registral da especialização do imóvel, vertido no fraseado clássico do direito, significa a sua descrição como corpo, a sua representação escrita como individualidade autônoma, com seu modo de ser físico, que torna inconfundível e portanto heterogêneo em relação a qualquer outro. O corpo certo ocupa um lugar determinado no espaço, que é o abrangido por seu contorno, dentro do qual se pode encontrar maior ou menor área, contanto que não sejam ultrapassadas as raias definidoras da entidade territorial" (Grifamos.) (Registro de Imóveis, 3ª ed., p. 247).

6. No mesmo sentido, leciona o escólio jurídico de M. M. de Serpa Lopes ao envergar o tema dos requisitos da transcrição, *verbis*:

"Característicos e confrontações do imóvel – Podemos asseverar, sem receio de contestação, *tratar-se de um dos mais importantes requisitos (...)* não somente porque, como os demais, representa um dos elementos integrantes da própria transcrição, senão também por estar destinado a representar e desempenhar papel de grande relevo, no sentido de dar ao Registro Imobiliário *uma peça necessária aos fins a que se destina a certeza do domínio*.

Omissis.

Não se compreende que um imóvel possa ser transcrito ou inscrito com deficiência a respeito de seus característicos e confrontações.

Omissis.

A conclusão a estabelecer é a seguinte: não pode ser objeto de transcrição ou inscrição a escritura ou título que contiver uma falha de tal

natureza (...)" (Grifamos.) (M.M. de Serpa Lopes, *Tratado de Registros Públicos*, 3ª ed., p. 429–30).

7. Sufragando a doutrina, arre-mata a jurisprudência – *verbis*:

"De efeito, não se transfere o domínio sobre coisa imóvel sem a transcrição do título *translatício*, que é o meio pelo qual se dá a tradição. A transcrição, *entretanto, para ser válida, deve atender aos requisitos que lhe são prescritos em lei, alguns dos quais em caráter essencial, que não podem ser prescindidos sob pena de nulidade do registro. Dentre estes, é de lei e por motivos óbvios, considerar-se o que falta às confrontações e características do imóvel.*

Sua falta importa em nulidade de pleno direito, decretável pois ex-officio. Nela incorreu a transcrição da escritura do C.U. exibida pelo A, com prova de seus domínios sobre as terras questionadas.

Nula, assim, a transcrição de seu título, evidentemente não lhe pertence o domínio das terras, e, por lei, é defeso julgar a posse em seu favor.

Omissis.

(A C. T. J. M. G., p. 431. In op. cit. No mesmo sentido confira-se Acórdão do T. J. de São Paulo. In RT, 113, p. 708).

8. Exposta juridicamente a matéria, remanesce inelutável a razão pela qual dois ou mais imóveis rurais, pertencentes a um mesmo proprietário, jamais poderiam ser contínuos: a impossibilidade reside no fato de que os limites e confrontações de um dos prédios interrompe a continuidade do outro, ainda que esta interrupção possa se dar mediante uma simples linha abstrata. Evidentemente que a continuidade interrompida a que nos referimos não é aquela presente no plano físico, mas na repre-

sentação jurídica do imóvel como categoria do direito, submetida aos requisitos por este estabelecido, sem os quais a propriedade imobiliária ainda que existente no universo das realidades fáticas *não ingressa no mundo jurídico*. Em suma: *o imóvel rural é contínuo dentro da poligonal que o circunscreve e individualiza, fora dela, é contíguo*.

Não temos um direito registral agrário

9. Estabelecidas as premissas que balizam o tema, resta imperativo pinçar, à guisa de cotejo, parte dispositiva do Parecer/SR-03/nº 013/95 – *in verbis*:

“13 – O que especial ocorre, é que, *para o Direito Agrário*, o imóvel rural é o prédio rústico de área contínua. Assim, se uma pessoa adquirir dois, três ou quatro imóveis, de dois, três ou *quatro proprietários diversos*, mediante escrituras públicas distintas, os respectivos bens são unidades autônomas para o Código Civil e para a Lei nº 6.015/73, com matrículas próprias, *mas, para a legislação agrária, são um só imóvel, desde que suas áreas sejam contínuas, isto é, os imóveis confrontem-se uns com os outros*”. (Grifamos.)

10. Sem embargo do respeito que a formulação em relevo me inspira, permito-me dissentir porquanto a mesma inicia-se por conferir ao direito agrário conteúdo estranho à sua es-

pecialização, invadindo fronteiras de outros ramos do direito, pretensão esta que jamais dominou a cátedra dos agraristas nacionais. Com efeito, cumpre ter-se presente, que assim como não temos um direito das obrigações, das sucessões, das coisas, de família, agrário, de igual forma não temos um direito registral agrário, mesmo porque não nasceu o direito agrário do vigor em revogá-los, mas de com eles conviver e coexistir, cada um no seu campo.

Dito isso, convenhamos que propriedade é instituto que se *inscreve no direito das coisas, campo incontestável do direito civil* e por ele disciplinado. Evidentemente que, sendo o direito agrário o conjunto de normas de direito público e privado, que objetivam disciplinar as relações do homem com a terra, na perspectiva da função social da propriedade, *obrigatória é sua interagir com a mesma*, mas, não a ponto de ab-rogar requisitos indispensáveis à sua validade jurídica, já que em se tratando de matéria reservada a outro ramo do Direito falece de especialidade para tanto. Assim, não há que se falar em um direito de propriedade para o Código Civil, outro para a Lei nº 6.015/73 e outro para o Direito Agrário. Nessa esteira, precisar a controvérsia resulta em saber a quem cabe a tutela da propriedade rural, ou se a mesma, dependen-

do da perspectiva de que é vista, concorre a mais de uma regência jurídica, indagação que se inicia com a definição de Direito agrário articulada pelo saudoso professor Sodero – *verbis*:

“Direito Agrário é o conjunto sistemático de princípios e normas de direito público e de direito privado, que visa disciplinar o *uso da terra*, bem como as *atividades rurais* e as *relações delas emergentes, com base na função social da propriedade*” – (*O Módulo Rural e suas implicações Jurídicas*, p.33). (Grifamos.)

11. Colhe-se inexoravelmente do preceptivo contido na definição retro, que ao Direito Agrário resta irrelevante o *instituto* da propriedade em si, visto sob a perspectiva de sua dogmática jurídica e seus elementos estruturais constitutivos – propriedade, estática – para atentar-se ao *exercício* do direito, isto é, segundo o seu uso, se conforme ou não com sua *função social* – propriedade dinâmica. Aqui o imóvel rural é visto como instrumento de produção e não considerado em si mesmo, razão porque, ao invés de excludentes e antinômicos, o Direito Agrário, Civil e Registral coexistem, harmônicos, já que distintos são os objetos de suas respectivas incidências.

12. A fim de que dúvidas não remanesçam, permito-me trazer à



liça, manifestação do Professor Rafael Augusto de Mendonça Lima, agrarista de nomeada, tomada de empréstimo do judicioso e bem lançado Parecer SR-03/J/ nº 011/96 – *in verbis*:

“A matrícula, instituto criado pela Lei nº 6.015 de 1973, também identifica o imóvel melhor do que a transcrição, é *elemento de sua essência*, isto querendo dizer que um imóvel *que tiver uma determinada matrícula não pode ser outro imóvel (...)*”

Portanto, um imóvel é um bem *individuo, identificável, caracterizado*, pertencente sempre a alguém (...).” (Grifamos.)

Especialização imobiliária não é princípio civilista ou registral, mas universal.

13. Emerge do texto retro que a especialização imobiliária não é princípio que permeia uma visão estritamente civilista ou registral da propriedade, mas universalidade subjacente ao tema, seja qual for a *perspectiva do foco*. Essa assertiva adquire relevo especial na matéria agrária, notadamente quando escandido o preceito contido no parágrafo 6º, do artigo 46 do Estatuto da Terra – *in verbis*:

“Art. 46
(...)”

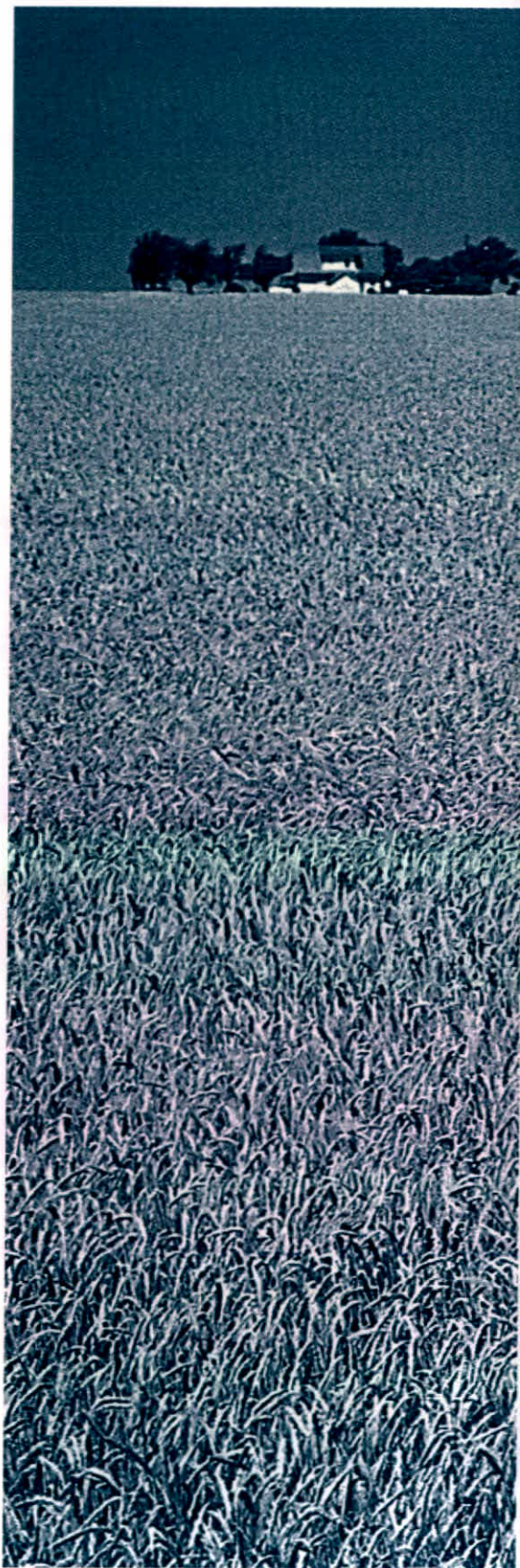
§ 6º. No caso de imóvel rural em comum por força de herança, as partes ideais, *para os fins desta Lei, serão consideradas como se divisão houvesse*, devendo ser cadastrada a área que, na partilha, tocara a cada herdeiro e admitidos os demais dados médios verificados na área total do imóvel rural.” (Grifamos.)

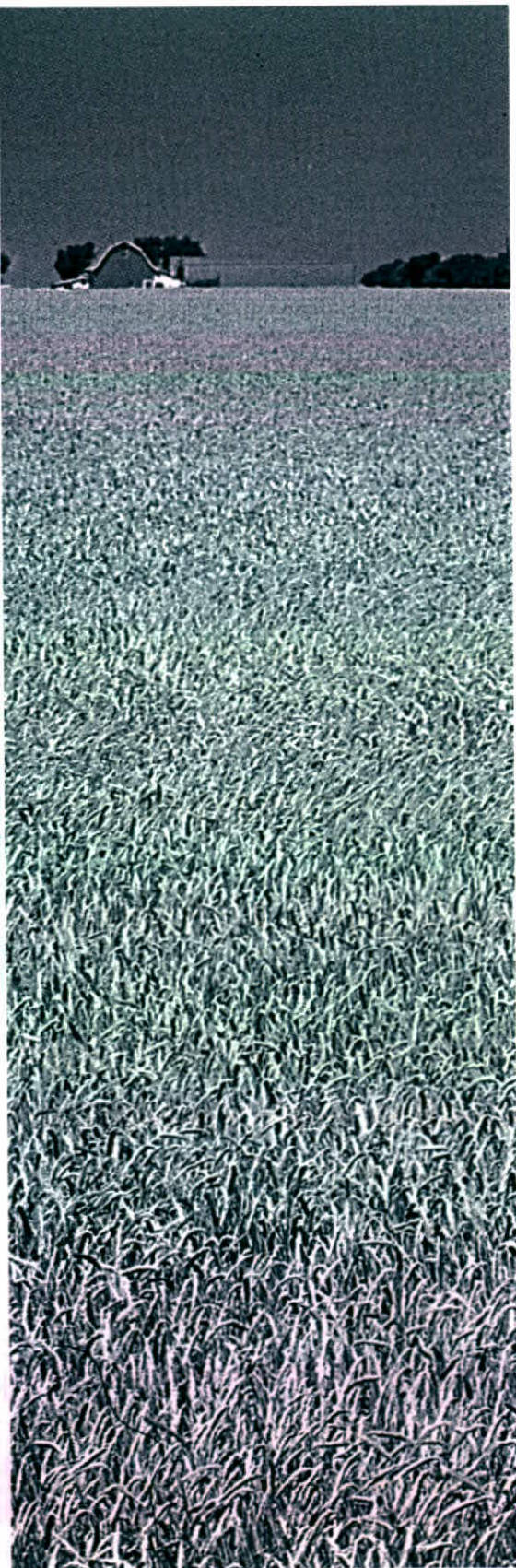
14. Consectário irrecusável da letra da lei é que nos casos de condomínio ou com propriedade, onde a

comunhão de direito material se faz presente, as cotas ideais são consideradas como unidades autônomas à guisa de divisão ficta, razão maior assiste em reconhecer a autonomia da propriedade imobiliária já por si precisa e identificada no registro imobiliário.

15. Por derradeiro, importa seja considerado, conforme cediço na prática hermenêutica, que a interpretação da lei não pode levar ao absurdo. Esta recorrência resulta imperativa, porquanto a consideração da propriedade rural ser conceituada no conjunto das propriedades de um mesmo proprietário leva a uma antinomia absurda e insuperável: se, por um lado, a produtividade de umas pode ser desnaturada pela improdutividade de outras, invertida a equação, a improdutividade de umas, tomadas em seu conjunto, pode resultar em um todo produtivo. Com isso se frustram as imunidades constitucionais relativas às propriedades que cumprem sua função social, ou que sejam produtivas, e, por outro lado, excluem-se da desapropriação aquelas propriedades que constituem a razão de ser deste instituto. Ora, entre duas interpretações, uma que se harmoniza com a Constituição e outra que não se conforma com a mesma, a primeira resta obrigatória em obséquio ao princípio da constitucionalidade presumida. Assim, também por esse caminho, outro não pode ser o conceito de imóvel rural, senão aquele que atente para os requisitos inerentes ao mesmo e que se encontram presentes no Direito Registral.

16. Ainda no plano da interpretação, outro elemento de confron-





to merece destaque especial, quando se argumenta que o predicativo nominal *contínuo* agregado ao sujeito imóvel rural – “prédio rústico de área contínua” –, conferiu novidade ao instituto, investindo-o do alcance de considerar-se como um só, vários imóveis contíguos. Esta assertiva, se não resiste ao rigor da linguagem, muito menos à mais singela lógica. No plano da linguagem, dizer que o imóvel é contínuo, significa o mesmo que a roda é redonda, porquanto todas as coisas corpóreas são dotadas de continuidade definida. Trata-se, pois, de pleonismo. No plano da lógica, cuida-se de uma tautologia, posto que o predicado já vem contido no sujeito.

17. Importa registrar nesse passo, que a incapacidade de conter qualquer inovação demandada pela natureza sempre mutante do conhecimento, foi a razão pela qual a lógica formal aristotélica abriu espaço para a lógica transcendental kantiana e, posteriormente, para a dialética idealista de Hegel e materialista de Marx. Entretanto, na interpretação contestada, o vício da linguagem torna-se virtude e a tautologia *inovação*. Como se vê, o predicado contínuo não contém qualquer enigma a ser decifrado ou interpretado, posto que insito ao sujeito imóvel rural. O que não se pode é extrair da lei aquilo que ela não contém, transmutando o equívoco em verdade e a natureza científica do Direito em relativismo subjetivo. Se toda dúvida não resolvida for apagada pela improvisação, não há espaço para aplicação do Direito como ciência. Em síntese, a propriedade considerada em si mesma constitui conteúdo do Direito Civil e Registral,

vista como instrumento de produção, integra a especialidade do Direito Agrário.

Propriedades contíguas com registros e matrículas próprias: unidades autônomas e distintas

18. Posto isso, conforme demonstrado à saciedade, o parágrafo 4º, inciso 1, da lei 4.504/64 (Estatuto da Terra) não autoriza a tese de que os imóveis *confrontantes*, com registros e matrículas distintas, possam ser considerados como apenas uma unidade imobiliária, notadamente porque entre referidos prédios não há a continuidade a que se refere o Estatuto, mas *contigüidade, conceitos distintos e inconfundíveis entre si*. O Direito Agrário não é pois sinecura residual do improvisto voluntarista desautorizado pelo rigor interpretativo, já que a norma jurídica, ao disciplinar bens de vida, não compece com licenças dessa natureza.

19. Por esta razão e pelas demais que foram deduzidas, opinamos pelo reconhecimento de que as propriedades imobiliárias *contíguas*, com registros e matrículas próprias, sejam consideradas como unidades autônomas e distintas, porquanto esta me afigura a posição das leis e do Direito. Somente na hipótese de serem unificadas ou fundidas numa só, conforme faculta a Lei de Registros Públicos, somente assim, teremos, no plano jurídico, a unidade imobiliária.

É o entendimento que submetemos à consideração de V. Sa.

Brasília-DF, agosto de 2000.

* O parecer refere-se ao Processo/ Incra/SR-13/MT nº 56/89 e apenso nº 6.662/87, interessado Paulo Roberto Boa Ventura.

Sócio-gerente em dezembro 1,2 e 3 de janeiro

Bolsa de Nova York teve em outubro seu melhor mês em 16 anos C12

Shell concentra no Brasil atendimento ao setor aéreo da América Latina, diz Biasoli (foto) B6

www.valoronline.com.br

Destaques

Natal acirra guerra no varejo
O varejo ainda não fechou as contas e os índices de vendas já estão em queda. O fechamento do mês de dezembro é considerado o melhor em 16 anos. O varejo de Natal acirra a guerra no varejo. O fechamento do mês de dezembro é considerado o melhor em 16 anos. O varejo de Natal acirra a guerra no varejo.

Créditos para Cuba
O INDEC, o governo cubano e o HSBC assinaram o maior contrato de financiamento de exportação já concluído a Cuba pelo Brasil. São US\$ 25 milhões para aquisição de classes e matrículas de ônibus. Página C1

Avulso sem filiação
O Conselho de Defesa Nacional aprovou a criação de uma corporação de 12 ações de transporte e modernização de 7 aviões de patrulha da Força Aérea. A empresa EADRCASA foi a escolhida. O PT não costuma representar a maioria. Página A4

Leilão do Bico
O Banco do Estado de Santa Catarina (Besc) vai a leilão pelo preço mínimo de R\$ 520,73 milhões, em 16 de dezembro, na licitação Itaipu. A empresa Brasileira e Alen ANSO Unibaio, Brasileiro e Alen ANSO estão no grupo. Página C1

Cravos exportação de queijo
A demonstração comercial está em andamento para exportação de queijos para a Alemanha, França e América Central. As exportações da Indústria Central de US\$ 200 mil para US\$ 1,5 milhão estão em andamento. Página B10

Retenção na soja e açúcar
O retorno de lucro brasileiro e a capitalização do produtor estão reduzidos. A expectativa de que seja melhor. A expectativa de que seja melhor. A expectativa de que seja melhor.

Fim de ano 'mago' nos EUA
O varejo nos Estados Unidos pode não ser o pior temporada de fim de ano em mais de uma década, mas o aumento do desemprego e a queda dos mercados acionários reduzindo a confiança dos consumidores. Página A11

Bolsa NY +0,30% 12.374,12	Dólar 0,19% R\$ 2,21	Índice 0,27% 10.100
Dólar 0,19% R\$ 2,21	Índice 0,27% 10.100	Dólar 0,19% R\$ 2,21
Dólar 0,19% R\$ 2,21	Índice 0,27% 10.100	Dólar 0,19% R\$ 2,21
Dólar 0,19% R\$ 2,21	Índice 0,27% 10.100	Dólar 0,19% R\$ 2,21
Dólar 0,19% R\$ 2,21	Índice 0,27% 10.100	Dólar 0,19% R\$ 2,21

Capitais especulativos forçam queda do dólar

Um fluxo de capitais especulativos forçou a queda do dólar em setembro. O dólar caiu 1,2% em relação ao real, o maior movimento em mais de um ano. O dólar caiu 1,2% em relação ao real, o maior movimento em mais de um ano. O dólar caiu 1,2% em relação ao real, o maior movimento em mais de um ano.

Um superávit fiscal recorde em setembro

O setor público obteve em setembro um superávit recorde de R\$ 10,5 bilhões, garantido com o fechamento da mesa fiscal escaudada pelo Fundo Monetário Internacional (FMI) para os primeiros nove meses do ano. Foram apenas R\$ 500 milhões por mês em 2002. O Banco Central também divulgou que a relação dívida líquida/FPI chegou a 43,9% - 10,6 pontos acima do que era em setembro passado. Página A3

Voto eletrônico dá destaque à Oracle

O sucesso das eleições transmissoras em formato de marketing internacional para a Oracle, com sua tecnologia de voto eletrônico, deu destaque à empresa. O sucesso das eleições transmissoras em formato de marketing internacional para a Oracle, com sua tecnologia de voto eletrônico, deu destaque à empresa.

Câmbio distribui lucros e perdas

O balanço trimestral mostrou lucros para algumas empresas e perdas para outras devido à volatilidade do câmbio. O balanço trimestral mostrou lucros para algumas empresas e perdas para outras devido à volatilidade do câmbio.

Empresários dos EUA fazem lista para Alca

Um grupo de empresários americanos fez uma lista de empresas interessadas em participar do comércio com o Brasil sob o Acordo de Livre Comércio entre os Estados Unidos e o Brasil. Um grupo de empresários americanos fez uma lista de empresas interessadas em participar do comércio com o Brasil sob o Acordo de Livre Comércio entre os Estados Unidos e o Brasil.



Sete ícones do bem viver no 1º aniversário de Estampa

Estampa completa um ano e sete meses de existência. O sucesso da empresa é fruto de uma estratégia bem-sucedida. Estampa completa um ano e sete meses de existência. O sucesso da empresa é fruto de uma estratégia bem-sucedida.

Pontos fracos na abertura do Brasil

Alguns pontos fracos na abertura do Brasil incluem a falta de infraestrutura e a burocracia. Alguns pontos fracos na abertura do Brasil incluem a falta de infraestrutura e a burocracia.

Fiat depende cada vez menos da Itália

A operação brasileira da Fiat está cada vez mais independente da matriz. A operação brasileira da Fiat está cada vez mais independente da matriz.

Índice

Primeiro Caderno	Empresas
Segundo Caderno	Setor Público
Terceiro Caderno	Setor Privado
Quarto Caderno	Setor Externo
Quinto Caderno	Setor Interno
Sexto Caderno	Setor Financeiro
Sétimo Caderno	Setor Tecnológico
Oitavo Caderno	Setor de Serviços
Nono Caderno	Setor de Varejo
Décimo Caderno	Setor de Indústria

Idéias

Glenn Hubbard diz que adesão à Alca seria benéfico ao Brasil. Página A13

Santos Yield
Sua opção de investimento segura
renta

Registro de imóveis *versus* custo-Brasil

***Luiz Gustavo Leão Ribeiro** é registrador imobiliário em Brasília e presidente da Associação dos Notários e Registradores do Distrito Federal, Anoreg-DF.

Têm-se veiculado, recentemente, alguns artigos apressados afirmando que o sistema registral imobiliário brasileiro representa mais um elemento do chamado "custo-Brasil". A nosso sentir, "custo-Brasil" refere-se a todos os custos desnecessários, desproporcionais ou irracionais que dificultam o desenvolvimento, na medida que oneram sem medidas a produção, retirando-lhe o caráter competitivo, tão caro em uma economia globalizada.

Vejamos alguns exemplos. Ninguém imagina um Estado sem um sistema tributário. Os tributos são custos necessários e imprescindíveis para a manutenção do Estado, da sociedade e, portanto, da própria cadeia produtiva de uma nação. Mas, na medida em que o sistema tributário é injusto, desproporcional, excessivamente alto, passa a ser considerado um elemento nocivo à produção e à competitividade de nossos produtos. Da mesma maneira, não há sistema produtivo no mun-

do que não agregue em seus custos o transporte, que não é, em si, elemento desestimulador ou impeditivo do progresso e desenvolvimento. Ocorre que, na medida em que a infra-estrutura de transportes de um país é deficiente, com estradas insuficientes e extremamente mal conservadas, tem-se um custo adicional que é perfeitamente evitável e profundamente prejudicial para a produção e competitividade dos produtos. Tem-se, portanto, um "custo-Brasil".

Parece claro que nem todo custo, por si só, pode ser considerado como "custo-Brasil". Não é porque existe um custo que este seja prejudicial ao desenvolvimento social e econômico do país. Tributos são um custo – tributos injustos e desproporcionais são um "custo-Brasil". Transporte é um custo – transporte por estradas esburacadas e insuficientes é um "custo-Brasil".

E o registro de imóveis? Pode ser considerado um elemento do "custo-Brasil"?

Todos os países do mundo que vivem em uma economia de mercado, sejam mais ou menos desenvolvidos, possuem algum tipo de registro imobiliário. Dessa forma, pode-se afirmar

com convicção que um sistema registral imobiliário é imprescindível e absolutamente necessário, inerente a uma economia de mercado.

O mundo conhece basicamente três sistemas registrares: o seguro de títulos (EUA), o sistema de registro de documentos (França) e o registro de direitos (Alemanha, Espanha e Brasil). Todos os sistemas visam ao mesmo objetivo, qual seja, colimar a segurança jurídica necessária para garantir a estabilidade do tráfego imobiliário. O sistema brasileiro é suficiente para conferir total segurança sobre a identificação da titularidade do imóvel e dos gravames que recaem sobre o mesmo. Não há necessidade de se recorrer a nenhum outro mecanismo paralelo para busca de segurança jurídica. Já os sistemas americano e francês não garantem a segurança desejável, sendo necessária a complementação com fatores externos, como o seguro de título, presente em toda transação imobiliária nos Estados Unidos, além de tornarem excessivamente caros os custos da informação.

Por este motivo, nosso sistema representa os menores custos. Veja-se a seguinte comparação dos custos totais da transação de um imóvel de



US\$ 75,000.00 (sem os impostos de transação) nos diversos sistemas, segundo publicação de 1997, da Universidade de Barcelona: a) EUA: US\$ 1,593.00; b) França: US\$ 1,047.00; c) Espanha: US\$ 468.00. Em Brasília, a mesma transação imobiliária, a preço de março de 2003, teria o custo de R\$ 760,00 (incluindo o custo da escritura pública e do registro de imóveis), o equivalente a US\$ 223.00. Verifica-se, com clareza, que os dois países que possuem o sistema de registro de direitos são exatamente os dois que apresentam os menores custos. O sistema americano traz agregado o seguro de título, que, como todo seguro, deve ser renovado anualmen-

te. Assim, se a mesma pessoa permanecer por cinco anos como proprietária de um imóvel, o custo do sistema americano, apregoado por muitos como um modelo a ser seguido, subirá para US\$ 3,693.00, enquanto o custo brasileiro permanecerá nos mesmos US\$ 223.00. Passados dez anos, teremos um custo de US\$ 6,318.00 contra os mesmos US\$ 223.00. E o pior ainda está por vir: mesmo pagando todo esse custo, o americano não tem a certeza e garantia de seu direito de propriedade como nós brasileiros possuímos, graças ao nosso sistema registral. A única garantia do americano é que será indenizado pelo seguro quando perder sua proprieda-

de. Deveriam os defensores desse sistema, além de enxergar os custos de maneira séria e honesta, perguntar aos brasileiros quantos gostariam de trocar seu imóvel, a sua casa, por uma indenização da companhia de seguros.

As deficiências e ineficácia do sistema anglo-saxão são tão grandes e evidentes que a Inglaterra recentemente tratou de desenvolver um sistema de registro com bases mais sólidas de segurança jurídica, sendo seguida inclusive por alguns estados dos EUA, que já vêm adotando outro sistema. Trata-se, evidentemente, de um sistema ineficaz, de efeitos débeis, em franca decadência, que interessa exclusivamente às companhias de seguro.

Nosso sistema de registro de imóveis, antes de se constituir num "custo-Brasil", é um importante e imprescindível instrumento de desenvolvimento econômico. É a base de segurança do tráfego imobiliário, permitindo o crescimento da indústria da construção civil. É a garantia da estabilidade e da confiabilidade das garantias hipotecárias, imprescindíveis ferramentas para o tráfego financeiro e a diminuição dos custos do dinheiro, tão importantes para o desenvolvimento nacional.

Assim, nosso sistema registral imobiliário na verdade diminui o custo das transações imobiliárias, ao diminuir o custo da informação e garantir a certeza jurídica absoluta desta, não sendo, evidentemente, mais um "custo-Brasil", mas um "exemplo-Brasil", exemplo da inteligência e qualidade do povo brasileiro, que foi capaz de produzir um sistema de registro que é hoje modelo para o mundo. ■



Ser associado do Irib tem suas vantagens.
Estar bem orientado é uma delas.

Boletim do Irib em Revista; Revista do Direito Imobiliário; Coleção Irib em Debate; Cadernos de Prática Registral; Biblioteca do Irib; Cds com jurisprudência; Consultoria técnica gratuita; Eventos nacionais e regionais; Site; Boletins Eletrônicos diários. Se você ainda não é associado, associe-se já e passe a usufruir imediatamente de todas as vantagens que só o associado do Irib tem.



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Irib. Indispensável para o Registrador Imobiliário

TABELIONATO

2.º OFÍCIO DE NOTAS
Av. Brigadeiro Antonio, 4-3. Loja

Reconhecimento por semelhança a firma

Wm. de S. Salva
S. Paulo, 23 de *março* de 19*40*

Em test. *[Signature]* de verdade



RUBR

Segurança jurídica

Jurista destaca o valor do RI

O juiz Ricardo Dip, do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo e professor da Universidade Paulista, foi entrevistado pela assessora de imprensa do Irib, Patrícia Simão, no programa Cartório, o parceiro amigo, da Anoreg-BR, exibido na TV Justiça no último dia 12 de abril de 2003, às 11h, rerepresentado nos dias 13/4, às 11h, e 14/4, às 6h e às 22h.

O entrevistado

Além de convidado da pós-graduação pela Faculdade de Direito da PUC Argentina; acadêmico de honra da Real Academia de Jurisprudência e Legislação de Madrid; e membro do Instituto Jurídico Interdisciplinar da Faculdade de Direito da Universidade do Porto, Portugal, honrarias que já acumulava, agora o insigne magistrado Ricardo Dip acaba de tornar-se membro do Comitê Científico da Revista Internacional de Filosofia Prática, de Buenos Aires.

Tema da entrevista

O assunto do programa foi a importância da segurança jurídica como um dos aspectos do bem comum político. Para o entrevistado, a segurança jurídica integra, ao lado da justiça, um dos aspectos fundamentais do bem comum. Confira, a seguir, o teor integral da entrevista, com pequenas retificações autorizadas pelo entrevistado.

A vida comum das pessoas diz respeito aos cartórios? Em que medida o cidadão pode se sentir seguro em virtude das atividades exercidas pelo registro de imóveis?

R. Dip – Estamos muito acostumados a cogitar da existência da Justiça no campo do Direito, mas a deliberação sobre a Justiça há de ter um termo, ela não pode ser infinita. Há certos institutos jurídicos, tais, por exemplo, a coisa

judgada, a preempção, a prescrição, a decadência e a preclusão, que desempenham um papel importante porque concedem ao cidadão uma certeza que, por sua vez, é correspondente a um estado de estabilidade objetiva a constituir, efetivamente, a segurança jurídica: há, de um lado, o estar certo de alguma coisa, que guarda a correspondência; de outro lado, com o fato de que essa coisa só poderá ser mudada por meio de procedimentos regulados em lei.

Os cartórios de registros públicos desempenham o papel mais importante que se confere aos institutos jurídicos conhecidos para assegurar determinadas situações e, ao mesmo tempo, que se concede, no plano subjetivo, à certeza humanamente possível que faz com que repousemos na confiança de que o direito correspondente só nos será eventualmente suprimido ou alterado de conformidade com o procedimento normal, com o procedimento legal, isto é, previsto em lei. Suponhamos que eu tenha um imóvel na zona litorânea e neste exato momento em que estou aqui concedendo esta entrevista, eu esteja, pois, longe desse meu hipotético imóvel. A certeza que tenho de que esse imóvel é de minha propriedade está no fato de que eu confio no cartório de registro, de que há um instituto que me concede a segurança quanto a esse domínio. Do contrário, eu teria que ficar armado à frente desse prédio para não perdê-lo. Os cartórios de registros concedem

a toda a população a segurança de que podemos dormir porque não seremos traídos por um comportamento desleal, por uma conduta juridicizável *fora da lei*.

Por que os cartórios não subsistem em regimes totalitários?

R. Dip – Eu, diversamente, penso que os cartórios subsistem no regime totalitário muito bem, desde que não tenham independência jurídica. O problema central da consistência da segurança jurídica para a sociedade, por meio de cartórios de registros e de notas, está efetivamente cifrado no tema da independência jurídica, ou seja, na possibilidade de um registrador ou de um notário se incumbirem de sobregarantir os direitos das pessoas que procuram o cartório, até mesmo diante do Estado. Isso é o que desaparece nos regimes totalitários.

Na medida em que o Estado reconhece, fora de sua órbita, um poder que lhe pode fazer frente e ao qual está obrigado a observar – porque deve respeitar a legislação, a própria ordem jurídica constituída –, nisso se encontra a garantia de sobrevivência dos direitos que esses órgãos, no nosso caso, os registros, estão a assegurar. No regime totalitário, isso não ocorre porque, como o próprio nome está a dizer, o Estado totaliza em si a gama de poderes, o plexo de direitos que ele acha que pode conceder para a sociedade. Isso também pode ocorrer em outros Estados, apesar de não serem ostensivamente totalitários. Esses podem, talvez, resolver estatizar os registros e as notas. Na verdade, esses organismos tendem, com essa estatização, a perder a independência que podem ter dentro de um Estado temperado. Isso não é ontológico, não é exigência metafísica. É perfeitamente possível haver organismos estatais independentes, como, por exemplo, um juiz, que, embora seja funcionário do Estado, tem total independência para decidir até mesmo contra o Estado, se for o caso. Tendencialmente, os cartórios estatizados passam, contudo, a ficar mais ou menos sobre uma órbita de interferência estatal, que pode levar a essa *sutileza de totalitarismo*, que é o fenômeno do Estado moderno depois da queda do Muro de Berlim.

Ao registrar a minha escritura, posso me sentir juridicamente segura mesmo em face do Judiciário? Que valor teria o registro perante o Judiciário?

R. Dip – Na vida, todos nós estamos sempre em busca

de segurança, mas, enquanto estivermos, como entes humanos, neste mundo terreno, não é possível esperar segurança absoluta. Sim, e apenas, relativa. Deve dizer-se que, muito provavelmente, os registros constituem o melhor instrumento até hoje encontrado pelo homem para cumprir o requisito da segurança *jurídica*, sem embargo de que, relativa, os registros convivam, aqui ou ali, com um conjunto de falhas residuárias suscetíveis de levar a uma diminuição dessa segurança e correlatamente da certeza jurídica. Quando alguém registra uma escritura pode ter uma segurança estatística e tamanha, que se aproxime da segurança absoluta, de que tem garantido o seu direito enquanto um procedimento legalmente previsto não venha alterá-lo, até mesmo no plexo judiciário. Dentro do Judiciário, para que alguém perca seu direito, ver-se-á citado para o processo e poderá defender-se. Pode dizer-se que estamos muito próximos de uma segurança *tranqüila*. Tanto é verdade que o meu suposto imóvel na praia está lá placidamente, enquanto eu, eu estou aqui.

Segurança jurídica e seguros privados são basicamente a mesma coisa?

R. Dip – A segurança jurídica é um gênero, e o termo “seguro” ou “segurança privada” tem mais de uma significação. Aquele guarda particular, o antigo guarda-noturno e agentes de banco são seguranças particulares, mas a pergunta que a senhora me faz, se bem a compreendo, é relativamente à “segurança de títulos”.

Veja a diferença que há entre a segurança dada pelo registro e o seguro de título.

Provavelmente, a senhora já teve na vida um automóvel de estimação, como eu também já tive o meu primeiro *fusca* pelo qual tinha uma afeição muito grande. A segurança jurídica dada pelo registro consiste em dizer que esse automóvel é seu enquanto um processo legal não alterar isso. A segurança do título, que é a alternativa que se põe para o registro, significa que terá o dinheiro correspondente ao automóvel, se ele for furtado ou não. Confesso que não gostaria de ver subtraído aquele meu *fusca*. Preferiria que ele estivesse assegurado juridicamente.

Veja, o seguro do título não é propriamente a segurança jurídica, é uma segurança financeira e econômica. Não quero tirar o valor que a segurança privada possa ter; ela é importante, mas, numa cultura como a nossa, em que há um apego adequado ao solo, à casa, que com tanta dificuldade se consegue adquirir, com certeza vamos preferir

essa casa e não o dinheiro correspondente a ela. Isso funciona em outras culturas, como em um certo ambiente urbano norte-americano. Para alguns americanos, o dinheiro vale muito mais do que a casa. Não sou especializado em direito norte-americano, mas, segundo notícias que ouvi, os Estados Unidos estão cuidando, em alguns lugares, de instituir um registro adequado para que não tenham que ir ao remédio e fiquem apenas na prevenção.

Os cartórios representam a intervenção do Estado na vida do cidadão? Por que não deixar a própria sociedade, por meio de seus instrumentos, cuidar dos seus interesses patrimoniais privados? Por que um órgão estatal?

R. Dip – A senhora retoma, de caminho, a distinção absolutamente correta entre a *soberania política*, que está nas mãos do Estado, e a *soberania social*, que é aquela exercida pelos corpos intermediários entre o indivíduo e o Estado. Mas veja que, em determinado momento histórico, a segurança jurídica atribuída à tarefa dos registros revelou-se tamanhamente importante que não poderia ficar mais entregue a organismos contingentes, que possam não existir pela só vontade ocasional dos particulares. O que ocorreu é que, em muita parte, atos e tarefas que eram exercidas por comunidades, corpos intermediários, grupos sociais menores foram, em determinado tempo histórico atribuídos ao Estado como uma passagem histórica quase natural; ou seja, se os registros não são propriamente atividades jurídicas essenciais do Estado, pelo menos não em toda a gama de suas funções; é certo que, historicamente, o Estado tem que se interessar por esse serviço. O que não quer dizer que *devam* ser serviços prestados diretamente por ele. Serviços organizados, ordenados, fiscalizados e supervisionados pelo Estado, de uma parte, e, de outra parte, serviços diretamente gestados pelo Estado são coisas distintas. No caso do Brasil, não podemos dizer que os registros sejam propriamente organismos estatais.

O senhor acha que os cartórios de imóveis deveriam ser estatizados?

R. Dip – Não há impedimento algum a que cartórios de registros sejam estatizados. É perfeitamente possível, no

plano ontológico. Historicamente, contudo, isso contraria a tradição brasileira, mostrando uma inconveniência experiencial. Basta ver, com todo o respeito, o cotejo que se pode fazer entre os organismos, as repartições públicas sempre lidando com muitas dificuldades financeiras, com funcionários freqüentemente bem-intencionados, verdadeiros heróis em suas funções, mas que não trabalham com as mesmas condições com que se trabalha no ambiente de cartórios de registros. Por outro lado, os resultados da prestação registrária são tão evidentemente bons no Brasil que – eu me permitiria dizer, sem que haja nisso nenhuma soberba nacionalista – os cartórios brasileiros de registro de imóveis estão entre os melhores, se é que não são até mesmo os melhores do mundo.

O que é a função social da propriedade e em que medida pode-se falar da função social do registro de imóveis?

R. Dip – A função social da propriedade é vítima, hoje, de uma *técnica generista*; tudo, retoricamente, é função social da propriedade. Dizer especificamente qual seja a função social, ou mais adequadamente, quais são as funções sociais da propriedade, apontar o imenso leque de situações em que se encontra a propriedade, tudo isso é muito difícil. Todavia, a respeito de uma possível função social do registrador, em particular do registrador imobiliário, eu ainda me permitiria observar que encontro como a primeiríssima das funções sociais da propriedade privada, a *de delimitar exatamente o que é de um e o que é de outro*. Isso é importante, é essencial, porque a ordem natural das coisas não diz o que é meu e o que é seu, o que é de um, o que é de outro; então é preciso que a convivência humana estabeleça determinados critérios, sinais que permitam saber separar, distinguir, para evitar conflitos. Basicamente é isso que faz um registrador: delimita o que é de um do que é de outro. Isso mostra que o registrador possui sim uma função social eminente; cabe a ele, no exercício da tarefa registrária, ao fazer essa delimitação, permitir que a propriedade cumpra o seu papel; ora, a propriedade particular, com essa demarcação, permite que nós garantamos o *exercício da nossa própria liberdade concreta*. Aquele que é dono seguro de um pedaço de terra tem nessa terra um bastião em defesa de sua liberdade. O registrador, portanto, atua como sobregarante dessa liber-

dade. Por isso, no século que se findou e ao princípio deste, deixamos mais ou menos soterrado nos escombros do Muro de Berlim a idéia de abolição da propriedade e, em troca, substituímos por algo notável: a difusão da propriedade. Não é mais suprimir a propriedade, mas *difundir* a propriedade, porque isso é difundir a liberdade. E liberdade que há de ser sobregarantida pela atividade séria do registrador imobiliário.

De uma maneira geral, o que o senhor acha que pode ser melhorado no registro de imóveis brasileiro?

R. Dip – Há muita coisa a se fazer e pacientemente. É preciso esclarecer que o fato de o registro imobiliário trabalhar, em geral, magnificamente, e de se encontrar na vanguarda dos registros imobiliários de todo mundo – se não for, como eu disse, até mesmo o seu melhor exemplar –, não quer dizer que não possa melhorar, retificar-se, desenvolver suas virtudes. A potencialidade dos registros é muito grande; há muita coisa a corrigir, embora devamos acautelá-los contra a opinião – ingênua – de que toda mudança representa um bem. Muitas vezes, a estabilização, a manutenção das coisas como se encontram já é coisa muito boa, como, por exemplo, manter a saúde de alguém é, por certo, coisa boa e melhor do que mudá-lo e convertê-lo num doente. As nossas mudanças políticas – inclusas as do registro – devem atender à realidade histórica; vale dizer, devem ser mudanças que não se afastem

da *nossa tradição*, que não copiem modelos estrangeiros, trasladando instituições que não tenham nenhuma relevância para a situação nacional. Ao mesmo tempo, devemos considerar também a realidade circundante, o Brasil de hoje. Nós temos um Brasil que não é do futuro e nem do passado – como seria o Brasil silogístico, se parodiarmos Nabuco; é o Brasil dos nossos dias que está a reclamar algumas coisas, entre elas, a tranqüilidade dominial, uma certa segurança jurídica, uma segurança de que a cada momento não se estejam a mudar as regras do jogo, especialmente quando quem está a mudar as regras seja participante do jogo. A estabilidade que se espera do registro é também a estabilidade legislativa. As mudanças na área do registro devem ser feitas com muito critério na linha da tradição e em vista da nossa realidade concreta, em vez de pura e simplesmente arriscar, experimentar com modelos estrangeiros ou com modelos tirados da imaginação utópica; isso pode desestruturar os serviços de registros.

Lembremos que a desorganização do registro imobiliário representa a desordenação da propriedade imobiliária, representa a luta entre o forte e o fraco. Não quero deixar a má impressão de que padeça de alguma xenofobia; nada tenho, nada tenho, por si só, contra os países estrangeiros; ao contrário, por exemplo, estou muito interessado em conhecer a experiência russa – anoto que haverá em junho na Rússia, um congresso internacional registrário, lá nessa Rússia onde tentam restaurar os registros de imóveis para resolver os problemas daquela grande nação. ■



TV Justiça

Cadastro e registro imobiliário

Entrevistados pelo presidente do Irib Sérgio Jacomino, Jürgen Philips e Andréa Carneiro falam à TV Justiça sobre cadastro e registro, explicando conceitos, diferenças e atribuições de cada um. Conceito de parcela. Proposta de saída para o cadastro: uma parcela de imóveis que são posses e outra de áreas tituladas.

A convite do Irib, o doutor Jürgen Philips, professor da Universidade Federal de Santa Catarina e especialista em cadastro, e a doutora Andréa Carneiro, professora da Universidade Federal de Pernambuco e líder do grupo de pesquisa em posicionamento geodésico e cadastro imobiliário da UFPE, ambos representantes do Irib no grupo de trabalho criado pelo Incra para a regulamentação da lei 10.267/2001, concederam entrevista à TV Justiça, no programa Cartório, o parceiro amigo, da Anoreg-BR, exibido no dia 26 de abril de 2003, às 11h.

O tema abordado no programa foi O cadastro e o registro imobiliário, destacando a distinção entre as duas instituições, tendo em vista a lei 10.267/01 e sua aplicação na área de cadastro de imóveis rurais. Confira, a seguir, a íntegra da entrevista, com pequenas retificações autorizadas pelos entrevistados.

O que é, especificamente, um cadastro?

J. Philips – A palavra cadastro, em português, tem um significado diferente em relação a outros países ocidentais, onde são entendidos como cadastro imobiliário. Nos países de língua portuguesa, a palavra cadastro é genericamente entendida como um banco que cadastra seus clientes, por exemplo. No nosso caso, estamos falando do cadastro de imóveis. O cadastro imobiliário é o registro oficial de todos os imóveis de um município, estado ou país.

O cadastro é exclusivamente de imóveis?

A. Carneiro – Sim. No entendimento internacional existe uma unidade de cadastro conhecida como parcela. No Brasil, nós não temos esse entendimento de parcela. Aqui

o cadastro versa sobre o imóvel, é o que nós julgamos mais próximo da unidade de cadastro. Não existe apenas um cadastro, nós temos o cadastro rural administrado em âmbito federal pelo Incra, os cadastros urbanos, existentes na maioria das prefeituras, o que foge a esse entendimento internacional.

Esses cadastros seguem os padrões utilizados em outros países?

J. Philips – De certo modo sim. A grande maioria dos países ocidentais segue o modelo do cadastro napoleônico, criado em 1805 e que era baseado em um levantamento sistemático. Todo território é levantado por medições, esse é um dos critérios. O segundo é que a unidade traçada não é o lote e nem a gleba, mas sim a parcela, levando-se em conta o conceito parcelar. O terceiro critério é que todas as medições são amarradas a uma rede única geodésica.

Tem se falado muito, principalmente depois da lei 10.267/2001, em cadastro multifinalitário. O que vem a ser esse cadastro?

A. Carneiro – No Brasil se difundiu muito a idéia de que cadastro multifinalitário seria aquele que conteria o máximo de informações possíveis dirigidas a diferentes usuários. Não é esse o entendimento correto de cadastro multifinalitário, do ponto de vista internacional. Esse cadastro seria aquele que contivesse um conteúdo mínimo de informações que pudessem servir a um contingente maior de usuários, aos quais seriam ligadas essas informações específicas de cada usuário.

O cadastro a ser constituído no Incra responde a esse modelo de cadastro? O cadastro representado pelo CNIR pode ser considerado multifinalitário?

A. Carneiro – O CNIR se encontra em fase de estruturação. Neste momento, um grupo técnico constituído pelo Incra, para estabelecer as características do CNIR, está com a tarefa de definir qual será esse conteúdo mínimo. Participando desse grupo, nós estamos tentando trazer a idéia de que esse conteúdo tem de ser mínimo.

Há uma confusão generalizada entre os conceitos de cadastro e registro, duas instituições que parecem distintas e com atribuições diferenciadas. Há quem pense que o registro deva ser absorvido por um cadastro municipal. Existe uma diferença essencial e marcada entre cadastro físico e registro de segurança jurídica?

J. Philips – Existe. Os dois registros, tanto o cadastro como o registro de imóveis têm em comum apenas o objeto de registro, ou seja, a propriedade. O tema do registro é totalmente diferente. Enquanto o registro de imóveis cuida da parte de direitos dos imóveis, o cadastro se responsabiliza pela parte técnica. Na forma mais pura do núcleo desse cadastro, trata-se de uma instituição que se identifica tecnicamente, que assegura o contorno geográfico do imóvel, garantindo que ele jamais seja confundido com alguma outra parte da superfície do país.

A finalidade básica do cadastro físico é identificar o imóvel e atribuir a ele um número ou uma chave. A partir disso, essa mesma informação poderá ser acessada por diversos órgãos ou instituições, como o registro de imóveis, por exemplo. É isso, professora?

A. Carneiro – É isso. Nós podemos dizer que não existe um modelo único e ideal de relacionamento entre cadastro e registro. Existem vários modelos. Cada país se desenvolve de uma forma e o cadastro depende de como esse país se desenvolveu, como se deu a sua ocupação, como se dá a evolução da sua parte jurídica. Temos países que possuem uma coordenação mais próxima entre cadastro e registro, alguns até com os dois sendo um único organismo e países que têm um nível maior ou menor de coordenação. No caso do Brasil, acho uma temeridade pensar em uma fusão dos dois siste-

mas, uma vez que temos um Registro de Imóveis já consolidado, que tem uma doutrina e que traz segurança jurídica para os cidadãos, enquanto o cadastro ainda passa por muitas dificuldades, é um sistema ainda muito fraco no país, principalmente porque falta uma legislação de diretrizes nacionais.

Na Alemanha o cadastro está junto com o registro ou são duas instituições diferentes?

J. Philips – Na Alemanha, o cadastro está totalmente separado do registro, eles apenas se comunicam. Os dados dos registros entram automaticamente no cadastro e dados técnicos do cadastro fazem parte automaticamente do registro de imóveis. Há uma troca de informações entre os dois registros, forma que já funcionava na época em que não se conhecia o computador, quando eram feitas em forma de listas e fichas. Na Alemanha, temos o cadastro de tradição napoleônica, mas não na sua forma pura. Na França, mesmo com o cadastro napoleônico quase fracassado, eles cometeram um erro – erro, aliás, repetido por outros países: eles sobrecarregavam o cadastro com informações que não eram as básicas à identificação do imóvel. Associavam ao cadastro informações socioeconômicas, ambientais, informações de direitos, criando com isso não um cadastro multifinalitário, mas um *multicadastro*, que não era mais gerenciável.

Existe uma proposta de se concentrarem no cadastro atribuições de registro. Isso é um erro histórico, pois seria destruída uma estrutura já existente, concentrando e hiperfaturando essa figura com atribuições que não lhe são próprias.

J. Philips – A aprendizagem que podemos fazer com o cadastro da França é que devemos ter um cadastro básico de informações só com a identificação do imóvel. A este cadastro básico pode ser agregado um número x de outros registros territoriais, de outros cadastros temáticos. Apenas um ou outro registro de imóveis utiliza o identificador para especializar o objeto de registro ou de cadastro. Nós sempre defendemos que cada cadastro temático fique naquela instituição que tem competência sobre ele. Não queremos, dentro do cadastro básico, informações ambientais, socioeconômicas, cadastros de infra-estrutura. O cadastro de infra-estrutura, por exem-

plo, é muito mais bem gerenciado por engenheiros de companhias de água e esgoto do que por engenheiros cartográficos.



Os registradores e a população, de modo geral, conhecem o imóvel como sendo terreno, prédio, lote, gleba, mas não estão acostumados com a expressão parcela. Também há grande confusão sobre o que seja um imóvel a ser cadastrado. Considerar o imóvel rural por destinação é uma das interpretações possíveis, mas considerar o imóvel rural pela localização é outra possibilidade. Afinal, cadastramos imóveis por destinação e localização ou cadastramos parcelas?

A. Carneiro – Voltando à questão da estruturação da CNIR, a própria lei 10.267 não define a que imóvel rural se refere. Na etapa de regulamentação dessa lei, para dar a ela condições de ser aplicada, tentamos definir qual imóvel está sendo referido. Para o Incra, o que interessa é o imóvel rural por destinação, já para a Receita federal interessa o imóvel por localização. Uma saída para resolver o problema seria considerar a parcela, a unidade territorial do imóvel, porque o imóvel rural poderia ser constituído de mais de uma parcela. Um exemplo prático: o Incra considera imóvel uma porção contínua de terra possuída por um único proprietário e essa terra pode ter um trecho regularizado, ou seja, registrado, e outro trecho de posse. Para o registro de imóveis, essa unidade não é válida, uma vez que esse imóvel rural do Incra é composto de duas parcelas, uma titulada e outra de posse. No registro de imóveis iria constar apenas a área titulada, mas no Incra constariam as duas parcelas, são situações jurídicas diferentes.

Exatamente por saber que os cadastros contêm parte regular e irregular do imóvel, o registrador não confia no que o cadastro expressa. A proposta é que o próprio cadastro forneça uma saída, contendo uma parcela de imóveis que são posses e outra que são tituladas?

J. Philips – Perfeitamente. Acho que os registradores estão certos em não confiar no conteúdo dos cadastros existentes no país. Não existe um único cadastro; no Brasil há praticamente um cadastro por município, no que se refere à situação urbana e mais o cadastro do Incra, que registra imóveis rurais. A idéia de parcela também foi introduzida por Napoleão. Ela é definida como a menor unidade de cadastro. Dessa forma, podemos dividir a propriedade em unidades menores do que uma gleba e compor unidades de lotes e glebas com o conjunto de várias parcelas. Com isso, geramos maior flexibilidade, uma vez que juntamos um número x de parcelas para uma definição de imóvel e um número y de parcelas para outra definição. Isso traz uma flexibilidade muito maior de gerenciamento.

Em que medida o enfoque cadastral pode contribuir para a regularização fundiária?

J. Philips – Quando temos um cadastro que levanta sistematicamente a área de um município, toda a superfície desse imóvel está registrada no cadastro, cada unidade está especificada e tem um número identificador. Essas unidades poderiam ser, no caminho da regularização, um nível inferior do nível da propriedade a ser regularizada. Ou seja, a unidade prevista para ser regularizada pode primeiro ser cadastrada, verificando se a delimitação está determinada por medições e se está registrada, bem como se a área está calculada. Depois que a unidade estiver determinada, pode ser levada para regularização.

A. Carneiro – Uma dificuldade que temos no Brasil, por falta de um cadastro completo e atualizado, é exatamente essa da regularização fundiária. Exemplo disso são as áreas urbanas. Um cadastro de área urbana administrada pela prefeitura é determinado, principalmente, para fins fiscais, razão por que áreas de baixa renda não são cadastradas. Assim, cada vez que se pretende fazer um projeto de regularização fundiária, torna-se necessário fazer o levantamento do cadastramento daquela área específica. ■



A Justiça. Escultura em granito do artista brasileiro Alfredo Ceschiatti (1918-1989), para o prédio do Supremo Tribunal Federal em Brasília

Decisões

Interesse do registro de imóveis

Superior Tribunal de Justiça

Penhora. Bem de família. Escritura pública. Confissão de dívida. Garantia pignoratícia e hipotecária. Firma individual. Confusão entre titular e pessoa física. Transferência inócuca. Anuência do cônjuge.

Despacho. Banco do Brasil S.A. interpõe agravo de instrumento contra o despacho que não admitiu recurso especial assentado em contrariedade aos artigos 249, 364 e 585, III, do Código de Processo Civil, 82, 85, 132, 134, parágrafo 1º, e 145 do Código Civil, 3º, V, da lei 8009/90 e 5º, II, da Constituição Federal.

Insurge-se contra Acórdão assim ementado:

“Apelação cível. Execução proposta contra firma individual e o cônjuge do titular, fundada em escritura pública de confissão de dívida com garantia pignoratícia e hipotecária, feita pela microempresa. Preliminar de não-conhecimento do recurso em relação a firma individual, por falta de legitimidade do advogado para representá-la. Acolhida. Oferecimento pelo titular da firma individual, de garantia hipotecária dos bens imóveis do casal transferidos para a empresa, inclusive da residência da família. Firma individual cujo titular confunde-se com pessoa física. Transferência inócuca. Cônjuge que não é parte no con-

trato nem anuiu expressamente ao oferecimento da garantia hipotecária sobre os imóveis descritos no contrato. Ausência de certeza e exigibilidade do título executivo em relação ao cônjuge do titular da firma individual. Questão de ordem pública. Nulidade da execução decretada de ofício.

Se, desde a oposição dos embargos à arrematação até a prolação e intimação da respectiva sentença, apenas um dos embargantes constituiu novo patrono, na ausência de recurso interposto pelos advogados anteriormente constituídos, a sentença transitou em julgado em relação ao embargante que não constituiu novo advogado. Assim, não se conhece do apelo interposto em seu nome, quando os advogados que subscreveram o recurso em nome de ambos os embargantes foram substabelecidos pelos advogados constituídos apenas por um dos embargantes e, assim, não detêm legitimidade para representar e recorrer em nome de ambos os embargantes, porquanto aos substabelecidos não foram outorgados tais poderes.

A escritura pública de confissão de dívidas com garantia pignoratícia e hipotecária, firmada entre entidade bancária e firma individual na qual se embasa a execução contra a firma individual e o cônjuge do

titular, não tem força executiva em relação ao cônjuge que não confessou a dívida, tampouco anuiu expressamente para o oferecimento de garantia hipotecária feita pelo titular da firma individual sobre os bens imóveis descritos, dentre os quais estão os lotes de terrenos onde se encontra edificada a própria residência do casal.

É inócuca a transferência dos bens particulares do casal à empresa individual, porquanto o titular de firma individual confunde-se com a sua pessoa física.

Tratando-se de questão de ordem pública, que não é alcançada pela preclusão, anula-se *ex officio*, independentemente de manifestação da parte, a execução fundada em título ineficaz em relação ao cônjuge do titular da firma individual. *Nulla executio sine titulo*.

Decido. A irrisignação não prospera.

Primeiramente, não cabe em sede de recurso especial alegação de ofensa a dispositivo constitucional.

O tema inserto no artigo 249 do Código de Processo Civil não foi tratado pelo Acórdão recorrido, carecendo do indispensável prequestionamento.

A execução hipotecária foi proposta contra a micro-empresa e contra L.C.T.R., esposa do titular da empresa executada.

O recorrente insiste em que “a presença de L.C.T.R. no ato de celebração da escritura pública conjugada com a ausência de reação contra o ato de formalização da hipoteca, no curso do processo, indubitavelmente, configura clara presunção da intenção de autorizá-la”.

O Acórdão recorrido, contudo, dispôs que “a execução funda-se na escritura pública de confissão de dívidas com garantia pignoratícia e hipotecária, celebrada entre o banco exequente e a firma individual C.C.H.R.-ME” e “que em nenhuma cláusula do contrato, em especial na última, denominada de cláusula-R, consta implícita ou explicitamente anuência ou outorga do cônjuge apelante para gravar de hipoteca os referidos imóveis, cujos lotes urbanos, em número de 8 (oito), totalizam uma área de 3.788,54m², dentre os quais estão os lotes 7 e 8, da quadra 163, onde, segundo consta de todos os documentos dos autos, encontra-se edificada a própria residência do casal, localizada na rua Natanael Teles de Andrade, endereço este declinado na exordial da execução, no próprio título executivo, e nos documentos juntados pelo banco exequente aos autos dos embargos à arrematação”. Esclareceu o Tribunal, ainda, que a “simples menção do tabelião, no final da escritura pública, da assinatura da apelante, sem expressar a sua finalidade, não pode ser interpretada como ‘aval’ (sic), anuência ou outorga à garantia pignoratícia e hipotecária dos bens oferecidos pelo titular da Microempresa”.

Concluiu o Tribunal, portanto, que não houve a assinatura da esposa na garantia hipotecária, razão da ineficácia do título em relação à mesma. Ademais, afirmou o Tribunal que “como



não se investe de dupla personalidade, o patrimônio da firma individual é interdependente do patrimônio comum do casal, na constância da sociedade conjugal”. Consta do Acórdão, ainda, que:

“(...) sem a expressa anuência do cônjuge, não está autorizado o titular de firma individual a oferecer em garantia os bens que ultrapassem a sua meação.

É nesse sentido que o artigo 3º da lei 4.121, de 27 de agosto de 1962, determina expressamente:

‘pelos títulos de dívida de qualquer natureza, firmados por um só dos cônjuges ainda que casados pelo regime de comunhão universal, somente responderão os bens particulares do signatário e os comuns até o limite de sua meação’.

Esses fundamentos não foram impugnados na petição de recurso especial, tendo o recorrente apenas insistido em que houve a assinatura da esposa na garantia hipotecária, tese afastada no Acórdão mediante a análise do contrato e dos elementos fáticos dos autos, que não se reexaminam em sede de recurso especial.

A alegação de ofensa ao artigo 134, parágrafo 1º, do Código Civil também não ocorreu, posto que o acórdão, em momento algum, disse que a declaração do tabelião não tinha fé pública. Apenas afirmou que a referida escritura pública não explicita a que título foi colhida a assinatura da apelante e concluiu, com base no exame da peça, que “a apelante não é interveniente no contrato como ‘dadora em garantia’ (sic), não é parte no contrato, não confessou dívidas, não anuiu à oferta de qualquer garantia, tampouco figura como ‘avalista’ (sic) no precito instrumento público, o que, inclusi-

ve, não é factível”.

A pretensão recursal, quanto ao ponto, também demandaria revolver aspectos fáticos, bem como analisar as cláusulas contratuais, o que não se admite em sede de recurso especial (Súmulas nºs 5 e 7/STJ).

Tratando-se de bem de família e onde o casal mantém residência, conforme expressamente afirmado no Acórdão, não pode ser penhorado, consoante o disposto no artigo 1º da lei 8.009/90. Não tendo o cônjuge anuído com a entrega do referido bem em garantia hipotecária, não se aplica ao caso o artigo 3º, V, da citada lei, que, assim, também não restou ofendido.

Por último, dos elementos constantes do Acórdão recorrido não se pode concluir ter ocorrido eventual aproveitamento do valor da dívida em prol da família do devedor.

Do exposto, nego provimento ao agravo de instrumento.

Brasília, 21/10/2002. Ministro Carlos Alberto Menezes Direito, relator (Agravo de Instrumento nº 446.546/MS, DJU 5/11/2002, p.295/296).

Partilha. Bens imóveis já possuídos à época do casamento.

Processo civil. Agravo de Instrumento. Fundamentação deficiente. Reexame do conteúdo fático-probatório.

– A ausência de fundamentação do recurso especial acarreta em sua não-admissão, ante a impossibilidade de se compreender a questão federal suscitada.

– É inadmissível o recurso especial quando se pretende reexaminar o conteúdo fático-probatório dos autos.

Decisão. Cuida-se de Agravo de Instrumento interposto por G.C.G.A.

contra decisão que inadmitiu recurso especial interposto com fundamento na alínea “a” do permissivo constitucional.

A ora agravante, após separação judicial, ajuizou ação pelo rito ordinário objetivando a partilha de bens que teriam sido adquiridos na constância do casamento e indenização pela utilização de imóvel.

Julgado o pedido improcedente, apelou a autora-agravante, tendo o e.g. Tribunal *a quo*, por maioria, confirmado a r. sentença então vergastada, em v. acórdão que restou assim ementado:

“Partilha. Bens móveis e imóveis já possuídos pelo cônjuge à época do casamento. Irrelevância de constar do contrato de compra e venda do imóvel e do registro imobiliário o nome do cônjuge. Presunção relativa de propriedade. Ausência de prova da conjugação eficaz de esforços e da colaboração ao crescimento considerável do patrimônio do varão, para aquisição e manutenção dos bens. Apelo improvido.”

Desse acórdão manejou a ora agravante, sucessivamente, embargos de declaração – que foram rejeitados –, e embargos infringentes onde – reconhecendo-se a prevalência da presunção de cooperação entre o casal, mas também, consolidando o fato de que expressiva parcela do imóvel teria sido paga ou antes do casamento, ou com valores havidos de conta em cruzados novos bloqueados, conta esta, também anterior ao casamento –, acolheram-se os embargos infringentes, para fazer prevalecer o voto vencido, nos seus exatos termos.

Mais uma vez foram interpostos embargos de declaração, dessa feita por ambas as partes, que restaram igualmente rejeitados.

Sustenta a agravante em suas ra-

zões de Recurso Especial que o v. aresto vergastado contrariou o disposto nos artigos 256, 266, 271 e 530, todos do C. Civil, recurso este inadmitido por incidência dos Enunciados nºs 7/STJ e 282/STF.

A agravante em suas razões impugna tais fundamentos.

Relatado o processo, decide-se.

I- Da deficiência de fundamentação

Da análise das razões de recurso especial, constata-se que a agravante, apesar de ter sustentado ofensa aos dispositivos legais supra-elencados, furtou-se de fundamentar suficientemente o recurso de modo a explicitar, como restariam violados, os artigos 256, 266, 271 e 530 do C. Civil, quando do julgamento, pelo e. Tribunal *a quo*, do caso *sub examen*. Impossível, dessa forma, a compreensão da verdadeira questão federal suscitada, no que tange a esses artigos.

Ademais, mesmo que superado esse óbice para se inferir, quando e como restariam os artigos vulnerados, é de se admitir a atração à espécie, do óbice da súmula 7/STJ, posto que, reconhecendo o e. Tribunal *a quo*, existir a presunção de cooperação na aquisição do patrimônio em discussão, afastou-a parcialmente, fundado na existência de elementos que provariam o pagamento pelo ora agravado, de percentual maior, quando solteiro, ou com recursos angariados nessa situação.

Por óbvio então, que a fixação do percentual de 30% do valor do imóvel, lastreou-se no conjunto fático-probatório constante dos autos.

Uma suposta modificação do julgado, como pretende a agravante, importaria no reexame desse acervo, procedimento vedado em sede de recurso especial, a teor do enuncia-

do 7 da súmula deste Tribunal.

Forte em tais razões, nego provimento ao presente agravo de instrumento.

Brasília, 23/9/2002. Ministra Nancy Andriighi, relatora (Agravo de Instrumento nº 463.573/SP, DJU 22/10/2002, p.309).

Promessa de CV. Obra não-entregue. Responsabilidade pelo não-cumprimento do contrato.

Decisão. Processual civil. Embargos de divergência. Falta de similitude entre o acórdão recorrido e os indicados como paradigmas.

1. O *decisum* embargado afirma, expressamente, que “é vedado o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual em sede de recurso especial”.

2. Os decisórios apontados como dissidentes afirmam que não cabe o reexame do conjunto probatório na via Especial, por incidir a Súmula nº 7/STJ, e que, *apenas no caso específico do REsp nº 97236/SP*, a prova documental foi “devidamente valorada pelas instâncias ordinárias, em cotejo com a situação jurídica dos recorrentes, antigos detentores de gleba pública, mas não enquadrados na lei que lhes outorgou o direito de posse, como prometido em compra e venda”.

3. Perfeitamente demonstrado que o acórdão embargado não guarda similitude com os paradigmas colacionados para fins de caracterizar a divergência apontada.

4. Embargos de divergência a que se nega seguimento.

Carvalho Hosken S.A. Engenharia e Construções intenta embargos de divergência para modificar v. Acórdão da 3ª Turma, da lavra da insigne Mi-

nistra Nancy Andriighi:

“Recurso especial. Direito civil e processual civil. Promessa de compra e venda de imóvel. Rescisão. Julgamento antecipado da lide. Cerceamento de defesa. Inocorrência. Denúnciação à lide. Reexame de prova. Interpretação de cláusula contratual. Impossibilidade de cumprimento do contrato por motivo de força maior. Inocorrência. Julgamento *ultra petita*. Não caracterização. Honorários de advogado. Questão não decidida definitivamente antes do julgamento dos embargos infringentes. Indenização por danos materiais. Reexame de provas. Atualização monetária e juros. Prequestionamento. Reexame de cláusulas contratuais. Dissídio jurisprudencial não comprovado.

– Em se tratando de questão eminentemente de direito, impõe-se o julgamento antecipado da lide, cumprido ao julgador indeferir as diligências inúteis ou meramente protelatórias, em atenção aos princípios da economia e da celeridade processual.

– É vedado o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual em sede de recurso especial.

– Não é considerado motivo de força maior apto a excluir a responsabilidade pelo não cumprimento do contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a não entrega da obra pela empresa construtora contratada devido à sua precária situação financeira, por se tratar de situação previsível.

– Cabe ao julgador a interpretação lógico-sistemática do pedido formulado na petição inicial a partir de uma análise de todo o seu conteúdo, não havendo julgamento *ultra petita* quando dessa análise se depreenda que o pleiteado pelo autor ao pedir a devo-

lução da “parcela de construção adicionada à unidade”, foi o recebimento de todos os valores que efetivamente antecipou à empresa contratada.

– Se o acórdão que julgou a apelação foi proferido por maioria, não cabe recurso especial contra tal aresto quanto a questões referentes aos honorários de sucumbência, por não ter o Tribunal *a quo* se pronunciado definitivamente acerca do tema, passível de modificação com a alteração de questões referentes ao mérito, no julgamento dos embargos infringentes opostos.

– O prequestionamento dos dispositivos legais tidos como violados constitui requisito de admissibilidade do recurso especial.

– Impede a admissibilidade do recurso especial a não realização do cotejo analítico entre o acórdão recorrido e os arestos paradigmas de modo a demonstrar a similitude fática entre os mesmos.”

Ofertados embargos de declaração, foram os mesmos rejeitados.

Cinge-se a irresignação com relação, apenas, à correção da violação ao artigo 460, do CPC, ou seja, a ocorrência de julgamento *extra petita*, bem como pela ofensa aos artigos 1.059 e 1.060, do Código Civil.

Afirma-se que a decisão hostilizada divergiu da jurisprudência das egrégias 4ª Turma (REsp nº 282740/SP), 1ª Turma (REsp nº 109326/MG) e 2ª Turma (REsp nº 97236/SP), cujas ementas retratam, respectivamente:

“Civil e processual civil. Terreno pago com unidades do edifício a ser construído. Vendas de mais unidades a terceiros. Rescisão do contrato de venda do terreno. Nova venda do terreno com benfeitorias do edifício já iniciado. Indenização aos ex-titulares. Nulidade dos atos de alienação an-

teriores à indenização.

– Violação aos artigos 128 e 535 do CPC não configurada. Todas as questões postas para apreciação e julgamento da apelação foram devidamente analisadas pelo acórdão hostilizado, não havendo omissão, contradição ou obscuridade.

– O proprietário de terreno que o aliena a terceiro, dele recebendo em pagamento futuros apartamentos decorrentes de edificação a ser erigida no local, cujo contrato de compra e venda foi rescindido por transação, é responsável pelo ressarcimento de tudo quanto foi pago pelos compradores de outros apartamentos vendidos por aquele terceiro quando o primitivo negócio ainda estava vigente.

– Serão nulos todos os atos de alienação praticados posteriormente à retomada do terreno, desde que os primitivos adquirentes das unidades em construção fizeram constar no registro imobiliário próprio a promessa de compra e venda.

– Caso não tenham disso cuidado – que é a hipótese dos autos –, as alienações posteriores são meramente ineficazes, com relação àquelas unidades, até o pagamento da indenização aos primitivos adquirentes.

– O valor da indenização, de que trata o parágrafo 2º do artigo 40 da lei 4.591/64, a ser paga pelo primitivo proprietário do terreno ao ex-titular da unidade anteriormente adquirida deve ter como base de cálculo, na sua aferição, o que efetivamente valer referida unidade no momento do pagamento da indenização, proporcional ao estágio da construção quando foi paralisada, por ter sido desconstituído o primitivo negócio, incluído aí o valor da fração ideal do terreno.

– Alegação de existência de cláusula



exoneratória da responsabilidade dos alienantes do terreno. Incidência das Súmulas nºs 05 e 07/STJ. Ainda que assim não fosse, isto é, mesmo que existisse tal cláusula, ela vincularia apenas as partes que a tivessem estabelecido.

– Recursos especiais parcialmente conhecidos e, nessa parte, providos.”

“Recurso especial. Valoração. Prova. Possibilidade.

– O que não é possível em sede de recurso especial é o reexame do contexto probatório, não assim a valoração de provas.

– Embargos rejeitados.”

“Processo civil. Recurso especial. Prova: valoração. Indenização por benfeitorias. Contrato por tempo indeterminado: notificação (art. 960 do Código Civil).

1. No recurso especial não se examinam fatos (Súmula nº 07/STJ), sendo estes recebidos como ventilados no acórdão recorrido.

2. Entretanto, cabe à instância especial corrigir os equívocos porventura cometidos no julgado, quando prequestionados, bem assim rever a questão da valoração da prova.

3. Prova documental devidamente valorada pelas instâncias ordinárias, em cotejo com a situação jurídica dos recorrentes, antigos detentores de gleba pública, mas não enquadrados na lei que lhes outorgou o direito de posse, como prometido em compra e venda.

4. Indenização por benfeitorias que, à míngua de pedido explícito na contestação e sem a mensuração do seu valor, fica para posterior ação.

5. Ausência de notificação prévia para rescisão que se justifica, pela existência de fraude na promessa de compra e venda (art. 962 do Código Civil).

6. Recurso especial não conhecido." Examina a pretensão.

Não obstante a pretensão elaborada pela embargante, entendo não estar caracterizada, como exige o RISTJ, a divergência apontada.

As decisões arroladas como divergentes encerram matéria outra do v. Acórdão embargado.

O *decisum* embargado afirma, expressamente, que "é vedado o reexame do acervo fático-probatório dos autos e a interpretação de cláusula contratual em sede de recurso especial".

Já os decisórios apontados como dissidentes afirmam:

a) REsp nº 282740/SP: 'Alegação de existência de cláusula exoneratória da responsabilidade dos alienantes do terreno. Incidência das Súmulas nºs 05 e 07/STJ. Ainda que assim não fosse, isto é, mesmo que existisse tal cláusula, ela vincularia apenas as partes que a tivessem estabelecido';

b) REsp nº 109326/MG: 'O que não é possível em sede de recurso especial é o reexame do contexto probatório, não assim a valoração de provas';

c) REsp nº 97236/SP: 'No recurso especial não se examinam fatos (Súmula nº 07/STJ), sendo estes recebidos como ventilados no acórdão recorrido. Entretanto, cabe à instância especial corrigir os equívocos porventura cometidos no julgado, quando pré-questionados, bem assim rever a questão da valoração da prova. Prova documental devidamente valorada pelas instâncias ordinárias, em cotejo com a situação jurídica dos recorrentes, antigos detentores de gleba pública, mas não enquadrados na lei que lhes outorgou o direito de posse, como prometido em compra e venda.'

Ora, o acórdão embargado considerou a 'desnecessidade de produção



da prova, pois a situação financeira precária da empresa Encol S.A. Indústria e Comércio, na época do julgamento da lide, já era fato público e notório, não havendo necessidade de ser provado. Ademais, a questão posta a deslinde é meramente de direito, aplicando-se o disposto no artigo 330, I, do CPC'.

Enquanto nas decisões paradigmas afirmou-se que não cabe o reexame do conjunto probatório na via Especial, por incidir a Súmula nº 7/STJ, e que, *apenas no caso específico do REsp nº 97236/SP*, a prova documental foi 'devidamente valorada pelas instâncias ordinárias, em cotejo com a situação jurídica dos recorrentes, antigos detentores de gleba pública, mas não enquadrados na lei que lhes outorgou o direito de posse, como prometido em compra e venda'.

São diversas as situações apresentadas. Não se cogita do dissídio os paradigmas colacionados nos autos, tendo em vista que a embargante não demonstrou de forma analítica a suscitada divergência.

Não houve confrontação entre os textos dos acórdãos recorridos e os apontados como dissidentes, razão pela qual impõe-se a descaminhada dos embargos.

Por tais considerações, nego seguimento aos presentes embargos de divergência.

Brasília, 10/10/2002. Ministro José Delgado, relator (Embargos de Divergência em Resp nº 337.785/RJ, DJU 22/10/2002, p.177).

Penhora. Bem de família.

Localção. Fiança.

Decisão. Trata-se de recurso especial interposto por F.T., fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitu-

cional, contra v. acórdão do Eg. Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, assim ementado, *verbis*: “Locação de imóvel urbano. Impenhorabilidade do imóvel dos fiadores. A exceção contida no inciso VII do artigo 3º da lei 8.009/90 com a redação dada pelo artigo 82 da lei 8.245/91 não incide sobre as relações jurídicas constituídas sob a égide da lei anterior (lei 6.676), restando, portanto, impenhorável o imóvel que, ademais, constitui residência da família do fiador. Apelo improvido.”

O recorrente alega contrariedade ao artigo 82 da lei 8.245/91, aduzindo, ainda, divergência jurisprudencial.

Contra-razões às fls. 91/95.

Decisão de admissão às fls. 97/100.

Decido. Primeiramente, quanto à alínea “c”, cumpre referendar a r. decisão de fls. 97/100, porquanto verifica-se que o recorrente transcreveu trecho de julgados buscando comprovar a ocorrência de divergência jurisprudencial, sem, contudo, fazer o necessário cotejo analítico viabilizador do apelo especial. A identidade há de ser demonstrada, nos termos do artigo 255 do RISTJ, a fim de evidenciar a necessidade da uniformização jurisprudencial preceituada na Carta Política de 1988. Ademais, note-se que, devem ser juntadas cópias autenticadas dos julgados ou, ainda, deve ser citado repositório oficial de jurisprudência. *In casu*, o recorrente não observou o disposto no artigo em comento. A esse respeito nossa jurisprudência é uníssona. Ilustrativamente:

“Embargos de divergência. Penal. Qualificadoras. Exclusão da pronúncia. Possibilidade. Ausência de comprovação e de demonstração do confronto analítico da divergência

jurisprudencial. Matéria pacificada. Súmula nº 168/STJ.

1. A ausência de cópia integral do aresto apontado como paradigma constitui óbice ao conhecimento dos embargos, à falta de comprovação da divergência (artigo 255, §1º do RISTJ).

2. Nos termos do parágrafo 3º do artigo 255 do Regimento Interno deste Superior Tribunal de Justiça, o Diário da Justiça não consubstancia repositório oficial ou credenciado de jurisprudência. Precedentes.

3. O conhecimento dos embargos de divergência, assim como do recurso especial fundado na alínea “e” do permissivo constitucional, requisita a demonstração analítica da divergência jurisprudencial invocada, por intermédio da transcrição dos trechos dos acórdãos que configuram o dissídio e, da indicação das circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, não se oferecendo, como bastante, a simples transcrição de ementas ou votos.

4. A Egrégia 3ª Seção deste Superior Tribunal de Justiça pacificou já entendimento no sentido de que o juiz pronunciante pode e deve excluir as qualificadoras da pronúncia, desde que sejam manifestamente improcedentes. Precedentes do STJ e do STF.

5. “Não cabem embargos de divergência, quando a jurisprudência do Tribunal se firmou no mesmo sentido do acórdão embargado.” (Súmula do STJ, Enunciado 168).

6. Embargos de divergência não conhecidos.” (ERESP 171627/GO, Relator Min. Hamilton Carvalhido, DJ, de 19/1/2001).

“Agravo regimental administrativo. Pressupostos. Prequestionamento. Ausência. Alínea “c”. Cotejo analítico. Artigo 255/RISTJ. Não conheci-

mento. Súmulas 282 e 356/STF.

1. *Omissis*.

2. A admissão do Especial com base na alínea “c” impõe o confronto analítico entre o acórdão paradigma e a decisão hostilizada, a fim de evidenciar a similitude fática e jurídica posta em debate, conforme disposto no artigo 255 e parágrafos do RISTJ.

3. Agravo regimental desprovido.” (AgRg 196.222-SP, de minha relatoria, DJ de 8/5/2000).

Todavia, no que se refere ao exame do recurso pela alínea “a”, precedente é a apontada contrariedade, pois, *in casu*, a ação de execução foi ajuizada quando já em vigor a lei 8.245/91. Assim sendo, entende esta Colenda Corte Superior que o artigo 82 da lei 8.245/91, ao acrescentar o artigo 3º, inciso VII da lei 8.009/90, tornou inoponível a impenhorabilidade do bem de família em face de obrigação decorrente de fiança locativa. Ilustrativamente:

Processo civil e civil. Recurso especial. Locação. Embargos à execução. Embargos de declaração. Artigos 535, II, 458, II, 515 e 591, todos do CPC. Infringência inexistente. Artigo 3º, VII, da lei 8.009/90, com a redação dada pelo artigo 82, da lei 8.245/91. Penhora. Bem de família. Exceção. Possibilidade.

1. Não há violação aos artigos 535, II, 458, II e 515, todos do Código de Processo Civil, quando o v. acórdão embargado apreciou corretamente a matéria trazida na apelação (*tantum devolutum quantum appellatum*). Incabível, outrossim, Recurso Especial acerca de suposta infringência a dispositivo que não restou prequestionado (artigo 591, do CPC). Incidência da Súmula 356/STF.

2. A impenhorabilidade do bem de

família é regra, somente sendo cabível nas estritas exceções legalmente previstas. A lei 8.009/90, em seu artigo 3º, inciso VII, com a redação dada pelo artigo 82, da lei 8.245/91, tornou possível a penhora de bem de família dado em garantia de obrigação decorrente de fiança pactuada em contrato de locação. A existência de regra jurídica prevendo, abstratamente, a impenhorabilidade de determinada espécie de bem, não os alça, à situação definitiva de “inatingível” e “imutável”, posto que tal dispositivo somente se concretiza dentro de uma relação processual (no caso, executória). Nesta oportunidade, dever-se-á observar a possibilidade ou não de tal ônus patrimonial recair sobre a propriedade afiançada ou se existe qualquer restrição legal para afastá-lo. No caso concreto, a execução foi ajuizada na vigência da Nova Lei de Locação, sendo efetivada a penhora em 7/2/1995. Assim, a superveniência de regra jurídica admitindo a realização de penhora sobre imóvel que se achava ao abrigo da lei 8.009/90, por ter aplicação imediata, dada a sua natureza processual e de ordem pública, torna irrelevante o momento da celebração do instrumento de fiança.

3. Precedentes (REsp nº 306.163/MG e 120.806/RJ).

4. Recurso conhecido e parcialmente provido para, reformando o v. acórdão de origem, julgar improcedentes os embargos à execução interpostos, invertendo-se o ônus da sucumbência já fixados na r. sentença monocrática.” (RESP 259793/RS, Relator Min. Jorge Scartezini, DJ, de 20/05/2002). Grifei.

“Processual civil. Locação. Imóvel

caracterizado como bem de família. Lei 8.009/90, artigo 3º VII. Penhora. Possibilidade. Execução ajuizada após a vigência da lei 8.245/91, artigos 82 e 76. Precedentes. Cautelar de antecipação de produção de provas. Ação executiva de obrigação decorrente de fiança locativa. Diversidade de procedimentos. Agravo desprovido.

1. A lei 8.245/91, artigo 82, acrescentou o inciso VII ao artigo 3º da lei 8.009/90, tornando inoponível a impenhorabilidade do bem de família em face de obrigação decorrente de fiança locativa; mesmo os contratos pactuados em momento anterior à vigência da citada Lei Inquilinária, passaram a se sujeitar a tal exceção, que de resto não se aplicou aos processos em curso, conforme disposto em seu artigo 76.

2. A reiterada jurisprudência da Corte, interpretando o artigo 76 da lei 8.245/91, afasta a impenhorabilidade do bem de família quando ajuizada a execução na vigência desta norma inquilinária, como na hipótese retratada nos autos.

3. A data de ajuizamento de Medida Cautelar de produção antecipada de provas não se confunde com a data de ajuizamento de Ação Executiva, restando claro a autonomia e diversidade destes Institutos, não havendo como, dessarte, tomar-se um pelo outro.

4. Agravo regimental desprovido.” (AGREsp 195.221/SP, de minha relatoria, DJ, de 4/10/1999).

Ante o exposto, nos termos do artigo 557, parágrafo 1º-A, conheço parcialmente do recurso especial e, nesta extensão, lhe dou provimento para reformar o v. acórdão de origem, julgando improcedentes os embargos à execução interpostos, invertendo o ônus

da sucumbência anteriormente fixados.

Brasília, 15/10/2002. Ministro Gilson Dipp, relator (Recurso Especial nº 400.331/RS, DJU, 23/10/2002, p.313/314).

Locação. Fiança. Prorrogação de contrato. Anuência do fiador.

Decisão. Recurso especial interposto por L.G.M. contra o acórdão da 6ª Câmara do Segundo Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, assim ementado:

“Locação. Embargos à execução. Inexigibilidade de custas para os embargos. Em consequência, inexistência de previsão legal para o preparo de apelação de sentença que os aprecia. Deserção não configurada. O Regimento de Custas do Estado de São Paulo não prevê custas para embargos à execução. Daí porque não há que se cogitar de preparo da apelação, por falta de amparo legal.

Locação – Embargos à execução. Contrato de locação comercial. Prorrogação por prazo indeterminado, nos moldes do artigo 56 da Lei de Locação. Ajuste de alteração de valor locatício, do qual não participaram os fiadores. Validade da fiança, mas limitada ao valor do contrato original, observada a periodicidade do Plano Real. Se os fiadores não participaram da avença sobre o novo aluguel do contrato prorrogado legalmente, prevalece a fiança para o contrato de locação prorrogada nos moldes do artigo 56 da Lei de Locação, mas evidentemente fica limitada a responsabilidade dos fiadores aos valores pactuados anteriormente, observada no caso a periodicidade do Plano Real.

– Preliminar rejeitada.

– Recurso provido parcialmente”.

Violação do artigo 56, parágrafo

único, da lei 8.245/91 e do artigo 1.483 do Código Civil funda a insurgência especial.

Recurso tempestivo, respondido e admitido.

Tudo visto e examinado, decido.

A questão está na definição da responsabilidade do fiador no caso de prorrogação do contrato de locação.

Tem prevalecido o entendimento neste Superior Tribunal de Justiça no sentido de que o contrato acessório de fiança deve ser interpretado de forma restritiva, vale dizer, a responsabilidade do fiador fica delimitada a encargos do pacto locatício originalmente estabelecido. A prorrogação do contrato sem a anuência dos fiadores, portanto, não os vincula.

A propósito, confirmam-se os seguintes precedentes:

"Recurso especial. Locação. Fiança. Prorrogação do contrato sem anuência dos fiadores. Exoneração. Possibilidade.

A jurisprudência da Corte vem-se firmando no sentido de não se admitir interpretação extensiva ao contrato de fiança, daí não poder ser responsabilizado o fiador por prorrogação de prazo do contrato de locação, a que não deu anuência, mesmo que exista cláusula de duração da responsabilidade do fiador até a efetiva entrega das chaves.

Recurso conhecido e provido." (REsp 195.884/ES, Relator Ministro José Arnaldo da Fonseca, *in* DJ 4/10/99).

"Locação. Aditamento ao contrato sem anuência dos fiadores. Responsabilidade. Extinção.

1. Nos termos do artigo 1.483 do Código Civil, a fiança deve ser interpretada de maneira restritiva, razão pela qual os recorrentes, sem sua anuência, não respondem por obri-

gações resultantes de pacto adicional firmado entre locador e locatário, ainda que exista cláusula estendendo suas obrigações até a entrega das chaves, disposição esta que não prevalece. Precedentes do STJ.

2. Recurso conhecido em parte e, nesta extensão, provido." (REsp 213.078/MG, relator Ministro Fernando Gonçalves, *in* DJ 22/5/2000).

"Processual civil. Locação. Recurso especial. Cláusula que obrigue o fiador até a efetiva entrega das chaves. Irrelevância. Responsabilidade. Restrição ao período originalmente contratado. Prorrogação da locação sem anuência do fiador. Extinção da garantia. Artigos 1.003 e 1.006 do Código Civil.

Ofensa. Ilegitimidade passiva para a execução. Artigo 267, VI, do CPC. Incidência da Súmula 214 da Corte. Recurso especial conhecido pela alínea "c" e provido.

1. A obrigação decorrente da fiança locatícia deve se restringir ao prazo originalmente contratado, descabendo se exigir do garantidor o adimplemento de débitos que pertinem ao período de prorrogação da locação, à qual não anuiu, consoante a regra dos artigos 1.003 e 1.006 do Estatuto Civil. Na espécie, impõe-se considerar extinta a fiança, uma vez que o contrato original teve seu termo final em 8/6/93, e os valores exigidos datam de 1995/1996. Esta a exegese inscrita na Súmula 214/STJ.

2. A impossibilidade de conferir interpretação extensiva à fiança locativa, consoante pacífico entendimento desta Eg. Corte, torna, na hipótese, irrelevante, para o efeito de se aferir o lapso temporal da obrigação afiançada, cláusula contratual

que preveja a obrigação do fiador até a entrega das chaves.

3. Dado que a obrigação afiançatória extingue-se ao termo do contrato originário, evidencia-se a ilegitimidade passiva do recorrente para a execução, impondo-se a extinção do pleito com fundamento no artigo 267 VI, do CPC.

4. Recurso especial conhecido pela alínea "c" e provido." (REsp 255.392/GO, relator Ministro Gilson Dipp, *in* DJ 6/11/2000).

Pelo exposto, com fundamento no artigo 544, parágrafo 3º, do Código de Processo Civil, conheço do recurso e lhe dou provimento para exonerar o fiador de quaisquer ônus posteriores ao ajuste que prorrogou o contrato de locação.

Em consequência, julgo procedentes os embargos à execução e condeno a embargada ao pagamento de custas e de verba honorária, fixada essa em 10% sobre o valor que se deduziu da execução.

Brasília, 29/8/2002. Ministro Hamilton Carvalhido, relator (Recurso Especial nº 402.797/SP, DJU 18/10/2002, p.457).

Compromisso de CV. Recusa do vendedor em assinar escritura de CV.

Decisão. 1. Cuida-se de agravo de instrumento de decisão que negou seguimento ao recurso especial, alínea "a" do inciso III do artigo 105 da CF, em que se alega ofensa aos artigos 3º, 131, 295, III, 332, 463 e 535 do CPC, interposto contra acórdão da egrégia Quarta Turma Julgadora da Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Goiás, assim ementado:

"Apelação cível em ação cominatória.

I- Presença do interesse processual

al. Carência de ação afastada. Sentença cassada.

II- O interesse de agir limita-se à razoabilidade da pretensão do autor ante a resistência oposta pela parte adversa, de modo que em ação cominatória, quando há inadimplemento do vendedor em contrato de compromisso de compra e venda de imóvel, presente está o interesse processual, devendo ser cassada a sentença que extinguiu o feito sem julgamento de mérito pela ausência desta condição da ação.

Recurso conhecido e provido.

Decisum cassado."

2. O recurso não merece prosperar.

Não vislumbro violação aos artigos 463, II, e 535 do CPC. O Tribunal de origem apreciou a questão que lhe foi posta, decidindo de forma clara e conforme sua convicção, com fundamento nos elementos que entendeu pertinentes. Se, no entanto, não correspondeu à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado nenhum vício ao julgado. Ao contrário do que defende a agravante, a jurisprudência pacífica deste STJ é no sentido de que o Tribunal de origem não está obrigado a analisar todos os temas apresentados no recurso, bastando apenas que solucione a lide e apresente os elementos de sua convicção (AGRESP 365884/SC, 1ª Turma, relator o em. ministro Francisco Falcão, DJ 12/8/2002; REsp 422163/DF, 6ª Turma, relator o em. ministro Fernando Gonçalves, DJ 5/8/2002; AGA 435477/SP, 2ª Turma, relator o em. ministro Paulo Medina, DJ 5/8/2002; EDROMS 13617/MG, 2ª Turma, relator a em. ministra Laurita Vaz, DJ 1/7/2002).

Para afastar a carência de ação da recorrida, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos e concluiu:

"*In casu*, está evidenciado o interesse de agir da parte autora pela recusa da parte ré em assinar a escritura de compra e venda, que encontra-se 'em branco', conforme comprova o doc. de fls. 28/30.

Outrossim, é de se ressaltar que a autorização para lavratura da escritura de compra e venda, não é documento hábil ao aperfeiçoamento do ato, visto que mesmo lavrada a escritura, esta necessita da anuência do vendedor, consubstanciada na subscrição por este documento aludido, o que não ocorreu no presente caso, ante o documento de fls. 28/30, como visto em linhas volvidas.

Desse modo, fica evidenciado o interesse de agir da autora."

Assim sendo, o exame da alegada ofensa aos artigos 3º, 295, III, 332 e 131 do CPC não prescindiria da análise da prova dos autos, procedimento que encontra óbice na Súmula 7 deste STJ.

3. Isso posto, nego provimento ao agravo.

Brasília, 11/10/2002. Ministro Ruy Rosado de Aguiar, relator (Agravado de Instrumento nº 398.824/GO, DJU 18/10/2002, p.384/385).

Adjudicação compulsória. Registro do compromisso de CV. Desnecessidade.

Processual civil. Recurso especial. Ação de adjudicação compulsória. Prequestionamento. Prévia inscrição do compromisso de compra e venda no registro de imóveis. Desnecessidade.

O prequestionamento dos dispositivos legais tidos por violados constitui requisito específico de admissibilidade do recurso especial.

O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do

compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. Precedentes.

Decisão. Cuida-se de recurso especial, interposto pelo Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, contra acórdão exarado pelo eg. Tribunal Regional Federal da 1ª Região.

A.N.B., ora recorrido, propôs ação de adjudicação compulsória em face do recorrente.

Sustentou que adquiriu bem imóvel de G.G.P. mediante a assinatura de compromisso de compra e venda. Esse bem havia sido objeto de compromisso de compra e venda firmado entre G. e o IAPI, antiga denominação do então recorrente.

Afirmou o recorrido que cumpriu as obrigações assumidas para com o promitente vendedor no sentido de efetuar o pagamento das prestações restantes do contrato de compra e venda anteriormente firmado e dos tributos incidentes sobre o imóvel, que ocupa há mais de trinta e três anos. Outrossim, asseverou que tentou obter pela via administrativa a escritura do bem, porém sem sucesso.

O d. Juízo *a quo*, verificando que o preço pelo imóvel foi integralmente pago e que não havia tributos em atraso, julgou procedente o pedido formulado pelo recorrido, adjudicando-lhe o imóvel objeto da ação e declarando que a sentença, após o seu trânsito em julgado, seria título suficiente para inscrição no Registro de Imóveis competente.

Inconformado, o recorrente apelou ao eg. Tribunal *a quo*. O acórdão ementado:

"Adjudicação compulsória.

1. A falta de registro do compromisso de compra e venda, uma vez preenchidos os requisitos previstos nos artigos 15 e 16 do decreto-lei 58/37,

não constitui óbice à adjudicação compulsória. Súmula 413 do STF. Precedentes desta Corte.

2. Improcedência da alegação de que o referido decreto-Lei 58/37 somente se aplicaria às hipóteses de loteamento de terreno posto à venda mediante oferta pública, uma vez que de sua ementa resulta que ele dispõe 'sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações', sem qualquer restrição, pois não pode o intérprete estabelecer distinções onde não estatuiu o legislador.

3. Apelação improvida."

Interpostos embargos declaratórios pelo recorrente, restaram rejeitados.

Irresignado, interpôs recurso especial, com fulcro no artigo 105, inciso III, alínea "a" da Constituição Federal, sob a alegação de ofensa aos artigos:

a) 15 e 16 do decreto-lei 58/37 e 3ª do CPC – o recorrido é parte ilegítima para figurar no pólo passivo da ação de adjudicação compulsória. Não tendo ocorrido a inscrição do contrato celebrado entre o antigo IAPI e G.G.P. no registro competente, o imóvel não poderia ter sido transferido ao recorrido;

b) 530, I, do CC – o recorrido não possuía título, expedido pelo proprietário do imóvel, que pudesse ser inscrito no registro de imóveis.

Relatado o processo, decide-se.

Compulsando os autos, verifica-se que os artigos 3ª do CPC e 530, I, do CC não restaram apreciados pelo v. acórdão recorrido de modo a evidenciar o prequestionamento, requisito específico de admissibilidade do recurso especial.

Incide, na espécie o entendimento consubstanciado no enunciado 211 da súmula do eg. STJ.

No tocante à apontada ofensa aos

artigos 15 e 16 do decreto-lei 58/37, a questão posta a desate pelo recorrente cinge-se em aferir a necessidade de inscrição do compromisso de compra e venda no registro de imóveis para o exercício do direito à adjudicação compulsória.

O tema já restou apreciado por este Tribunal. Resta assente o entendimento no sentido de que, para a postulação da adjudicação compulsória de um imóvel, é prescindível a inscrição do compromisso de compra e venda no registro de imóveis. Nesse sentido:

"Civil e processual. Promessa de compra e venda. Imóvel. Inscrição no registro imobiliário. Adjudicação. Outorga uxória. Precedentes da Corte.

I- A promessa de venda gera efeitos obrigacionais não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público. O direito a adjudicação compulsória é de caráter pessoal, restrito aos contratantes, não se condicionando a *obligatio faciendi* à inscrição no Registro de Imóveis.

II- Cabe privativamente à mulher (ou aos seus herdeiros) demandar a anulação dos atos do marido praticados sem a outorga uxória.

III- Recurso conhecido e provido" (Recurso Especial 247.344, relator ministro Waldemar Zveiter, DJ de 16/4/2001).

Recurso especial. Processual civil. Artigo 284 do CPC. Ofensa não configurada. Divergência não configurada. Compromisso de compra e venda. Ação de adjudicação compulsória e ação de outorga de escritura. Naturezas jurídicas. Efeitos. Distinção. Registro do contrato no cartório de imóveis. Inépcia da inicial afastada. Possibilidade jurídica do pedido.

– Violação ao artigo 284 do CPC

não configurada no caso, pois posteriormente juntadas aos autos as matrículas, que mereceram análise no Tribunal de origem.

– Na ação de outorga de escritura não há que se exigir o prévio registro do compromisso de compra e venda, pois a sentença opera a mera substituição da vontade do promitente vendedor, cumprindo em seu lugar a obrigação de formalizar o contrato de compra e venda prometido; na ação de adjudicação compulsória o registro imobiliário do pré-contrato somente se mostra imprescindível para surtir efeitos *erga omnes*, hipótese em que a sentença transfere a propriedade do bem, ao passo que, não havendo o prévio registro, produzirá efeitos apenas entre as partes, tão-somente substituindo a vontade do vendedor, nos termos da Súmula nº 239/STJ" (Recurso Especial 195.236, relator ministro César Asfor Rocha, DJ de 15/4/2002).

"Direito civil. Adjudicação compulsória. Compromisso de compra e venda. Registro imobiliário. Desnecessidade. Súmula/STJ. Recurso não conhecido.

Nos termos do enunciado 239 da súmula/STJ, o direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis" (Recurso Especial 188.172, relator ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira, DJ de 20/11/2000).

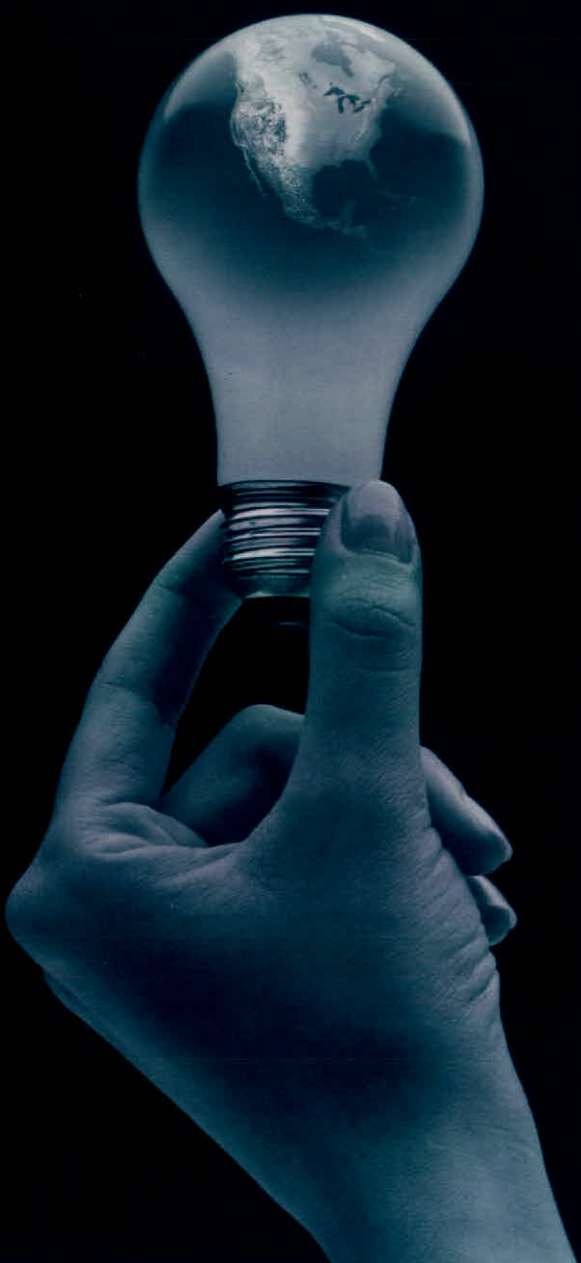
Na medida em que o eg. Tribunal *a quo* trilhou a mesma orientação preconizada pela jurisprudência assente neste Tribunal, o v. acórdão recorrido não merece qualquer reparo.

Forte em tais razões, nego seguimento ao presente recurso especial.

Brasília, 23/9/2002. Ministra Nancy Andrighi, relatora (Recurso Especial nº 450.353/MG, DJU 3/10/2002, p.259). ■

Das suas necessidades nascem nossas melhores soluções.

9



Livro Caixa

Os tradicionais conceitos da escrituração de valores, com os modernos recursos da informatização. O Siplan Livro Caixa, além de elaborar o livro caixa de cartórios, mantém o total controle de todas as suas despesas e receitas.

Imagion

Simplifica o modo como os cartórios lidam com documentos impressos, através da digitalização e arquivamento de imagens, fazendo com que o cartório evite o manuseio de papéis e o uso de xerox, aumentando a agilidade e a segurança dos processos.

Rotinas para cartórios

Facilita e agiliza as diversas rotinas do cartório que não requerem operações complexas ou programas exclusivos, garantindo a integridade no arquivamento de seus dados, rapidez nas buscas pelos índices e o cadastro total de diversos itens.

Comunicados da Corregedoria

Dá novos rumos para o arquivamento dos Comunicados da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo através do processamento digital dos mesmos, permitindo pesquisas por diversos argumentos e por inovador recurso de hipertexto. Permite a inclusão de normas, decisões, leis e qualquer texto do acervo do Cartório.



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



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

INVESTIMENTOS NOSSA CAIXA

Nossa Caixa
Banco Nossa Caixa S.A.
www.nossacaixa.com.br

Mercado Financeiro



Condições gerais: consulte a Nossa Caixa.

CDB/RDB - Certificado/Recibo de Depósito Bancário: rendimentos pré-fixados e prazo certo para resgate. Ideal para aquele dinheiro de que você não vai precisar de imediato.

CDB/RDB Flutuante CDI: as taxas acompanham a flutuação do mercado. Você tem liquidez imediata e nos resgates efetuados após 30 dias, não há retenção de IOF.

DRA - Depósito a Prazo de Reaplicação Automática: renovado a cada dois meses. Perfeito para você que pode escolher entre aplicações de médio ou longo prazo e ainda poupa a CPMF na reaplicação.

Fundos de Investimento: várias opções para sua escolha. Se você ainda não definiu onde aplicar seu dinheiro, esta é uma ótima opção para investir a curto prazo.

Poupança: o investimento que todo mundo conhece. A segurança que você quer para a sua família. Para fazer os melhores investimentos, procure um gerente Nossa Caixa.

Nossa Caixa
O Banco de São Paulo





Rua do Comércio, São Paulo, 1908.
Em primeiro plano, prédio do 2º Tabelionato de Notas.