

Revista
Científica
Virtual

DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

ESCOLA SUPERIOR DE ADVOCACIA DA OAB/SP

EDIÇÃO. 24 INVERNO - 2017

COORDENAÇÃO DE EDIÇÃO:
MARCUS VINICIUS KIKUNAGA





DIRETORIA OABSP

PRESIDENTE

MARCOS DA COSTA

VICE-PRESIDENTE

FABIO ROMEU CANTON FILHO

SECRETÁRIO-GERAL

CAIO AUGUSTO SILVA DOS SANTOS

SECRETÁRIO-GERAL ADJUNTO

GISELE FLEURY CHARMILLOT GERMANO DE LEMOS

TESOUREIRO

RICARDO LUIZ DE TOLEDO SANTOS FILHO

CONSELHO SECCIONAL

MEMBROS EFETIVOS:

Adriana Galvão Moura Abilio
Ailton Jose Gimenez
Alceu Batista de Almeida Junior
Aldimar de Assis
Aleksander Mendes Zakimi
Alexandre Luis Mendonça Rollo
Andrea Lupo
Anna Carla Agazzi
Antonio Carlos Delgado Lopes
Carlos Alberto Expedito de Britto Neto
Carlos Alberto Maluf Sanseverino
Carlos Simão Nimer
Cid Vieira de Souza Filho
Clarice Ziauber Vaitekunas de Jesus
Arquely
Claudio Peron Ferraz
Clemencia Beatriz Wolthers
Denis Domingues Hermida
Dijalma Lacerda
Eder Luiz de Almeida
Edmilson Wagner Gallinari
Edson Roberto Reis
Eli Alves da Silva
Fabio de Souza Santos
Fabio Guedes Garcia da Silveira
Fabio Guimarães Correa Meyer
Fabio Picarelli
Fabiola Marques
Fernando Calza de Salles Freire
Fernando Oscar Castelo Branco
Flavia Cristina Piovesan
Gilda Figueiredo Ferraz de Andrade
Helena Maria Dinizw
Ivan da Cunha Souza
Jarbas Andrade Machioni
João Carlos Rizolli
João Emilio Zola Junior
João Marcos Lucas
José Eduardo de Mello Filho
José Fabiano de Queiroz Wagner
José Maria Dias Neto
José Roberto Manesco
José Tarcisio Oliveira Rosa
Julio Cesar Fiorino Vicente
Katia Boulos
Laerte Soares
Lívio Enescu
Luiz Augusto Rocha de Moraes
Luiz Flavio Filizzola D'urso
Luiz Silvio Moreira Salata
Marcelo Knoepfelmacher
Marcio Cammarosano
Marco Antonio Pinto Soares
Mario de Oliveira Filho
Maristela Basso
Martim de Almdeira Sampaio
Maurício Januzzi Santos
Maurício Silva Leite
Moirá Virginia Huggard-Caine
Oscar Alves de Azevedo
Paulo José Iasz de Moraes
Renata de Carlis Pereira
Renata Soltanovitch
Ricardo Rui Giuntini
Roberto Delmanto Junior
Rosângela Maria Negrão
Rui Augusto Martins
Sidnei Alzidio Pinto
Sílvia Regina Dias
Sonia Maria Pinto Catarino
Tallulah Kobayashi de A. Carvalho

Taylon Soffener Berlanga
Umberto Luiz Borges D'urso
Uriel Carlos Aleixo
Wilza Aparecida Lopes Silva
Wudson Menezes

MEMBROS SUPLENTES:

Derbal Da Cunha Bergo
Adriana Zamith Nicolini
Alessandro De Oliveira Brecailo
Aline Silva Fávero
Ana Maria Franco Santos Canalle
Andre Aparecido Barbosa
Andréa Regina Gomes
Antonio Carlos Roselli
Antonio Elias Sequini
Arles Gonçalves Junior
Audrey Liss Giorgetti
Benedito Alves De Lima Neto
Carlos Figueiredo Mourao
Celso Caldas Martins Xavier
Cesar Marcos Klouri
Cibele Miriam Malvone Toldo
Coriolano Aurelio De A Camargo Santos
Daniel Da Silva Oliveira
Dave Lima Prada
Edivaldo Mendes Da Silva
Eliana Malinosk Casarini
Eugenia Zarenczanski
Euro Bento Maciel Filho
Fabiana Fagundes
Fabrício De Oliveira Klébis
Flavia Filhorini Lepique
Flavio Perboni
Frederico Crissiúma De Figueiredo
Gerson Luiz Alves De Lima
Glaucia Maria Lauetta Frascino
Glaucio Polachini Gonçalves
Glaudecir Jose Passador
Janaina Conceicao Paschoal
Jose Helio Marins Galvao Nunes
Jose Meirelles Filho
Jose Pablo Cortes
Jose Vasconcelos
Leandro Caldeira Nava
Leandro Sarcedo
Lucia Helena Sampataro H Cirilo
Lucimar Vieira De Faro Melo
Luis Auguto Braga Ramos
Luis Henrique Ferraz
Luiz Eugenio Marques De Souza
Luiz Gonzaga Lisboa Rolim
Mairton Lourenco Candido
Marcelo Gatti Reis Lobo
Marcio Goncalves
Marco Antonio Araujo Junior
Marcos Antonio David
Margarete De Cassia Lopes
Maria Claudia Santana Lima De Oliveira
Maria Das Gracas Perera De Mello
Maria Marlene Machado
Maria Paula Rossi Quinones
Maria Silvia Leite Silva De Lima
Maria Sylvia Zanella Di Pietro
Marisa Aparecida Migli
Mauricio Guimaraes Cury
Nelson Sussumu Shikicima
Orlando Cesar Muzel Martho
Otavio Pinto E Silva
Patrick Pavan
Pedro Paulo Wendel Gasparini

Raquel Tamassia Marques
Regina Aparecida Miguel
Regina Maria Sabia Darini Leal
Rene Paschoal Liberatore
Ricardo Galante Andreetta
Ricardo Hiroshi Botelho Yoshino
Roberto Cerqueira De Oliveira Rosa
Roberto De Souza Araujo
Rosa Luzia Cattuzzo
Rosana Maria Petrilli
Rosemary Aparecida Dias Oggiano
Sandra Neder Thome De Freitas
Sandra Valeria Vadala Muller
Simone Mizumoto Ribeiro Soares
Vera Silvia Ferreira Teixeira Ramos
Vivian De Almeida Gregori Torres

MEMBROS NATOS:

Antonio Claudio Mariz De Oliveira
Carlos Miguel Castex Aidar
José Roberto Batochio
João Roberto Egidio De Piza Fontes
Mario Sergio Duarte Garcia
Rubens Approbato Machado
Luiz Flávio Borges D'urso

MEMBROS EFETIVOS PAULISTAS NO CONSELHO FEDERAL:

Guilherme Octavio Batochio
Luiz Flavio Borges D'urso
Marcia Regina Approbato Machado
Melaré

MEMBROS SUPLENTES PAULISTAS NO CONSELHO FEDERAL:

Aloisio Lacerda Medeiros
Arnoldo Wald Filho
Carlos Jose Santos Da Silva

DIRETORIA ESAOABSP

DIRETORA: IVETTE SENISE FERREIRA

VICE-DIRETOR: LUIZ FLÁVIO BORGES D'URSO

COORDENADORA-GERAL: MÔNICA APARECIDA BRAGA SENATORE

CONSELHO CURADOR

PRESIDENTE: EDSON COSAC BORTOLAI

VICE-PRESIDENTE: JÚLIO CESAR FLORINO VICENTE

SECRETÁRIO: VITOR HUGO DAS DORES FREITAS

CONSELHEIROS:

CLAUDIO CINTRA ZARIF

FERNANDA TARTUCE SILVA

GEORGE AUGUSTO NIARADI

LUCIA MARIA BLUDENI

MARCOS PAULO PASSONI

MARIA CRISTINA ZUCCHI

Revista Científica Virtual

DIREITO REGISTRAL E NOTARIAL

DIRETORIA OAB/SP-----	02
CONSELHO SECCIONAL -----	03
DIRETORIA ESAOAB/SP-----	04
CONSELHO CURADOR ESAOAB/SP -----	04
APRESENTAÇÃO -----	07
DOS PRESSUPOSTOS DA FUNÇÃO NOTARIAL -----	08
EMOLUMENTOS – UMA VISÃO PRÁTICA DA LEI ESTADUAL 11331 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2002 -----	20
A ATA NOTARIAL E A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS -----	30
A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA BENS IMÓVEIS E A QUITAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA -----	40
DA CONCENTRAÇÃO DO PROCEDIMENTO INTIMATÓRIO PARA PURGAÇÃO DA MORA NO CASO DE MÚLTIPLAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA DE DÍVIDA ÚNICA -----	54
DO DIREITO REAL DE LAJE -----	64
FRAUDE À EXECUÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL FRENTE À ANTINOMIA AO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO INSTITUÍDA PELA LEI 13.097/2015-----	74
A RETIFICAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO -----	86
LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE IMÓVEIS SITUADOS EM TERRENOS DE MARINHA -----	90
RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS TABELIÃES E A NEGATIVA DE REGISTRO OU AVERBAÇÃO POR QUESTÕES TRIBUTÁRIAS -----	106

EXPEDIENTE

Revista Científica Virtual da
Escola Superior de
Advocacia

Nº 24 – Inverno 2017
São Paulo OAB/SP – 2017

Conselho Editorial
Gilda Figueiredo Ferraz
José Rogério Cruz e Tucci
Luiz Flávio Borges D'urso
Marcus Vinicius Kikunaga
Regina Beatriz Tavares

Coordenador de
Editoração
Marcus Vinicius Kikunaga

Jornalista Responsável
Marili Ribeiro

Coordenação de Edição
Roseleine Scalabrini França

Diagramação
Felipe Lima

Fale Conosco
Largo da Pólvora, 141 –
Sobreloja
Tel. +55 11.3346.3853

Publicação Trimestral
ISSN – 2175-4462.
Direitos – Periódicos.
Ordem Dos Advogados do
Brasil

APRIMORE SEUS
CONHECIMENTO COM
QUEM É REFERÊNCIA



WWW.ESAOABSP.EDU.BR

APRESENTAÇÃO

Agradecimento,

Honrado com o convite da ESA em coordenar a 24ª edição da Revista Científica Virtual da Escola Superior de Advocacia de São Paulo, cujo tema proposto foi o Direito Notarial e Registral.

Para escrever os artigos foram convidados membros da Comissão de Direito de Notarial e Registros Públicos da OAB-SP, além de profissionais especializados e de grande destaque como advogados, resultando em 10 artigos de extrema importância para nossa consciência sobre as Serventias Extrajudiciais. Rendo minha gratidão a cada um dos autores.

Neste volume da Revista Científica Virtual da ESA, iniciamos nossos trabalhos com a apresentação de uma breve teoria geral com artigos sobre os pressupostos da função notarial, os emolumentos cobrados pelas serventias extrajudiciais e ata notarial na locação de imóveis. Logo depois, traremos artigos sobre as matérias mais controvertidas dos últimos tempos, alienação fiduciária, fraude contra credores, a retificação no registro de imóveis, as escrituras de terrenos de marinha, bem como o novo direito real de laje e para finalizar, teremos uma abordagem da responsabilidade tributária dos delegatários.

Por fim, não poderia deixar de agradecer a Diretoria, à Coordenação e aos funcionários da Escola Superior de Advocacia, que tornaram possível a publicação deste maravilhoso canal de conhecimento, que servirá de pesquisa acadêmica para os nossos alunos, bem como a atualização do profissional do direito e informação para a sociedade.

Desejo a todos uma excelente leitura, pois, meu pai, Sr. Teruo Kikunaga, afirma que “o conhecimento não ocupa espaço”, mesmo raciocínio ensinado pelo filósofo Mortimer Jerome Adler, ao afirmar que o propósito do aprendizado é nos fazer crescer, e nossas mentes, diferentes de nossos corpos, podem continuar crescendo enquanto continuamos a viver.

DOS PRESSUPOSTOS DA FUNÇÃO NOTARIAL



MARCUS VINICIUS KIKUNAGA

ADVOGADO, MESTRE EM DIREITOS DIFUSOS E COLETIVOS PELA UNIVERSIDADE METROPOLITANA DE SANTOS (UNIMES); ESPECIALISTA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL PELA ESCOLA PAULISTA DE DIREITO (EPD); PROFESSOR DA ESCOLA SUPERIOR DE ADVOCACIA (ESA); PROFESSOR DO MBA EM DIREITO IMOBILIÁRIO DOS CURSOS JURÍDICOS LEGALE/SP; PROFESSOR CONVIDADO DA ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO DA UNICURITIBA/PR; PRESIDENTE DA COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SP 2015/2018; MEMBRO EFETIVO DA COMISSÃO DOS NOVOS ADVOGADOS E DA COMISSÃO DE DIREITO IMOBILIÁRIO DO INSTITUTO DOS ADVOGADOS DE SÃO PAULO (IASP)

SUMÁRIO

I FUNÇÃO DA ATIVIDADE NOTARIAL -----	09
II DOS PRESSUPOSTOS DO ATO NOTARIAL -----	09
II.I DO CONSENSO -----	10
II.II DA INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE EM SENTIDO AMPLO -----	11
II.III DO CONSENTIMENTO -----	11
II.IV DA INEXISTÊNCIA DE POTENCIAL PREJUÍZOS ÀS PARTES -----	13
III. DO PRINCÍPIO DA AUTENTICIDADE NOTARIAL -----	15
CONCLUSÃO -----	18

PALAVRAS-CHAVE: DIREITO CIVIL. CONTRATOS. NOTARIAL. PRESSUPOSTOS NOTARIAIS. PRINCÍPIO DA AUTENTICIDADE NOTARIAL

1. FUNÇÃO DA ATIVIDADE NOTARIAL

A Lei nº 8.935/94, conhecida como Lei dos Notários e Registradores, regulamentadora do art. 236, parágrafo primeiro da Constituição Federal, foi publicada com o objetivo de estruturar o microsistema das funções notoriamente públicas, exercidas por particulares, delegados do Poder Público, dos quais possuem a nobre função de materializar atos e negócios jurídicos, além de outorgar autenticidade aos atos de seu ofício.

Na análise minuciosa desta norma, se deduz facilmente que a atividade notarial e registral deve operacionalizar o direito privado, tutelar a soberania do Estado Brasileiro, além dos princípios constitucionais fundamentais e sociais, bem como o sistema tributário.

Imperioso ainda alertar que a Lei nº 8.935/94 define seus princípios gerais, os quais terão incidência e efeitos distintos, dependendo da modalidade do serviço que se estuda.

Sendo assim, não se pode confundir as atividades do Notário (Tabelião de Notas)

com a do Oficial Registrador, da mesma forma que não se pode confundir as atividades do Juiz de Direito com a do Diretor do Ofício Judicial e seus escreventes.

Nesse passo, os serviços notariais, diferentemente dos registros públicos tem como dever, assegurar a autenticidade, dos fatos atos e negócios jurídicos, intervindo na correta redação, materialização ou operacionalização da vontade dos interessados, nos institutos jurídicos civis, conforme determinação do artigo 6º da Lei nº 8.935/94.

Tal materialização ou operacionalização dos atos, negócios e fatos jurídicos se dá por:

- 1º) Escrituras públicas;
- 2º) Procurações públicas;
- 3º) Atas notariais;
- 4º) Reconhecimento de assinaturas ou firmas;
- 5º) Autenticação de documentos;

No entanto, tais serviços exigem do Notário o conhecimento profundo do Direito e de experiência de vida na prática de atos de seu ofício.

2. DOS PRESSUPOSTOS DA FUNÇÃO NOTARIAL

Pela complexidade das atribuições dos serviços nota-

riais, o Notário ou Tabelião de Notas deve analisar, nos atos

ou negócios jurídicos, a presença dos seus elementos de existência e de validade.

Sendo assim, são pressupostos do ato notarial: o consenso, a inexistência de ilegalidade em sentido amplo, o consentimento e a inexistência de potencial prejuízo às partes.

2.1. DO CONSENSO

O Brasil, como signatário do sistema do Notariado Latino, adotado em centenas de países, determina que o Tabelião de Notas seja um jurista, conselheiro independente e imparcial, que outorgue autenticidade aos documentos, como instrumentos de garantia da segurança jurídica e da liberdade contratual.¹

Nos países de Notariado Latino, ou de origem romana, o sistema jurídico é caracterizado fundamentalmente pela busca da justiça preventiva.

Neste modelo de sistema jurídico, o Estado determina quais atos deverá intervir desde logo, por intermédio dos delegatários extrajudiciais, Tabeliães e Registradores, outorgando aos atos sua fé pública, presumindo veracidade a esses atos.

Nesse passo, o sistema de direito civil brasileiro determina em seu art. 104, inciso III e no art. 108, a forma prescri-

Por outro lado, são requisitos do ato notarial, em matéria imobiliária, a identificação e capacidade das partes, a especialidade do objeto e as informações acerca das consequências jurídicas do negócio imobiliário.

ta para negócios imobiliários, cujo valor seja maior que 30 salários mínimos, qual seja, a escritura pública.

Porém, para que haja a prática deste ato, no negócio imobiliário não pode haver litígio, tendo em vista a busca da pacificação social.

No que tange à atividade notarial, vemos uma natural e necessária desjudicialização dos atos judiciais para as serventias extrajudiciais, onde há consenso entre as partes ou em que não haja lide, para a busca e efetivação do direito material.

No entanto, todos os dias a má aplicação do Direito por parte dos exegetas tem gerado bastante preocupação social, por isso, há mais um bom motivo para se outorgar essa responsabilidade aos notários e registradores.

Dessa forma, ambas atividades, notarial e registral, têm como finalidade, auxiliar o

¹ O notariado do tipo latino teve seu conceito extraído do sítio do Colégio Notarial do Brasil: <http://www.notariado.org.br/index.php?p-G=X19wYWdpbmFz&idPagina=1>

Poder Judiciário, instrumentalizando atos consensuais que visam a efetividade do direito material civil fundamentalmente, enquanto se reserva aos

ofícios de justiça, a instrumentalização da lide, visando o mesmo objetivo da paz social.

2.2. DA INEXISTÊNCIA DE ILEGALIDADE EM SENTIDO AMPLO

O segundo pressuposto é a inexistência de fraude ao sistema jurídico.

Tem como objetivo esse elemento que os negócios imobiliários não sejam causadores de violações das regras jurídicas e geradores de potenciais litígios.

O Tabelião de Notas ou Notário, na prática de seus atos, deve fazer profunda verificação das regras jurídicas

específicas e sua coordenação com os princípios constitucionais.

À guisa de exemplificação, é dever do Tabelião de Notas analisar se o negócio jurídico a ser entabulado em sua serventia não configura violação à lei do parcelamento do solo urbano ou das incorporações imobiliárias, no caso de alienação de objeto futuro.

2.3. DO CONSENTIMENTO

Como anteriormente comentado, o Tabelião de Notas, tem como matéria-prima de sua atividade a manifestação de vontade das partes.

Segundo Maria Helena Diniz, o conceito de vontade é a faculdade de querer, de fazer ou deixar de fazer algo, podendo ser definido como a deliberação livre ou impulso para agir, ou até mesmo a perseverança no querer.²

A ratificar esse conceito, o Código Civil Brasileiro, dispõe em seu art. 112, que “nas de-

clarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem”.

Do artigo 112 verificamos que a intenção da lei é de que, nos negócios jurídicos, a vontade real é que deve subsistir.

Corroborando esse entendimento Marcus Cláudio Acquaviva ao lecionar sobre o significado de “vontade real”, como intenção autêntica, genuína dos contratantes, no momento da assinatura do instrumento de contrato, havendo

² DINIZ, Maria Helena. *Vocabulário jurídico*. 3ª ed. rev. atual. aum. São Paulo: Saraiva, 2008, vol. 4. Q-Z, p. 907.

preferência sobre a vontade declarada, expressa no referido instrumento, conforme se depreende do disposto no art. 112 do Código Civil.³

Quando falamos em negócio jurídico imobiliário, verificamos então que a vontade declarada pelos envolvidos no negócio deve ser a vontade real.

Assim, para que o Tabelião possa aferir no caso concreto se o sujeito está declarando sua verdade livre de vícios, deverá ele fazer a análise do consentimento.

A vontade é parte integrante do consentimento, sem ela o consentimento não é declarado de maneira limpa, escorreita, transparente, livre de máculas.

Mais uma vez nos socorremos de Maria Helena Diniz que nos ensina o significado de “consentimento” como ato volitivo pelo qual se declara que não há oposição a uma ação cuja iniciativa foi tomada por outrem, ou pela lógica jurídica, como o assentimento a uma asserção ou proposição que parece ser evidentemente verdadeira (Malebranche).⁴

O consentimento é fundamental à formação dos contratos, assim como para a prática de qualquer ato ou negócio jurídico. Deve ainda ser dado de forma livre e espontânea, des-

pojado do domínio de qualquer vício que possa afetá-lo e que possa trazer algum dano, prejudicando a validade do ato.

Quando o Tabelião, por meio da mediação, ouve as partes em busca da manifestação da vontade, deve, ele, inquiri-las, no sentido de averiguar se a vontade que está sendo exposta corresponde à real vontade do sujeito.

Deve ainda informar aos sujeitos de todas as consequências jurídicas, bem como os deveres assumidos e direitos adquiridos em razão daquele negócio jurídico que está prestes a ser lavrado.

Segundo João Manoel de Carvalho Santos, o ato interno de vontade, pressuposto fundamental do consentimento há de ser deliberado, para que surta os efeitos jurídicos dêle esperados. Isto é, a declaração destuída de vontade consciente não permite a formação do vínculo jurídico, ou seja, o contrato.

É inexorável a conclusão do fato que o contratante deve ter consciência dos seus atos, assim como seus efeitos ou consequências, e que mesmo assim tenha querido fazê-lo, sem vícios da vontade ou sociais.

Aquele contratante que não tem domínio de sua vontade consciente não pode se

³ *Dicionário Jurídico Acquaviva*, p. 875.

⁴ *DINIZ, Maria Helena. Vocabulário jurídico. 3ª ed. rev. atual. aum. São Paulo: Saraiva, 2008, vol. 4, p. 979.*

obrigar, ou se o fez, obriga-se sem eficácia ou validade.⁵

Para atingir a vontade livre e consciente é preciso a conjugação de dois elementos vitais que são a informação completa, clara e objetiva das consequências do negócio, e a mediação por meio da entrevista que o Tabelião deve fazer com as partes.

Veja que essa mediação do Tabelião em busca do querer escorreito das partes, guarda íntima relação com a mediação feita pelo juiz na esfera judicial⁶ quando este está em busca da verdade dos fatos para que possa julgar um caso.

O Tabelião tem o dever de investigar se há qualquer tipo de vício de consentimento (ou de vontade) e também se há

vícios sociais. Este dever se justifica, pois o Tabelião só deve reduzir a termo a intenção genuinamente verdadeira manifestada pela parte.

A vontade quando é manifestada maculada de vícios faz com que o negócio seja anulável, e a depender da gravidade, seja até mesmo nulo de pleno direito.

Dessa forma, o consentimento irreprovável exige a existência de sujeito consciente, devidamente informado de todas as nuances jurídicas do negócio jurídico que está prestes a se envolver, e que tem que ser prestado de forma livre, séria e manifestado com pleno conhecimento da situação de fato.

2.4. DA INEXISTÊNCIA DE POTENCIAL PREJUÍZO ÀS PARTES

Esse pressuposto é corolário do sistema jurídico adotado no Brasil, optante do Notariado Latino.

Tendo o sistema jurídico optado por dois caminhos para a efetivação do direito material, seja pelo processo litigioso, no qual o Juiz de Direito tem o poder de decisão, ou pelo consenso, no qual as partes interessadas possuem o poder de decisão de seus

atos, é fundamental a percepção do que não é permitido aos serviços notariais praticar atos que possam resultar em litígios.

Tal premissa impede o Notário de lavrar atos sem a devida mediação na tutela do consentimento, como vimos anteriormente, principalmente quando os contratantes são pessoas vulneráveis ou hipossuficientes.

⁵ Repertório Enciclopédico do Direito Brasileiro, p. 298.

⁶ Art. 446. Compete ao juiz em especial:

I - dirigir os trabalhos da audiência;

II - proceder direta e pessoalmente à colheita das provas;

Para melhor compreensão deste pressuposto, exemplificamos a hipótese da lavratura de uma escritura pública de divórcio, nos termos da Lei nº 11.441/07.

Muito comum neste tipo de escritura a renúncia do direito a alimentos entre os cônjuges.

A controvérsia se dá na possibilidade ou não de renúncia aos alimentos dos cônjuges, haja vista a redação do artigo 1.707 do Código Civil, ao dispor: “Pode o credor não exercer, porém lhe é vedado renunciar, o direito a alimentos, sendo o respectivo crédito insuscetível de cessão, compensação ou penhora.”

Nesse passo, a redação desta cláusula em geral se dá pelos seguintes modelos:

• os *DECLARANTES* declaram expressamente não exercer o direito à alimentos, tendo conhecimento do art. 1.707, do Código Civil Brasileiro, que veda a renúncia aos alimentos, haja vista que ambos possuem condições de viver de modo compatível com a sua condição social e podem prover, pelo seu trabalho, a sua própria manutenção, conforme art. 1.695 do Código Civil Brasileiro. (g.n.)

• os *DECLARANTES* declaram expressamente que re-

nunciam o direito à alimentos, tendo conhecimento do art. 1.707, do Código Civil Brasileiro, que veda a renúncia aos alimentos, porém ambos possuem condições de viver de modo compatível com a sua condição social e podem prover, pelo seu trabalho, a sua própria manutenção, conforme art. 1.695 do Código Civil Brasileiro. (g.n.)

Entretanto, ambas redações não esgotam todas as informações necessárias para a plena manifestação da vontade em não optar pelos alimentos, pois havendo a vedação à renúncia, não seria possível a anulabilidade da cláusula contratual em juízo e eventual responsabilidade civil do Tabelião de Notas pela má redação?

Acreditamos que o Código Civil ao tratar de um direito indisponível, a sua interpretação deveria ser de modo restritivo, ou seja, não admitindo a sua dispensa.

Porém, como a jurisprudência e a doutrina são fontes indiretas do Direito, o Tabelião de Notas tem o dever de informar o posicionamento atual, ou seja, esclarecer sobre o Enunciado 263 da III Jornada do Conselho da Justiça Federal: Art. 1.707: O art. 1.707 do Código Civil não impede seja reconhecida válida e eficaz

7 STJ - Resp 701.902-SP, rel. Nancy Andrighi, j. 15.9.2005 - ALIMENTOS. RENÚNCIA. EX-CÔNJUGE. A ora recorrida interpôs ação de alimentos contra seu ex-cônjuge, o ora recorrente, mas, anteriormente, quando da separação judicial, renunciara a eles em acordo homologado. Assim, o art. 404 do CC/1916 (art. 1.707 do CC/2002), que lastreia a Súm. n. 379-STF não se aplica à espécie, pois a irrenunciabilidade lá expressa está contida no capítulo que trata dos alimentos fundados no parentesco. Ora, entre marido e mulher não há parentesco, o direito a alimentos baseia-se na obrigação mútua de assistência prevista no art. 231, III, do CC/1916 (art. 1.566, III, do CC/2002), a qual cessa com a separação ou divórcio. Logo, a cláusula de renúncia a alimentos disposta no acordo de separação ou divórcio é válida e eficaz, não autorizando o cônjuge que renunciou a voltar a pleitear o encargo. A Turma conheceu e deu provimento ao recurso para julgar a recorrida carecedora da ação e extinguiu o processo sem julgamento do mérito (art. 267, VI, do CPC).

8 Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XIV, item 184.1. “No reconhecimento da firma como autêntica, o Tabelião de Notas deve exigir que o signatário assine o livro a que se refere o item 184 (184. Será mantido livro próprio encadernado para o controle dos atos de reconhecimento de firma como autêntica, podendo ser aberto, a critério do Tabelião de Notas, até no máximo um livro para cada escrevente autorizado a lavrar tais atos.), com indicação do local, data, natureza do documento exibido, do número do selo utilizado e, ainda, se apresentado Certificado de Registro de Veículo – CRV visando à transferência de veículo automotor, do número do Registro Nacional de Veículos Automotores – RENAVAM, do nome do comprador, do seu número de inscrição no CPF e da data da transferência.”

a renúncia manifestada por ocasião do divórcio (direto ou indireto) ou da dissolução da “união estável”. A irrenunciabilidade do direito a alimentos somente é admitida enquanto subsistir vínculo de Direito de Família. (g.n.)

Nesse contexto, urge trazer à baila a orientação dos Tribunais Superiores sobre a matéria, apresentando no mínimo alguns julgados exemplificativos, como o REsp 701.902-SP, rel. Nancy Andrighi, j. 15.9.2005⁷, REsp 17.719-BA, DJ 16/3/1992; REsp 8.862-DF, DJ 22/6/1992; REsp 85.683-SP, DJ 16/9/1996; REsp 36.749-SP, DJ 18/10/1999, e REsp 226.330-GO, DJ 12/5/2003.

Assim, do ponto de vista notarial, entendemos que para não haver potencial prejuízo às partes, é obrigatória a in-

formação desse entendimento jurisprudencial para se tutelar o consentimento, expresso na exigência de transparência na manifestação clara da vontade das partes, previsto no art. 215, §1º, inciso II do Código Civil.

Desta forma, entendemos que o documento lavrado pelo Tabelião só será autêntico se, além de estar presente a fé pública que lhe assiste na presunção de veracidade da forma, houver a precisa informação outorgada pelo Notário aos contratantes e intervenientes de todo o entendimento jurídico acerca da matéria tratada, pois apenas munidos de informação é que se pode considerar que a vontade manifestada pelas partes está livre de vícios.

3. DO PRINCÍPIO DA AUTENTICIDADE NOTARIAL

A autenticação de conteúdo é uma obrigação natural do Notariado Latino, em sua busca pela verdade real e prevenção de litígios.

Quando se trata da análise do conteúdo dos atos notariais, precisamos lembrar que estes podem ser protocolares, extraprotocolares ou mistos.

Para esclarecer tal ponto, far-se-á necessário exemplificar uma situação bastan-

te comum, que é a abertura de cartão de assinatura para reconhecimento de firma em contrato de locação.

Neste exemplo, é bastante fácil visualizar a situação do fiador levar consigo um contrato de locação para uma serventia notarial, e nesta, requerer que reconheçam a sua assinatura por autenticidade⁸, apesar da inexigibilidade legal para tanto.

Na praxe notarial, o fiador deverá preencher um cartão de assinatura⁹, apresentando para tanto um documento de identidade válido.¹⁰

Porém, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, expressas no Tomo II do Provimento nº 58/89 da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, obrigam apenas a análise formal do documento apresentado pelo pretense fiador, não sendo feita a análise de conteúdo do documento de identidade.

Nesse passo, nos perguntamos o porquê que o Tabelião de Notas não analisa a autenticidade intrínseca do documento, quando o Código Civil exige em seu art. 215, §1º, inciso II a análise da identidade.

- *Art. 215. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena.*

- *§ 1º Salvo quando exigidos por lei outros requisitos, a escritura pública deve conter:*

- *I – (...);*
- *II - reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato, por si, como representantes, intervinientes ou testemunhas; (g.n.)*

Essa observação se faz necessária porque as fraudes com documentos de identidade fazem parte do dia-a-dia das serventias extrajudiciais, principalmente nos Tabelionatos de Notas e Ofícios de Registro Civil das Pessoas Naturais.

Os únicos documentos de identidade possíveis de se averiguar a autenticidade de conteúdo são aqueles que possuem Central de Arquivamento das Informações como por exemplo, a Carteira Nacional de Habitação – CNH, cuja consulta pode ser feita por meio de acesso ao sítio do DENATRAN ou a Carteira de Identidade do Advogado, cujo acesso é feito pela Central Nacional dos Advogados.

Para que a autenticação de um documento seja confiável, e digna de receber a fé pública por meio do selo da serventia faz-se necessária a análise intrínseca de todo e qualquer documento apresentado à serventia extrajudicial.

A fim de evitar que documentos materialmente falsos, mas formalmente autênticos, sejam copiados e autenticados, a análise de conteúdo é fundamental.

Hoje em dia, infelizmente, nas autenticações de assinaturas ou de documentos fei-

9 Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XIV, item 178. “A ficha-padrão destinada ao reconhecimento de firmas conterá os seguintes elementos:

a) nome do depositante, endereço, profissão, nacionalidade, estado civil, filiação e data do nascimento;

b) indicação do número de inscrição no CPF, quando for o caso, e do registro de identidade, ou documento equivalente, com o respectivo número, data de emissão e repartição expedidora;

c) data do depósito da firma;

d) assinatura do depositante, aposta 2 (duas) vezes;

e) rubrica e identificação do Tabelião de Notas ou escrevente que verificou a regularidade do preenchimento;

f) no caso de depositante cego ou portador de visão subnormal, e do semi-alfabetizado, o Tabelião de Notas preencherá a ficha e consignará esta circunstância.

178.1. O preenchimento do cartão de firmas deve ser feito na presença do Tabelião de Notas ou do escrevente que deve conferi-lo e visá-lo.

10 Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Tomo II, Capítulo XIV, item 179. “É obrigatória a apresentação do original de documento de identidade (Registro Geral; Carteira Nacional de Habilitação, modelo atual, instituído pela Lei n.º 9.503/97; carteira de exercício profissional expedida pelos entes criados por Lei Federal, nos termos da Lei n.º 6.206/75; passaporte, que, na hipótese de estrangeiro, deve estar com o prazo do visto não expirado; e Carteira de Trabalho e Previdência Social, modelo atual, informatizado) para abertura da ficha-padrão.”

179.1. (...)

179.2. O Tabelião de Notas deve recusar a abertura da ficha quando o documento de identidade contenha caracteres morfológicos geradores de insegurança (documentos replastificados, documentos com foto muito antiga, dentre outros).

179.3. Não serão aceitas, como documento de identidade, identificações funcionais ou outras sem validade prevista em lei.”

tas nos Tabelionatos de Notas e em algumas Serventias de Registro Civil das Pessoas Naturais, a análise é superficial e adstrita ao aspecto formal do documento, o que colabora para que documentos materialmente falsos, após autenticados, circulem livremente, dotados de fé-pública, sendo utilizados para fazer negócios jurídicos.

Essa análise apenas formal de documento, como hoje é feita, incentiva pessoas de má-fé a aproveitar-se dessa falha para usar o sistema jurídico para cometer crimes e fraudar negócios.

Por esse motivo é que defendemos aqui a necessi-

dade e obrigatoriedade das serventias de notas averiguarem, sempre que possível, a autenticidade intrínseca do documento a fim de verificar que negócios jurídicos sejam anulados posteriormente e terceiros sejam lesados por vício material de documento.

Vimos, portanto, que no microssistema notarial, a tutela fundamental é a autenticidade de conteúdo, seja da vontade ou da identidade, permitindo assim o cumprimento da forma do ato ou negócio jurídico a que as partes queiram ou devam formalizar para efetividade do direito material.

CONCLUSÃO

Para não sermos enfadonhos, vimos que a atividade notarial no Brasil é de suma importância para o equilíbrio jurídico, na prevenção de litígios, ao outorgar a fé pública ou autenticidade aos atos, negócios e fatos jurídicos que presenciaram, assim como dar efetividade aos institutos jurídicos, com independência e imparcialidade.

Essa opção do constituinte originário, em delegar a fé pública a um particular, nos mostra a preocupação do Estado em não assumir uma função que exige destreza ímpar, de operacionalizar o direito material privado, além de tutelar a soberania, os princípios constitucionais fundamentais, sociais e tributários, responsabilizando-se objetivamente por seus atos, devido à importância da atividade que exerce.

Desse modo, inexorável a conclusão da obrigação do Tabelião de Notas estar atento ao conteúdo (análise intrínseca) do ato notarial, bem como seus elementos de validade (requisitos), haja vista, a atividade notarial ser considerada atividade meio e não atividade fim como é considerada a dos registros públicos.

Desta feita, a fé pública notarial que visa proteger a

verdade real, substancial ou de conteúdo nos atos notariais, é claramente prejudicada pela sua negligência, imperícia ou imprudência.

Outra conclusão não se vislumbra, a não ser a insegurança sistêmica de todo ordenamento jurídico, acarretando sérios prejuízos aos usuários dos serviços notariais e de registro, haja vista a presunção relativa da autenticidade dos atos praticados.

APRIMORE SEUS
CONHECIMENTO COM
QUEM É REFERÊNCIA



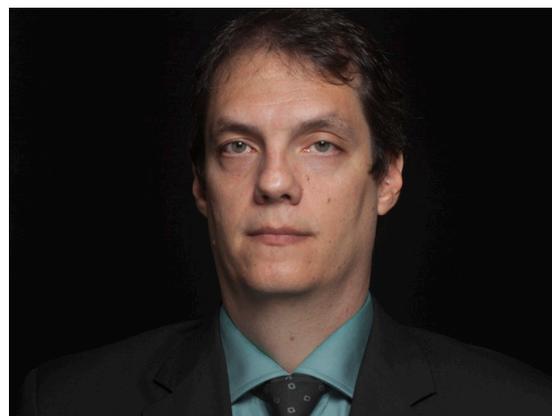
WWW.ESAOABSP.EDU.BR

EMOLUMENTOS – UMA VISÃO PRÁTICA DA LEI ESTADUAL 11331 DE 26 DE DEZEMBRO DE 2002

MAURICIO FREJUELLO MATHEUS, Advogado, Coordenador da Comissão de Direito Notarial e Registral da 247ª Subseção da OAB, Santana de Parnaíba/SP, Especialista em Direito Notarial e Registral pela Faculdade Arthur Thomas, Londrina/PR, foi Escrevente Notarial no Primeiro Tabelionato de Notas de Barueri/SP.



HELEN CRISTINA DE FREITAS, Advogada, Vice-Coordenadora da Comissão de Direito Notarial e Registral da 247ª Subseção da OAB, Santana de Parnaíba/SP, Conciliadora formada pelo Instituto Paulista de Magistrados - IPAM, foi Escrevente Notarial no Primeiro Tabelionato de Notas de Barueri/SP.



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	21
I. A LEI ESTADUAL PAULISTA	22
II. LOCALIZANDO E MANEJANDO AS TABELAS	23
III. EFEITOS ISSQN SOBRE OS EMOLUMENTOS	23
IV. CUSTOS EXTRANOTARIAS E EMOLUMENTOS EM ARITMÉTICA	24
V. PRÁTICA EMOLUMENTAR	24
CONCLUSÃO	27
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	28

PALAVRAS-CHAVE: EMOLUMENTOS - TAXAS – TABELIÃO – REGISTRADOR – CARTÓRIO – EXTRAJUDICIAL

INTRODUÇÃO

A atividade notarial e registral é exercida em caráter privado, por delegação do Poder Público.1 A Lei Maior determinou à Lei Federal estabelecer as normas gerais para fixação dos chamados emolumentos notariais e registrais, ou seja, a forma de remuneração dos serviços prestados pelos notários e registradores.2

Assim, cumprindo essa exigência constitucional, considerando as peculiaridades socioeconômicas de cada região do país, a natureza pública e o caráter social dos serviços notariais e registrais, a Lei Federal prescreve aos Estados e ao Distrito Federal legislar sobre emolumentos.3 Dentre outras orientações, a citada lei federal delegou à legislação estadual e à do distrito federal a disposição dos valores, a serem cobrados pelos serviços notariais e registrais, em tabelas, expressas em moeda corrente nacional e afixadas, nas respectivas serventias, em local visível e franqueado ao público.4

1 Constituição Federal, art. 236 “caput”.

2 Constituição Federal, art. 236, parágrafo segundo.

3 Lei Federal 10.169/00, art. 1º e 2º.

4 Lei Federal 10.169/00, art. 2º, I e 4º.

5 Lei Estadual 11.331/02.

1. A LEI ESTADUAL PAULISTA

Cumprindo o determinado pela Lei Federal, a Lei Estadual 11331/02 contém tabelas determinando a base de cálculo dos atos praticados, tanto sem quanto com conteúdo econômico, bem como notas explicativas a orientar o usuário dos serviços e o próprio titular da serventia, no sentido de efetuar a cobrança de alguns atos jurídicos mais complexos⁵.

Especificamente nesse ponto, constata-se algumas dificuldades dos usuários em entender o funcionamento das tabelas de uma maneira mais integrada, de modo a articular a base de cálculo lá explicitada com as notas explicativas, gerando, muitas vezes, dúvidas, e, às vezes, erros quanto ao preço dos serviços.

Para os advogados é fundamental a familiarização com a tabela. Por uma razão muito simples: ele deve orçar um negócio jurídico ao seu cliente, quando aquele depender de formalização notarial e registral, seja uma escritura, uma ata notarial, uma certidão, um registro imobiliário ou civil etc. O entendimento da tabela e a forma de cobrança de cada ato é de extrema importância para a independência profissional da classe advocatícia.

Onde encontrar as tabelas e acessá-las, entender como funcionam, de forma independente, não estando o advogado dentro das serventias? Pois bem, aqui esclareceremos como localizar e orçar corretamente alguns atos, de forma prática e clara.

Vale ressaltar, não se deve confundir os emolumentos, considerados taxas, com imposto decorrente dos negócios jurídicos formalizados e/ou registrados pelas serventias, tais como a doação (ITCMD) e a compra e venda de imóveis (ITBI). Os titulares das serventias têm responsabilidade quanto ao recolhimento de imposto, por obrigação legal⁶.

Além dessa função fiscalizatória de recolhimento de tributos, os notários e registradores devem distribuir os valores percebidos pela prestação dos seus serviços, isto é, um percentual do valor total de emolumentos, pago pelo contribuinte, são destinados ao notário e ao registrador, e outros ao Estado, à Carteira de Previdência das Serventias não Oficializadas da Justiça do Estado, à compensação dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias defici-

⁶ Artigo 25 da Lei Estadual 10705/2000 e Artigos 155, I e 156, II da Constituição Federal de 1988.

tárias, ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça e ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público

do Estado de São Paulo, os dois últimos em decorrência da fiscalização dos serviços⁷.

2. LOCALIZANDO E MANEJANDO AS TABELAS

Como dito anteriormente, as tabelas de emolumentos notariais e registrais estão localizadas nas serventias, como prescreve a lei, mas podem ser acessadas diretamente nos sites das respectivas entidades de classe: ANOREG, CNB, ARISP, ARPEN etc.

As notas explicativas da Lei⁸ orientam como manejar as tabelas, em determinados casos, não sendo possível

ao tabelião ou ao registrador não seguir suas orientações quanto à forma de cobrança de alguns serviços. Na falta de previsão de como proceder à cobrança dos atos, nas notas explicativas e respectivas tabelas, somente poderão ser cobradas as despesas pertinentes ao ato praticado quando autorizadas pela Corregedoria Geral da Justiça⁹.

3. EFEITO ISSQN SOBRE OS EMOLUMENTOS

Incide sobre a atividade realizada pelas serventias extrajudiciais o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), integrante dos emolumentos¹⁰. Porém, é faculdade dos notários e registradores repassarem tal tributo ao consumidor final.

Na prática, em razão do repasse, observamos diferenças de preços entre as serventias, por serviços de mesma competência. Numa mesma cidade, os preços podem variar tanto quanto entre comarcas diferentes.

Apesar do ISSQN inte-

grar o valor dos emolumentos, entre os tabeliões de notas, especialmente, há preços diferentes por um mesmo ato, a depender da serventia escolhida. É função do advogado procurar, em favor do seu cliente, sopesar o custoeficiência e a escolha do tabelionato.

Entretanto, essa relação de custoeficiência não se repete com o registrador de imóveis, pois estes atuam em circunscrições juridicamente definidas.

⁷ Artigos 12 e 19 da Lei Estadual 11331/2002.

⁸ Lei Estadual 11331/2002.

⁹ Artigo 10 da Lei Estadual 11331/2002.

¹⁰ Artigo 19, parágrafo único da Lei Estadual 11331/2002.

4. CUSTOS EXTRANOTARIAIS E EMOLUMENTOS EM ARITMÉTICA

Não se deve confundir custos extranotariais e emolumentos. Aqueles são despesas necessárias à execução do ato notarial, porém não têm fixação legal de valor correspondente, como se vê na tabela. Por essa razão, o notário não tem a obrigação de executar ações necessárias ao aperfeiçoamento do ato, exceto se autorizado pela parte¹¹.

Orçar emolumentos, quando um ou mais atos forem praticados, podendo ser maio-

rados ou reduzidos, segundo as notas explicativas¹², nada mais é senão fazer operações aritméticas.

Por razões diversas, tanto notários e registradores quanto advogados equivocam-se no orçamento de alguns atos. O agir doloso é – severamente – punido pelo Judiciário:¹³ o titular da serventia fica responsável ao pagamento do décuplo do valor cobrado indevidamente do lesado.¹⁴

5. PRÁTICA EMOLUMENTAR

O legislador discriminou na tabela dois tipos de atos, com ou sem valor econômico¹⁵. Ambos podem expressar diferenças quanto aos emolumentos a variar entre as serventias, em função do ISSQN¹⁶.

Na tabela o total dos emolumentos, dos atos com valor econômico, coloca-se ao lado direito da faixa de valor declarado a ato jurídico¹⁷. Os notários e registradores consideram o maior valor, como base de cálculo para emolumentos, o preço ou valor econômico atribuído à transação ou do negócio jurídico, a base de cálculo utilizada para o ITBI

e o valor tributário do imóvel, observados os casos em que houver avaliação judicial ou fiscal.¹⁸

Encontramos na tabela I (notarial), da Lei Estadual 11331/2002, alguns exemplos de atos com valor econômico, por exemplo: compra e venda, doação, inventário e partilha, ata notarial para usucapião¹⁹ e seus respectivos registros na tabela II (registral). Também, sem valor declarado: escritura de renúncia de herança,²⁰ escritura de reconhecimento de paternidade, escritura de adoção, chancela mecânica, procuração²¹, escritura para fins

11 REZENDE, Afonso Celso Furta-
do de, *Tabelionato de Notas e o No-
tário Perfeito - 4ª Ed. – Campinas,
SP, 2002, p. 52: “Sempre que seja
autorizada a execução de serviços
extranotariais, tais como requeri-
mentos de certidões, pagamentos
de tributos, envio de escritura para
registro e outros, deverá o docu-
mento ser assinado pelo interessa-
do; no entanto, tais despesas ha-
verão de corresponder exatamente
aos valores despendidos, não se
admitindo cobrança de quaisquer
tipos de valores pela prestação des-
se atendimento extra, uma vez que
corresponde a trabalho espontâneo
e gratuito, ficando o Titular apenas
com os valores dos emolumentos
quanto à prática do ato”. Vide Item
11.1 das notas explicativas da Lei
Estadual 11331/2002.*

12 Tabela I a IV da Lei Estadual
11331/02. Notas explicativas.

13 Processo Corregedoria Geral de
Justiça nº 2009/38014.

14 Artigos 32 e 34 da Lei Estadual
11331/2002.

15 Itens 1 e 2 da Tabela de Emolu-
mentos I e II anexa à Lei Estadual
11331/2002.

16 Por exemplo: na Tabela I anexa
à Lei Estadual 11331/2002 (nota-
rial), nos itens 2.3 e 2.4, constam
procurações, sem valor econômico;
como procurações, com valor eco-
nômico. Ainda quanto a reconhe-
cimento de firma, em documentos
sem ou com valor econômico (item
4), o valor a ser pago dos corres-
pondentes emolumentos estão
localizados ao lado direito daquela
tabela, não, necessariamente,
iguais, conforme alíquota de ISSQN
de cada município.

17 Tabela de Emolumentos I a
IV – item 1 anexa à Lei Estadual
11331/2002.

18 Artigo 7º da Lei Estadual
11331/2002.

19 Enunciado nº2, sobre cobrança
de Emolumentos, do Colégio Nota-
rial do Brasil, 17/06/2016.

previdenciários, bem como seus respectivos registros e averbações.

Imaginemos um primeiro exemplo: A e B desejam celebrar uma compra e venda de um imóvel. B deseja uma garantia do pagamento das parcelas e o advogado indica a alienação fiduciária.²² Chegando num acordo, as partes autorizam o advogado a proceder ao necessário para formalização e registro dos negócios jurídicos. Valor venal do imóvel R\$500.000,00, valor declarado de negócio soma R\$900.000,00 e alienação fiduciária de R\$700.000,00. Qual o valor total dos emolumentos?

No exemplo acima o valor de emolumentos constante do item “q” da Tabela I Lei estadual 11331/2002 (escritura com valor declarado) é referente ao valor de R\$900.000,00, declarado pela compra e venda – com redução de 40%. O valor dos emolumentos referentes à garantia fiduciária, de R\$700.000,00, é o indicado no item “p” da Tabela I com redução de 40%. O desconto é obrigatório em razão do ato admitir forma particular²³.

Referida redução não consta das notas explicativas da Tabela II (registro de imóveis), da Lei estadual 11331/2002. O registrador cobrará os emo-

lumentos integralmente referentes ao registro da venda e compra e também os referentes ao registro da alienação fiduciária.

Exemplo 2²⁴: A deseja celebrar uma doação com reserva de usufruto para B, de um imóvel com valor venal de R\$400.000,00, mas cujo valor declarado do negócio é de R\$450.000,00²⁵, sendo assim, qual o valor dos emolumentos?

No exemplo acima, será cobrado para efeito fiscal²⁶ e emolumentar um ato relativo à doação da nua propriedade, com base de cálculo equivalente a 2/3 do valor declarado do imóvel, ou seja, um ato de R\$300.000,00, incidindo o valor emolumentar expresso no item “o” da Tabela I. Além disso, um ato relativo à reserva de usufruto, com base de cálculo equivalente a 1/3 do valor declarado do imóvel²⁷, ou seja, R\$150.000,00, incidindo o valor expresso no item “j” da Tabela I, aplicando-se uma redução de 75%²⁸.

O usufruto, segundo as orientações das notas explicativas anexas à Tabela I, da Lei estadual 11331/2002, é reconhecido como ato acessório, justificando tal redução, de acordo com o já explicitado.

No que tange ao registro de imóveis, os emolumentos

20 Enunciado nº8, sobre cobrança de Emolumentos, do Colégio Notarial do Brasil, 17/06/2016.

21 Item 2, da Tabela I anexa à Lei Estadual 11331/2002.

22 Artigo 22 da Lei Federal 9514/97.

23 Enunciado nº26, sobre cobrança de Emolumentos, do Colégio Notarial do Brasil, 17/06/2016, item 1.6 das notas explicativas anexa à Tabela I da Lei Estadual 11331/02 – e artigo 38 da Lei Federal nº 9514/1997.

24 Processo nº 2007/39743 e 2008/59448 – Corregedoria Geral de Justiça e enunciado nº5 sobre cobrança de Emolumentos, do Colégio Notarial do Brasil, 17/06/2016.

25 Artigo 7º da Lei Estadual 11331/2002.

26 Lei Estadual 10705/2000.

27 Item 1.3 das notas explicativas anexas à tabela I da Lei Estadual 11331/2002.

28 Item 3.3 e 3.5 das notas explicativas anexas à tabela I da Lei Estadual 11331/2002.

não tem redução, sendo apenas cobrado o valor de um ato relativo à doação da nua propriedade, com base de cálculo equivalente a 2/3 do valor declarado do imóvel, valor total indicado no item “m” da Tabela

II e um ato relativo à reserva de usufruto, com base de cálculo equivalente a 1/3 do valor declarado do imóvel, valor total indicado no item “h” da Tabela II, da Lei estadual 11331/2002.

29 Item 1.5 das notas explicativas anexa à tabela II da Lei Estadual 11331/2002.

30 Código de Ética e Disciplina, Artigo 2º. Parágrafo Único, II.

31 Lei Federal 11441/2007. Novo Código de Processo Civil, artigo 733, parágrafo segundo.

32 Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo.

CONCLUSÃO

O advogado deve zelar pela independência profissional³⁰, orçamentar com correção os serviços notariais e registrais ao cliente, bastando calcular aritmeticamente os valores observando das notas explicativas das tabelas anexas à Lei Estadual 11331/2002, a depender na natureza do serviço a contratar.

A prática emolumentar é o início da caminhada do conhecimento da atividade notarial e registral, principalmente, para os atos cuja presença do advogado é obrigatória.³¹ Dessa maneira o advogado atua, com eficiência, na parte orçamentária, não ficando na dependência das serventias. Evidentemente que a eficiência aumenta progressivamente conhecendo as normas de serviços extrajudiciais³² e a particularidade jurídica de cada ato a ser praticado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

BRASIL, OABSP. Legislação. Código de Ética. Resolução N. 02/2015, disponível em: < <http://www.oabsp.org.br/codigo-de-etica-2016>>. Acesso em 02/02/2017.

BRASIL. Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Lei nº 11.331 de 26 de dezembro de 2002, disponível em: <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/2002/lei%20n.11.331,%20de%2026.12.2002.htm>>, com as alterações adotadas pelas Leis: 13.160 de 21 de julho de 2008, 13.290 de 22 de dezembro de 2008, 14.016 de 12 de abril de 2010, 15.432 de 04 de junho 2014, 15.600 de 11 de dezembro de 2014, 15.855 de 02 de julho de 2015, disponíveis em: <<http://www.al.sp.gov.br/norma/?id=1480>>. Acesso em 02/02/2017.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil – 1988. Texto Constitucional Promulgado em, 18 de novembro de 1994, pela lei 8.935, disponível em <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L8935.htm>. Acesso em: 02/02/2017.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil – 1988. Texto Constitucional Promulgado em 05 de outubro de 1988, com as alterações adotadas pelas Emendas Constitucionais, nº 29 de 13 de setembro de 2000 e nº 03 de 17 de março de 1993, disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 02/02/2017.

BRASIL. Governo do Estado de São Paulo. Secretaria da Fazenda. Lei 10.705 de 28 de dezembro de 2000, disponível em: <http://www.fazenda.sp.gov.br/itcmd/LEI_10705consolidada.asp>, com as alterações adotadas pela Lei 10.992 de 21 de Dezembro de 2001. Acesso em: 02/02/2017.

BRASIL. Normas extrajudiciais da Corregedoria, disponível em: <<http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoll.pdf>>. Acesso em 02/02/2017.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 9514 de 20 de novembro de 1997, disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm>. Acesso em 02/02/2017.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 10169 de 29 de dezembro de 2000, disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10169.htm>. Acesso em 02/02/2017.

BRASIL. *Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 13105 de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil, disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm>. Acesso em 02/02/2017.*

BRASIL. *Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. Lei nº 11441 de 04 de janeiro de 2007, disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/lei/l11441.htm>. Acesso em 02/02/2017.*

BRASIL. *Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Portal Extrajudicial. Pareceres, Processos nºs. 2007/39743 e 2008/59448, disponíveis em: < <https://www.extrajudicial.tjsp.jus.br/pexPtl/indexPex.jsp>>. Acesso em 02/02/2017.*

<http://www.arisp.com.br/>. Acesso em: 02/02/2017.

<http://www.cnbsp.org.br/>. Acesso em: 02/02/2017.

A ATA NOTARIAL E A LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

FÁBIO TADEU FERREIRA GUEDES

PÓS-GRADUADO EM DIREITO PROCESSUAL CIVIL E PÓS-GRADUADO EM DIREITO IMOBILIÁRIO PELO COGEAE, DA PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA – PUC/SP. BACHAREL EM DIREITO PELA PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA. – PUC/SP.



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO -----	31
I. SITUANDO O PROBLEMA -----	32
II. A ATA NOTARIAL -----	34
CONCLUSÃO -----	37
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS -----	38

PALAVRAS-CHAVE: LOCAÇÃO – ATA NOTARIAL – LAUDO DE VISTORIA – CONTRADITÓRIO – AMPLA DEFESA.

INTRODUÇÃO

O processo judicial é pautado por dois princípios basilares, importantíssimos para que se possa obter uma solução justa para o litígio envolvido: os Princípios do Contraditório e da Ampla Defesa, expressamente previstos no artigo 5º, LV, da Constituição Federal.

Como bem observa William Santos Ferreira¹, “enquanto o contraditório assegura conhecimento, oportunidade de defesa de interesses e consideração judicial, a ampla defesa assegura o elemento dinâmico da bilateralidade, que é a efetiva utilização de meios e recursos pelas partes”.

Não basta, dessa forma, a mera ciência ou informação da parte. É preciso mais. A parte interessada precisa ter à disposição meios eficazes para poder rebater os argumentos e afirmações que lhe são desfavoráveis, com acesso aos meios necessários para efetivamente demonstrar o seu direito.

Com fundamento exatamente na aplicação desses princípios, encontramos jurisprudência² no sentido de que o laudo de vistoria realizado ao final da locação apenas pelo locador não é suficiente para demonstrar o fato constitutivo de seu direito relacionado à pretensão indenizatória por danos causados ao imóvel pelo locatário.

Sob essa perspectiva, poderia a ata notarial, agora expressamente prevista como meio de prova pelo artigo 384, do Código de Processo Civil, resolver o problema dos locadores, substituindo a participação do locatário na produção de provas que lhe são desfavoráveis?

1 FERREIRA, William Santos, *Princípios Fundamentais da Prova Cível*, São Paulo : Revista dos Tribunais, 2014, p. 44

2 Apelação nº 1013038-40.2015.8.26.0001, Rel. Des. Walter Cesar Incontri Exner, 36ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 15.12.2016; Apelação nº 0116657-64.2013.8.21.7000, Rel. Des. Eduardo Kraemer, 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, j. 15.12.2016; Apelação nº 4002848-39.2013.8.26.0032, Rel. Des. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 14.07.2016; Apelação nº 0207726-23.2009.8.26.0100, Rel. Des. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 05.03.2015; Apelação nº 0834999-17.2012.8.13.0024, Rel. Des. Pedro Aleixo, 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, j. 22.09.2016; Apelação nº 70004245361, Rel. Des. Otávio Augusto de Freitas Barcellos, 15ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, j. 05.06.2002.

1. SITUANDO O PROBLEMA

É prática comum em todos os contratos de locação a previsão de que, ao final da locação, o locatário deverá devolver o imóvel nas mesmas condições em que o recebeu. Mas quais são essas condições? Claro que essa resposta não será encontrada no contrato, que normalmente faz referência a um documento anexo.

As condições do imóvel podem ser aferidas em um “Laudo de Vistoria”, produzido antes ou juntamente com a entrega das chaves ao locatário. Esse laudo nada mais é do que um documento que descreve como está o imóvel no momento em que as chaves são entregues. Um bom laudo apresenta fotos do imóvel, comentários com a indicação do estado de conservação de seus cômodos e dos objetos que o guarnecem, identifica alguns problemas que possam ter sido encontrados, dentre outras situações. Alguns são mais detalhistas e indicam, por exemplo, o estado do piso, dos lustres, das janelas, da parte elétrica, das torneiras, dentre outros.

Um bom laudo pode ser capaz de resolver discussões sobre o causador de um determinado problema: se o laudo

de vistoria indicar que o problema já existia antes da entrega das chaves, a responsabilidade pela reparação do problema não poderá ser atribuída ao locatário, por exemplo. É por isso que um laudo minucioso é tão importante e, quanto mais informação apresentar, melhor.

Acompanhando a jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, nos deparamos com uma decisão que julgou improcedente o pedido de indenização formulado pelo locador em face do locatário, sob o argumento de que os danos causados ao imóvel pelo locatário não foram comprovados pelo locador³.

Segundo o acórdão, *“a falta de prova do acompanhamento da locatária na vistoria final de desocupação impede que lhe seja imposta tal condenação”*. Curioso é que o Tribunal não desconhece a validade do laudo de vistoria final, mas deixa de atribuir ao documento a *“condição de prova produzida sob o manto da ampla defesa e do contraditório”* e afasta a pretensão do locador.

Como forma de resolver este problema, recomenda-se que ambas as partes realizem a vistoria em conjunto ou, quando possível, estando

3 Apelação nº 4002848-39.2013.8.26.0032, Rel. Des. Jayme Queiroz Lopes, 36ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 14.07.2016.

de acordo com o conteúdo do laudo elaborado por apenas uma delas, ambas assinem o documento produzido. Em um cenário favorável e ideal, serão realizadas duas vistorias: tanto no recebimento das chaves quanto na sua devolução.

Como bem destacou o v. acórdão, de fato, a participação dos envolvidos é indispensável para a validade da prova produzida em juízo. Mas, data vênia, não se pode desprezar o documento produzido extrajudicialmente pela parte, ainda que unilateralmente. Sobretudo porque esta é a prova do fato constitutivo do direito do autor. É esse documento que fundamenta a pretensão deduzida.

Juntado o laudo aos autos pelo locador, será dada a oportunidade ao locatário de se manifestar sobre aquele documento. Nesse momento, poderá o locatário impugnar o laudo apresentado pelo locador e, também, juntar aos autos outro laudo que tenha sido oportunamente produzido por ele. Aqui estará assegurada a ampla defesa e o contraditório almejado pelo julgado.

O que não se pode fazer é simplesmente ignorar o laudo elaborado pelo locador pelo fato de que o locatário não participou da vistoria final. Ora, ele também teve a chance de

documentar o estado do imóvel no momento da devolução das chaves ao locador e poderia apresentar um relatório para contrapor àquele elaborado pelo locador. Se não o fez, pode sofrer o ônus por não ter produzido a prova necessária para demonstrar fatos impeditivos ou modificativos ao direito afirmado pelo locador/autor.

Não são raros os casos em que o locatário causa danos ao imóvel e não participa da elaboração do laudo de vistoria ao final da locação. Ou, mesmo que participe, não subscreve um documento que lhe atribui a responsabilidade pelo reparo de diversos danos. O Tribunal deve estar atento ao mundo real que permeia os contratos.

Processualmente, o modo correto e mais técnico de produzir essa prova seria o ajuizamento de uma medida voltada à “produção antecipada da prova”, nos termos dos artigos 381 e seguintes, do Código de Processo Civil, ou mesmo durante a fase probatória do processo, quando um perito seria designado para fazer a avaliação do imóvel e atestar a ocorrência de danos.

Mas é inegável que, em situações como essas, o ônus atribuído ao locador é muito grande. O imóvel precisa ser rapidamente reparado para

que o locador possa alugá-lo novamente a terceiros e volte a receber aluguéis. Enquanto não assegurada a prova dos

danos, o imóvel ficará parado e sem a devida utilização.

2. A ATA NOTARIAL

Embora o Código de Processo Civil de 1973 já admitisse “*todos os meios legais, bem como os moralmente legítimos, ainda que não especificados*”, como “*hábeis para provar a verdade dos fatos em que se funda a ação ou a defesa*”, não fazia qualquer referência à Ata Notarial. Atento ao seu alcance e importância, o Código de Processo Civil de 2015, expressamente em seu artigo 384, elevou a “ata notarial” à categoria de meio de prova típico.

Analisando a estrutura da atividade notarial em interessante trabalho, Marcus Vinícius Kikunaga define a ata notarial como “*o instrumento dotado de fé pública, de competência exclusiva do Tabelião de Notas, no qual se assenta a narração de fatos jurídicos, envolvendo ou não pessoas ou coisas, constatado pelos seus sentidos (olfato, paladar, audição, visão ou tato)*”⁴.

Ou, como a própria Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo conceitua, “*é a narração objetiva, fiel e detalhada de fatos jurídicos presenciados*

ou verificados pessoalmente pelo Tabelião de Notas”⁵.

A Ata Notarial, portanto, tem por finalidade a constatação da existência ou o estado de coisas, pessoas ou fatos pelo Notário, que descreverá em um documento dotado de fé pública aquilo que verificou.

Nesse contexto, a ata notarial se mostra um grande aliado daqueles que se encontram em situação de potencial litigância em processo judicial, que, desde logo, poderão se utilizar desse documento para pré-constituir a prova do seu direito.

Em breve pesquisa de jurisprudência, é possível atestar a utilização da ata notarial como robusto elemento de prova⁶. Um exemplo, dentre as inúmeras utilidades que a ata notarial pode trazer ao processo judicial, relaciona-se aos contratos de locação. Como visto acima, não raras as vezes, o locatário causa danos ao imóvel locado e, ao término da locação, não realiza a vistoria de entrega de chaves em conjunto com o locador. Este locador poderá enfrentar dificuldades para obter o devi-

4 KIKUNAGA, Marcus Vinicius, *Ata Notarial e seus benefícios na perpetuidade da prova*. In *Provas no novo CPC*, 1ª ed. São Paulo : Instituto dos Advogados - IASP, 2007, p. 254.

5 Normas de Serviço, Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, Item 137. In <http://www.tjsp.jus.br/Download/Corregedoria/NormasExtrajudiciais/NSCGJTomoll.pdf>. Acesso em 16.02.2017.

6 *Apelação nº 1004828-74.2014.8.26.0408*, Rel. Des. Coelho Mendes, 15ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 19.04.2016 (ação monitoria); *Agravo de Instrumento nº 2135449-71.2015.8.26.0000*, Rel. Des. Cesar Peixoto, 38ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 24.08.2015 (ação de reintegração de posse); *Apelação nº 0173630-11.2011.8.26.0100*, Rel. Des. Edgard Rosa, 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 12.03.2015 (ação indenizatória); *Apelação nº 0172281-70.2011.8.26.0100*, Rel. Des. João Camillo de Almeida Prado Costa, 19ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 20.06.2016 (descumprimento de tutela antecipada); *Agravo de Instrumento nº 2152786-73.2015.8.26.0000*, Rel. Des. Fabio Tabosa, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 31.05.2015 (concorrência desleal); *Apelação nº 2095843-36.2015.8.26.0000*, Rel. Des. Claudio Godoy, 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 15.09.2015 (internet); *Apelação nº 0063414-44.2010.8.26.0576*, Rel. Des. Hamid Bdine, 29ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, j. 18.03.2015 (vício em produto); dentre outros.

do ressarcimento de possíveis prejuízos, uma vez que o laudo de vistoria elaborado apenas por ele não foi submetido ao contraditório e à ampla defesa em sua produção.

E é aí que entra a importância da ata notarial. Muitas vezes, o locatário não possui interesse em participar da vistoria, já que, sabedor dos danos que causou ao imóvel, não quer reconhecer a sua responsabilidade. Pode o locador, nessa situação, superar a dificuldade na elaboração da vistoria em conjunto com o locatário, requerendo ao Notário que diligencie ao imóvel e registre o seu estado.

Vale dizer que o Notário poderá utilizar meios de captação de imagens e vídeos em sua constatação (CPC, art. 384, § único). As Normas da Corregedoria de São Paulo também expressamente autorizam que a ata contenha *“relatórios ou laudos técnicos de profissionais ou peritos, que serão qualificados e, quando presentes, assinarão o ato”,* ou *“imagens e documentos em cores, podendo ser impressos ou arquivados em classificador próprio”*⁷.

Embora o locatário não participe da vistoria e da elaboração da ata notarial, é certo que este fato em nada prejudica a constatação que vier

a ser realizada pelo Notário. Vale dizer, a participação dos interessados não é um elemento essencial da ata notarial. E nem poderia ser.

A ata notarial tem por objeto a descrição dos fatos verificados pelo Notário, não havendo qualquer declaração de vontade por parte dos interessados ou influência sobre a sua percepção. As Normas da Corregedoria de São Paulo, por exemplo, exigem a indicação do nome e da qualificação do solicitante do documento notarial (item 138, “b”), mas, ao mesmo tempo, indicam que a ata simplesmente *“poderá conter a assinatura do solicitante e de eventuais testemunhas”,* atestando serem dispensáveis para a validade do ato (item 139, “a”).

De toda forma, é recomendável que se informe ao locatário a data e hora da vistoria para que ele, querendo, compareça ao ato, prestigiando os aclamados princípios do contraditório e da ampla defesa.

A prova do estado de devolução do imóvel estará assegurada e o locador poderá dar a destinação que bem entender ao imóvel desde já, providenciando os reparos necessários ou mesmo alugando-o novamente a terceiros, evitando a majoração de seus danos.

Se necessário, deverá

⁷ Normas de Serviço, Cartórios Extrajudiciais, Tomo II, Item 133, “c” e “d”.

ajuizar uma ação em face do locatário buscando o ressarcimento pelos danos causados e, se for o caso, uma perícia indireta poderá ser realizada para quantificar o valor necessário para reparar os danos apontados pela ata notarial. Mas, ao menos uma parte importante de seus problemas já estará solucionada para o locador: o imóvel já foi vistoriado, não precisará ficar fechado e aguardando uma vistoria judicial para apurar o seu estado.

Importante constatar que, embora se trate de documento dotado de fé pública, com o relato de fatos observados pelo Notário, a ata notarial também se sujeitará ao crivo do contraditório e da ampla defesa dentro dos autos do proces-

so. Uma vez instruído o pleito do locador com a ata notarial, será dada oportunidade ao locatário de se manifestar e produzir provas necessárias para comprovar fatos impeditivos, modificativos ou extintivos ao direito do Autor.

Em outras palavras, processualmente, o procedimento será o mesmo quando o laudo de vistoria for realizado apenas pelo locador ou, a pedido dele, por um Notário (ata notarial). Todavia, como sinalizam os Tribunais de Justiça, a ata notarial confere maior segurança com relação aos fatos constatados pelo Notário e vem sendo admitida como meio apto a comprovar os danos causados ao imóvel pelo locatário.

CONCLUSÃO

A ata notarial se mostra como um excelente elemento de auxílio nas questões contratuais e judiciais. Todavia, o Notário deve ter a cautela de se limitar à atividade que lhe foi conferida, sem extrapolar os poderes inerentes à atividade desenvolvida. E, principalmente, deverá ater-se à constatação daquilo que lhe foi solicitado, nos exatos limites de seu requerimento.

O contraditório e a ampla defesa devem sempre permear e nortear os atos praticados pelas partes. E na produção de provas relacionadas à locação não seria diferente.

Exatamente por isso, mesmo que o direito afirmado por uma das partes esteja consubstanciado em ata notarial dotada de fé pública, deve-se possibilitar às partes a ciência/informação, com a disponibilização de meios eficazes para infirmá-lo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRANDELLI, Leonardo (coordenador), Ata notarial, Porto Alegre : SAFE – Sergio Antonio Fabris Editor, 2004.

FERREIRA, William Santos, Princípios Fundamentais da Prova Cível, São Paulo : Revista dos Tribunais, 2014.

KIKUNAGA, Marcus Vinicius, Ata Notarial e seus benefícios na perpetuidade da prova. In Provas no novo CPC, 1ª ed. São Paulo : Instituto dos Advogados - IASP, 2007.

LOUREIRO, Luiz Guilherme, Registros públicos: teoria e prática, 7ª ed. Salvador : Editora Jus Podivm, 2016.

RAMOS, Vitor de Paula, Ônus da prova no processo civil: do ônus ao dever de provar. São Paulo : Editora Revista dos Tribunais, 2015 (Coleção o Novo Processo Civil / coordenação Sérgio Cruz Arenhart, Daniel Mitidiero; diretor Luiz Guilherme Marinoni).

YARSHELL, Flavio Luiz, Antecipação da Prova sem o requisito da urgência e direito autônomo à prova, Malheiros Editores, 2009.

ESA, UMA INSTITUIÇÃO DE ENSINO COM A MARCA OABSP



WWW.ESAOABSP.EDU.BR

A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BENS IMÓVEIS E A QUITAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA



MARCOS LOPES PRADO* É ADVOGADO EM SÃO PAULO/SP. SÓCIO DA ÁREA IMOBILIÁRIA DO ESCRITÓRIO SOUZA, CESCUN, BARRIEU & FLESCH ADVOGADOS. FORMADO EM DIREITO PELA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (USP). ESPECIALISTA EM DIREITO CONTRATUAL, PELA PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE SÃO PAULO (PUC-SP), EM DIREITO URBANÍSTICO, PELA SOCIEDADE BRASILEIRA DE DIREITO PÚBLICO (SBDP) E, EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL IMOBILIÁRIO, PELO INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL (IRIB). MEMBRO DA MESA DE DEBATES DE DIREITO IMOBILIÁRIO (MDDI), DO INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO DA CONSTRUÇÃO (IBDIC), DO GRI REAL ESTATE BRAZIL, DA INTERNATIONAL BAR ASSOCIATION (IBA) E DA COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTROS PÚBLICOS DA OAB-SP. PALESTRANTE E COAUTOR DE DIVERSAS OBRAS DE DIREITO IMOBILIÁRIO.

MATHEUS SHELMAN É ESTUDANTE DE DIREITO NA PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO (PUC-SP). ESTAGIÁRIO DA EQUIPE DE DIREITO IMOBILIÁRIO DO ESCRITÓRIO SOUZA, CESCUN, BARRIEU & FLESCH ADVOGADOS.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO -----	41
INTRODUÇÃO -----	42
I. TIPIFICAÇÃO LEGAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL -----	43
II. INADIMPLEMENTO, EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E QUITAÇÃO DA DÍVIDA -----	44
III. CONSIDERAÇÕES FINAIS -----	51
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS -----	52

PALAVRAS-CHAVE: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM(NS) IMÓVEL(IS). LEI Nº 9.514/1997. GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA. LEILÃO NEGATIVO. VALOR DE AVALIAÇÃO. QUITAÇÃO DA DÍVIDA GARANTIDA. COBRANÇA DE SALDO REMANESCENTE. EXCUSSÃO EXTRAJUDICIAL. REGISTRO DE IMÓVEIS.

APRESENTAÇÃO

O presente artigo pretende debater alguns aspectos práticos, atuais, controversos e incoerentes da sistemática legal de quitação das dívidas garantidas por meio de alienação fiduciária de bens imóveis, baseando-se nas principais características do instituto, desde a sua constituição, registro e excussão extrajudicial, para, ao final, propor algumas alterações legislativas ao seu necessário aperfeiçoamento, atualização e ampliação de sua aplicação prática, como a principal garantia real imobiliária existente no Brasil.

INTRODUÇÃO

Segundo o premiado economista peruano, Hernando de Soto Polar¹, que preside o Instituto de Libertad y Democracia, com sede em Lima, no Peru, historicamente, em qualquer nação do mundo, o imóvel foi e continua sendo “a principal garantia de circulação do capital, que fomenta as economias, gera empregos, aumenta a renda da população e desenvolve as nações”.

Concebida e customizada, originalmente, para aplicação exclusiva no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, completará 20 (vinte) anos de vigência em 20 de novembro de 2017, tendo respondido às necessidades de fomento do mercado financeiro e de capitais brasileiro, por meio da criação de uma nova modalidade de garantia real imobiliária, pretensamente mais ágil, segura e eficiente do que a secular hipoteca, que segue em vigor até os dias atuais.

Passados os anos iniciais de aculturação natural do mercado com a nova garantia fiduciária imobiliária (sem haver sua aplicação em larga escala), bem como os anos seguintes de prosperidade econômica brasileira (inexistindo um volume relevante de insolvência e de excussão de garantias reais), a atual crise econômica do mercado imobiliário brasileiro trouxe o crescimento exponencial da insolvência e das execuções de garantias reais, passando a alienação fiduciária imobiliária a ser testada, judicial e legalmente, em todos os seus aspectos jurídicos de validade e de eficácia, já extrapolando os limites iniciais tipificados pela Lei 9.514/97.

As Leis nºs. 10.931/04, 11.481/07 e 13.043/14 alteraram, pontualmente, a Lei 9.14/97 e o Código Civil, generalizando a possibilidade de contratação da alienação fiduciária de bens imóveis (para uso residencial, comercial ou industrial), por meio de instrumento público ou particular, como modalidade de garantia real de dívidas de qualquer natureza e entre quaisquer partes contratantes (pessoas físicas ou jurídicas, instituições financeiras ou não), não se limitando mais ao âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). No entanto, essa ampliação total de sua utilização prática não veio acompanhada da necessária atualização legal da garantia fiduciária imobiliária às inúmeras outras situações fáticas trazidas à tona pela criatividade negocial do livre mercado, tais como, exemplificativamente: as dívidas múltiplas, os créditos rotativos sem valores determinados, os diversos imóveis (situados em uma mesma comarca ou não) dados em garantia de uma mesma dívida (nacional ou internacional), a contratação da mesma garantia fiduciária por meio de diversos instrumentos, dentre outras.

¹ DE SOTO POLAR, Hernando. *O Mistério do Capital de Soto Polar*. São Paulo. Record, 2001.

I. TIPIFICAÇÃO LEGAL DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA DE BEM IMÓVEL

A alienação fiduciária é definida, nos termos do artigo 22 da Lei nº 9.514/1997, como “o negócio jurídico pelo qual o devedor, ou fiduciante, com escopo de garantia, contrata a transferência ao credor, ou fiduciário, da propriedade resolúvel de coisa imóvel.”

Trata-se, pois, de instituto voltado à garantia creditícia, essencialmente diverso da hipoteca (direito real sobre coisa imóvel alheia), pois recai sobre imóvel cujo domínio é transmitido ao credor, caracterizando-se, então, como um direito real sobre a coisa própria, conforme ensina Melhim Namem Chalhub²:

• “(...) na hipoteca, o devedor grava o imóvel, mas o mantém sob seu domínio, enquanto que, na propriedade fiduciária, o devedor transfere o domínio para o credor (...)”³.

Como todo direito real imobiliário, inclusive aqueles de garantia, para a constituição da propriedade fiduciária faz-se necessário o registro, no competente Oficial de Registro de Imóveis, do contrato que lhe serve de título. Além disso, lista o artigo 24 da Lei 9.514/1997 os requisitos mí-

nimos obrigatórios que devem constar do contrato de alienação fiduciária de imóvel⁴. Após o registro do título, a propriedade fiduciária e resolúvel do bem imóvel alienado com escopo de garantia é transmitida pelo devedor fiduciante ao credor fiduciário, que se torna titular de sua posse indireta, ficando a posse direta do bem com o fiduciante.

Assim, o fiduciário adquire o imóvel, para fins de garantia e sob a condição resolutiva da futura quitação da dívida garantida pelo fiduciante. Por sua vez, o fiduciante torna-se titular de um direito real de aquisição nos termos do artigo 1368-B do Código Civil e sob a mesma condição⁵, ou seja, uma vez que a dívida garantida for quitada, a propriedade fiduciária ostentada pelo credor fiduciário resolver-se-á, automaticamente, retornando o pleno domínio do bem imóvel ao devedor fiduciante, nos termos da Lei 9.514/1997.

Para fins registrares imobiliários, importante destacar que, uma vez solvida a obrigação garantida pela alienação fiduciária, não há lavratura e nem registro de novo título translativo do domínio do imóvel de volta ao devedor fidu-

² No entendimento de Melhim Namem Chalhub sobre o tema: “Diferentemente da hipoteca, do penhor e da anticrese, a propriedade fiduciária em garantia é direito real em coisa própria, pois enquanto nas modalidades de garantia o devedor conserva o bem em seu patrimônio, na garantia fiduciária o devedor demite-se do seu direito de propriedade e o transmite ao patrimônio do credor”. (CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária de bens imóveis: aspectos da formação, execução e extinção do contrato*. Revista de Direito Imobiliário, nº 63, 2007, p. 85).

³ CHALHUB, Melhim Namem. O Leilão Extrajudicial Face ao Princípio do Devido Processo Legal. in *RePro*, nº 96, 1999, P. 75

⁴ Lei nº 9.514/1997. Art. 24. “O contrato que serve de título ao negócio fiduciário conterá: I - o valor do principal da dívida; II - o prazo e as condições de reposição do empréstimo ou do crédito do fiduciário; III - a taxa de juros e os encargos incidentes; IV - a cláusula de constituição da propriedade fiduciária, com a descrição do imóvel objeto da alienação fiduciária e a indicação do título e modo de aquisição; V - a cláusula assegurando ao fiduciante, enquanto adimplente, a livre utilização, por sua conta e risco, do imóvel objeto da alienação fiduciária; VI - a indicação, para efeito de venda em público leilão, do valor do imóvel e dos critérios para a respectiva revisão; VII - a cláusula dispondo sobre os procedimentos de que trata o art. 27.”

ciante. Basta a apresentação de simples termo de quitação da dívida garantida pela alienação fiduciária, a ser firmado pelo credor fiduciário no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de liquidação total da dívida, ao competente Oficial de Registro de Imóveis, o que

é averbado, na matrícula do imóvel, cancelando-se, com isso, o registro da propriedade fiduciária em nome do credor e restabelecendo-se, automaticamente, a plena propriedade do imóvel em nome do devedor fiduciante⁶.

II. INADIMPLENTO, EXECUÇÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E QUITAÇÃO DA DÍVIDA

Como exposto inicialmente, o instituto da alienação fiduciária imobiliária veio facilitar a estruturação de operações de financiamento (bancárias ou não) mais complexas, como instrumento de fomento da economia brasileira. Nesse sentido, aponta Umberto Bara Bresolin:

• (...) “a eficiência dos sistemas de financiamento depende não apenas da solidez da garantia, mas também da existência de um mecanismo adequado para proporcionar a célere satisfação dos valores inadimplidos” (...)⁷

Desse modo, com o eventual inadimplemento das obrigações garantidas pela alienação fiduciária imobiliária, surge a necessidade de sua excussão coercitiva. Na sistemática dos artigos 27 e seguintes da Lei 9.514/1997, a agilidade e a

facilidade da execução da garantia fiduciária são garantidas por conta de um procedimento completamente extrajudicial, bastante simples. Ocorrido o atraso de pagamento, deve o credor fiduciário intimar o devedor fiduciante, como lecionam P.S. Restiffe e P. Restiffe Neto⁸, por meio do mesmo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro da própria alienação fiduciária. Para tanto, basta um requerimento escrito com o anexo demonstrativo analítico da dívida⁹, no qual intimará o devedor fiduciante a satisfazer o crédito, no prazo de 15 (quinze) dias.

Querendo, pode o fiduciante purgar a mora por meio de pagamento do montante em atraso e de todos os encargos financeiros contratuais então incidentes, encerrando, assim, o procedimento de excussão da garantia fiduciária. De acor-

5 CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais – Estudos e Pareceres*. Rio de Janeiro: Renovar 2012, p. 7.

6 BESOLIN, Umberto Bara. *Execução Extrajudicial Imobiliária: aspectos práticos*. São Paulo. Atlas, 2013, p. 109.

7 *Idem* nota 7.

do com P.S. Restiffe e P. Restiffe Neto¹⁰:

• (...) “*como só são cogitáveis as prestações vencidas até a data do pagamento (Art. 26, §1º, Lei 9.514/97), para efeito da purgação da mora, não há falar em inoponente antecipado vencimento de toda a dívida remanescente nas prestações futuras, que segue o curso normal do contrato convalescido*” (...)”¹¹

Por outro lado, prevalecendo a dívida sem a purgação da mora pelo devedor fiduciante, após o prazo legal de 15 (quinze) dias corridos e contados da data de recebimento da intimação, é facultado ao credor fiduciário, mediante o recolhimento do ITBI devido, requerer ao Oficial de Registro de Imóveis competente a averbação de consolidação da propriedade do imóvel dado em garantia em nome dele credor. Nesse momento, automática e definitivamente, restará extinto o direito real de aquisição do imóvel pelo devedor fiduciante e a natureza jurídica do direito real imobiliário do credor fiduciário será transmutada de uma “propriedade fiduciária” para a “propriedade plena” do imóvel, ainda que afetada pela obrigação indeclinável de realização posterior de dois leilões públi-

cos de venda do bem.

Nos 30 (trinta) dias que se seguirem à consolidação da propriedade, o credor fiduciário deve oferecer o bem imóvel à venda a quaisquer terceiros interessados, por meio de dois leilões públicos e extrajudiciais. No primeiro leilão, o imóvel será ofertado pelo valor de avaliação (de mercado) que as partes tiverem, livremente, estabelecido, no contrato de alienação fiduciária em garantia, com as atualizações pactuadas para esse fim. No segundo leilão, o imóvel será vendido pelo valor total remanescente e atualizado da dívida garantida, acrescido dos encargos financeiros e demais despesas incorridas e previstas, contratualmente.

Como a Lei 9.514/1997 foi formatada, originalmente, para a realidade das operações típicas do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), há, na sistemática de excussão da garantia fiduciária acima exposta, uma presunção legal implícita de que: (i) há um único imóvel residencial garantindo uma única dívida, consistente no saldo devedor total do financiamento bancário do próprio preço de aquisição do imóvel dado em alienação fiduciária em garantia; e (ii)

8 Observam P.S. Restiffe e P. Restiffe Neto sobre o tema: “*não é a mora de dívida vencida e não paga que eclode a alternativa de consolidação, mas sim o inadimplemento, que é a mora em que tenha sido constituído o devedor; e não purgada no prazo legal*” (P.S. Restiffe e P. Restiffe Neto. *Propriedade Fiduciária Imóvel*. 2009, p. 161).

9 Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Capítulo XX. Tomo II. Artigo 302 e seguintes. Introduzidos pelo Provimento nº CG 11/2013, de 17 de abril de 2013.

10 Idem nota 12.

11 P.S. Restiffe e P. Restiffe Neto. *Propriedade Fiduciária Imóvel*, 2009, p. 144.

o valor de avaliação do imóvel (1º leilão) é sempre superior ao valor do saldo devedor total da dívida garantida pela alienação fiduciária (2º leilão). Assim, se o imóvel é arrematado por terceiros no 1º leilão, haveria sempre um saldo excedente a ser devolvido ao devedor fiduciante, após a quitação da dívida e o desconto de todos os encargos financeiros e despesas contratuais devidas. Além disso, se o imóvel vier a ser adquirido por terceiros no 2º leilão, nenhuma devolução seria devida ao fiduciante e o fiduciário teria seu crédito completamente satisfeito, uma vez que valor de arrematação corresponderia exatamente ao valor da dívida garantida atualizada.

No entanto, desde 2004, com a ampliação da utilização da garantia fiduciária imobiliária trazida pela Lei 10.931 para além dos limites do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), ambas as premissas legais descritas acima deixaram de ser verdadeiras para uma grande parte dos contratos de alienação fiduciária de imóveis. Atualmente (desde 2004), nem sempre, há um único imóvel, que pode ser residencial, comercial ou industrial, garantindo uma única dívida, que pode ter natureza

diversa e não imobiliária, inclusive, sem qualquer relação de causalidade com o próprio preço de aquisição do imóvel dado em garantia. Em complexas operações financeiras estruturadas entre empresas multinacionais, há costumeira diversidade de garantias simultâneas de uma única dívida internacional de valor elevadíssimo (na casa de bilhões de reais), sendo a alienação fiduciária de imóveis apenas uma delas. Nesses casos, os múltiplos imóveis envolvidos podem estar situados em comarcas distintas e distantes entre si (até de Estados diferentes), sendo que cada imóvel alienado fiduciariamente representa, apenas, uma parte ideal pequena e percentual das obrigações garantidas. Nessa hipótese, o valor de cada imóvel (matrícula) é, comumente, muito inferior ao saldo devedor total e atualizado da dívida garantida pela alienação fiduciária, o que compromete por completo a lógica legal dos dois leilões sucessivos previstos no procedimento de excussão da garantia fiduciária (não sendo mais o primeiro por um valor superior ao segundo).

Além disso, em caso de malogro do segundo leilão, ou seja, se o valor do lance ofertado por terceiro interessado não for suficiente para quitar a

totalidade da dívida garantida (acrescida de todas as despesas e encargos financeiros contratualmente previstos), ou mesmo se não houver licitantes interessados, a solução fixada pelo legislador brasileiro foi a extinção automática da dívida garantida, a partir de então, ficando o credor fiduciário, definitivamente, com o bem imóvel alienado fiduciariamente para si e obrigando-se a outorgar a devida quitação ao devedor fiduciante, em termo próprio e no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da realização do segundo leilão¹².

Tal solução legal, que não permite ao credor fiduciário a continuidade da cobrança (judicial ou não) de eventual saldo devedor da dívida garantida, após o segundo leilão negativo do(s) imóvel(is), com base na Lei 9.514/1997, tem tido consequências catastróficas e ameaçadoras ao fomento/financiamento real da atividade econômica brasileira e à necessária expansão da livre produção e circulação de bens, serviços, empregos e renda, no curto prazo (justamente, em um momento em que o Brasil atravessa uma de suas piores crises históricas, política e economicamente, falando), gerando enriquecimentos sem causa dos mais

variados, desde sempre vedados pela legislação civilista brasileira¹³, tanto a devedores como a credores. Por exemplo, nas dívidas de grande monta, que contam com diversas modalidades de garantia real, representando os imóveis um percentual pequeno da dívida. Não há qualquer sentido, razoabilidade ou fundamento econômico e/ou jurídico em se admitir a quitação automática e coercitiva de uma dívida de R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) através da excussão de um imóvel no valor de mercado de R\$100.000,00 (cem mil reais). Por outro lado, também deveriam merecer algum reparo legal as situações em que o devedor fiduciante já tenha quitado a quase totalidade da dívida garantida e, mesmo assim, acabe por perder o imóvel alienado fiduciariamente em favor do credor fiduciário, no caso de um segundo leilão negativo.

Pelas razões acima expostas, os festejados professores Gustavo Tepedino e Marcos Alberto Rocha defendem à plena admissibilidade jurídica do afastamento consensual/contratual da regra legal contida no parágrafo quinto do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997 (tida como norma dispositiva de direito patrimonial disponível, entre partes maiores e capazes,

¹² Nos termos dispostos pelo artigo 27, parágrafo quinto, da Lei nº 9.514/1997.

¹³ Nos termos do artigo 884 e seguintes do Código Civil.

com base no princípio da autonomia privada da vontade e do pacta sunt servanda), sempre que inexistir relação de consumo e apenas para operações de garantia real imobiliária fora do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI). De acordo com os citados autores *ipsis litteris*, o referido dispositivo legal:

- (...) “*consubstancia regra particular, própria para a tutela de devedor vulnerável, não sendo razoável a sua incidência em relações paritárias, nas quais deveria prevalecer a disciplina geral das garantias reais, aplicável também à alienação fiduciária de bens móveis. Dada a especificidade da regra especial, que tem por finalidade proteger o contratante vulnerável, notadamente no financiamento imobiliário, sua aplicação poderia ser validamente afastada por contratantes em relações paritárias. Enquanto não prevalecer tal entendimento, parece inevitável o aumento das garantias exigidas, com repercussão negativa para os tomadores de financiamento. (...) Afastar-se-ia a regra especial quando se tratar de relações paritárias, desde que as partes assim convencionem, aplicando-se então a norma constante nos*

*artigos 1.366 e 1.430 do Código Civil, que visa a evitar enriquecimento sem causa. Neste caso, o devedor continuará responsável pelo saldo remanescente, se o valor do imóvel dado em garantia fiduciária não for suficiente para o integral pagamento do credor.” (...)*¹⁴

No mesmo sentido, aponta a doutrina do festejado especialista e coautor da Lei 9.514/1997, o professor Mehlhim Namem Chalhub:

- (...) “*esse perdão da dívida deveria ser limitado aos financiamentos de natureza habitacional, em geral e as de autofinanciamento do tipo consórcio. (...) Ora, o perdão da dívida em relação ao saldo residual é mecanismo compensatório que só se justifica nas operações de finalidade assistencial, e é por essa razão que é empregado nos processos de execução judicial no âmbito do SFH, nos termos da lei 5.741/1971, 9.514/1997”, nesse sentido há de se entender que a cobrança do saldo remanescente seja autorizada nos demais casos, tendo em vista que não existe nenhuma espécie de vulnerabilidade econômica e logo não são merecedores de uma proteção especial.” (...)*¹⁵

14 TEPEDINO, Gustavo. GONÇALVES, Marcos Alberto Rocha. Lições da VII Jornada de Direito Civil: tendências do direito das coisas. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2016-fev-08/direito-civil-atalicoes-vii-jornada-direito-civil-tendencias-direito-coisas#author>.

Contudo, tratando-se de um direito real de garantia, vigora no Direito Brasileiro o princípio da tipicidade legal estrita. Por essa razão, há posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais completamente contrários à possibilidade de afastamento contratual da quitação automática da dívida garantida por alienação fiduciária de imóveis, após um eventual segundo leilão garantido. Nesse sentido, em 2 junho de 2016, decidiu o Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo¹⁶, julgando procedente uma dúvida registral do Oficial de Registro de Imóveis de Avaré/SP, que negou o registro imobiliário de um contrato de alienação fiduciária em garantia contendo cláusula de renúncia à quitação automática da dívida, na hipótese de dois leilões negativos, a saber:

• *“REGISTRO DE IMÓVEIS – Alienação fiduciária em garantia – Cláusulas contratuais ajustadas em desacordo com normas imperativas – Ofensa ao arts. 24 e 27, §§ 2º, 5º e 6º, da Lei n.º 9.514/1997 – Inaceitável e contraditória previsão contratual admitindo a venda em segundo leilão por preço inferior ao valor da dívida – Convenção preven-*

do inadmissivelmente a possibilidade de subsistência do débito em caso de venda em segundo leilão – Inobservância de legítimas limitações impostas ao princípio da autonomia privada – Sopesamento entre princípios realizado com precedência pelo legislador ordinário – Juízo de desqualificação registral confirmado – Violação dos princípios da legalidade e da segurança jurídica – Dúvida procedente – Recurso desprovido.” (grifos nossos)

A nosso ver, s.m.j., o julgado supra citado extrapolou a competência da qualificação registral do Oficial de Registro de Imóveis, mediante uma descabida análise do conteúdo pactuado de cláusula contratual, entre partes maiores, livres e capazes, com objeto lícito. Além disso, acabou por limitar a aplicação da alienação fiduciária em garantia de bens imóveis a situações muito peculiares, negando plena vigência e eficácia às alterações trazidas pelas Leis n.ºs. 10.931/04, 11.481/07 e 13.043/14, de forma descabida e infundada. Tanto assim que o próprio Tribunal de Justiça de São Paulo já havia decidido, em 8 de abril de 2015, em sentido diametralmente oposto, com justa e sólida fundamentação jurídica,

15 CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*, 4º ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 264 e 265.

16TJSP – CSM - Apelação nº 1002050-35.2015.8.26.0073 – Apelante: ICARO DEMARCHI ARAÚJO LEITE - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré, rel. Des. Pereira Calças, v.u., em 2/6/2016.

em acórdão de relatoria lapidar do ilustre civilista, professor e desembargador Francisco Loureiro, a saber:

• *“Agravado de Instrumento. Antecipação da Tutela. Pleito de sustação da consolidação das propriedades fiduciárias sobre dois imóveis. Garantias, relativas a diversos bens móveis e imóveis, outorgadas em favor de um grupo de credores que decorreu de complexo negócio jurídico. Interpretação teleológica do art. 26, §5º, da Lei n.º 9.514/97 em consonância com a causa do contrato. Excussão de um dos imóveis que não pode provocar a extinção da totalidade da dívida e nem a liberação das demais garantias, porquanto a excussão conjunta dos três imóveis rurais, situados em Estados variados da Federação, certamente seria difícil. Recurso desprovido.”¹⁷ (grifos nossos)*

Atualmente, na tentativa de solucionar tais controvérsias, o Projeto de Lei nº 6.525/13 encontra-se em discussão perante a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara Federal, o qual pretende introduzir um parágrafo nono ao artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, com o seguinte teor:

• *“Art. 27. §9º. A extinção*

da dívida e a exoneração do devedor da respectiva obrigação, previstas nos § 4º e 5º deste artigo, aplicam-se tão somente às operações de financiamento imobiliário, não se estendendo, em hipótese alguma, a qualquer outra modalidade de financiamento na qual se utilize contratualmente da alienação fiduciária em garantia.” (grifos nossos)

A nosso ver, com a nova redação do artigo 1367 do Código Civil, as regras de hipoteca, penhor e anticrese se aplicam para a propriedade fiduciária, pelo que a quitação automática da dívida com garantia imobiliária, prevista nos parágrafos quinto e sexto do artigo 27 da Lei nº 9.514/1997, pode e deve ser afastada, pelos contratos de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel, pela Jurisprudência e/ou por qualquer novo projeto de alteração legislativa que pretenda atualizar o assunto (tal como aquele acima citado e/ou um outro projeto já em fase de elaboração pela ABE-CIP - Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança, segundo temos notícia), podendo o credor fiduciário, livremente, prosseguir com ações de cobrança cabíveis de eventual saldo devedor da dívida garantida e

17 TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2034093-33.2015.8.26.0000. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Relator: Francisco Loureiro. Data de julgamento: 8 de abril de 2015.

sempre registrar o seu contrato de garantia fiduciária perante o competente Oficial de Registro de Imóveis. Para tanto, cumulativamente:

- (i) não deve haver qualquer relação de consumo e nem operação típica do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e/ou de financiamento habitacional; e,

- (ii) deve haver a renúncia contratual expressa do devedor fiduciante quanto ao

disposto no artigo 27, parágrafos quinto e sexto, da Lei nº 9.514/1997; e/ou o contrato de alienação fiduciária em garantia de bem imóvel deve indicar, expressamente, o valor total da dívida garantida, o valor garantido por cada bem imóvel objeto da alienação fiduciária e que a referida garantia é parcial (com indicação específica do percentual da dívida total por matrícula alienada fiduciariamente).

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como exposto, é evidente que a alienação fiduciária imobiliária veio dar maior eficiência, segurança e celeridade ao sistema legal brasileiro de garantias reais, o que é fundamental ao desenvolvimento econômico do país. Desde 2004, é plenamente possível a utilização da garantia fiduciária de imóvel para qualquer tipo de operação de crédito com garantia real, o que era

e continua sendo uma necessidade de fomento econômico do mercado. Contudo, para tanto, a legislação precisa ser atualizada a novas realidades, para que não haja mais quaisquer dúvidas jurisprudenciais a restringirem a aplicação do instituto, que é a principal modalidade de garantia real imobiliária disponível no ordenamento jurídico brasileiro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BESOLIN, Umberto Bara. *Execução Extrajudicial Imobiliária: aspectos práticos*. São Paulo. Atlas, 2013, p. 109.

CHALHUB, Melhim Namem. *Negócio Fiduciário*, 4º ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 264 e 265.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária de bens imóveis: aspectos da formação, execução e extinção do contrato*. *Revista de Direito Imobiliário*, nº 63, 2007, p. 85.

CHALHUB, Melhim Namem. *O Leilão Extrajudicial Face ao Princípio do Devido Processo Legal*, in *RePro*, nº 96, 1999, P. 75.

CHALHUB, Melhim Namem. *Alienação Fiduciária, Incorporação Imobiliária e Mercado de Capitais – Estudos e Pareceres*. Rio de Janeiro: Renovar 2012, p. 7.

CÓDIGO CIVIL (website: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm).

DE SOTO POLAR, Hernando. *O Mistério do Capital*. São Paulo. Record, 2001.

LEI nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (website: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9514.htm).

LEI nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (website: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm).

LEI nº 11.481, de 31 de maio de 2007 (website: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2007/Lei/L11481.htm).

LEI nº 13.043, de 13 de novembro de 2014 (website: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2014/Lei/L13043.htm).

NORMAS DE SERVIÇO da Corregedoria Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Capítulo XX. Tomo II. Artigo 302 e seguintes. Provimento nº CGJSP 11/2013, de 17 de abril de 2013 (website: <http://www.tjsp.jus.br/Corregedoria/Corregedoria/NormasJudiciais>).

PROJETO DE LEI nº 6.525/2013 (website: <http://www.camara.gov.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=595526>).

RESTIFFE NETO, P.S. e P. *Propriedade Fiduciária de Imóvel*. 2009, p. 144/161.

TEPEDINO, Gustavo. GONÇALVES, Marcos Alberto Rocha. Lições da VII Jornada de Direito Civil: tendências do direito das coisas (website: <http://www.conjur.com.br/2016-fev-08/direito-civil-atual-licoes-vii-jornada-direito-civil-tendencias-direito-coisas#author>).

TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 1002050-35.2015.8.26.0073. Conselho Superior da Magistatura. Apelante: Icaro Demarchi Araújo Leite - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Avaré. Relator: Des. Pereira Calças, Data de julgamento: 2 de abril de 2016.

TJSP - Tribunal de Justiça de São Paulo. Agravo de Instrumento nº 2034093-33.2015.8.26.0000. 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial. Relator: Des. Francisco Loureiro. Data de julgamento: 8 de abril de 2015.

DA CONCENTRAÇÃO DO PROCEDIMENTO INTIMATÓRIO PARA PURGAÇÃO DA MORA NO CASO DE MÚLTIPLAS ALIENAÇÕES FIDUCIÁRIAS DE BEM IMÓVEL EM GARANTIA DE DÍVIDA ÚNICA



MAURO ANTÔNIO ROCHA

ADVOGADO; PROFESSOR E ESPECIALISTA EM DIREITO IMOBILIÁRIO E DIREITO REGISTRAL E NOTARIAL; COORDENADOR JURÍDICO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF E MEMBRO DA COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTROS PÚBLICOS DA OABSP.

PALAVRAS-CHAVE: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, LEI Nº 9.514/1997, REGISTRO DE IMÓVEIS, EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

Neste ano completam-se os primeiros vinte anos de existência da alienação fiduciária de coisa imóvel em garantia.

Ingressada no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, inicialmente como instrumento de garantia destinado a revigorar o mercado de crédito imobiliário, a alienação fiduciária foi, durante alguns anos, vista com desconfiança pelos investidores – que aguardaram passivamente por algum sinal positivo do Poder Judiciário e, também, pelos consumidores de crédito – apáticos e intimidados com a severidade dos procedimentos de execução extrajudicial propostos.

Foi somente a partir de 2002, quando já se prenunciavam anos de estabilidade econômica, crescimento do produto interno bruto, pleno emprego e reajustes reais de salários, fatores por si – e independentemente do tipo de garantia adotado – suficientes para a redução dos riscos de crédito e de negócio, que as instituições financeiras aderiram efetivamente ao instituto, passando a conceder mútuo financeiro com a garantia fiduciária imóvel, que, ademais, já comprovara, em operações esporádicas e monitoradas, a

simplicidade dos procedimentos de contratação e, quando necessário, a indubitável rapidez da execução extrajudicial adotada.

Para além disso, a referida simplicidade na contratação e celeridade na execução proporcionadas por mecanismos tramados sob medida para o mercado de financiamento imobiliário, que abriga transações rudimentares – compra e venda pura, com transferência do domínio do bem imóvel mediante o recebimento integral do preço, cumulada com mútuo concedido ao comprador com garantia fiduciária constituída sobre o próprio imóvel – atraiu outras modalidades creditícias com garantia imobiliária e, a partir da promulgação da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, foi estendida também para outros empréstimos e obrigações em geral.

Obviamente, são essas outras operações extremamente mais complexas, enredando uma pluralidade de contratos, credores e devedores com interesses diferenciados, terceiros meramente garantidores, garantias reais e fidejussórias concomitantes, além da constituição de alienação fiduciária sobre múltiplos bens imóveis em garantia de uma só dívida, a exigir registros em diferentes circunscrições, em comarcas

judiciais distintas ou, até mesmo, em Estados diversos da federação etc.

Assim, ao mesmo tempo que adotaram a alienação fiduciária de bem imóvel como garantia ideal por conta – exatamente – das características de simplicidade e celeridade, essas novas modalidades negociais passaram a demandar a conformação de tais características legais às condições específicas desses mercados.

Uma dessas condições específicas diz respeito aos procedimentos legais de intimação do fiduciante para a purgação da mora no caso de inadimplemento total ou parcial da obrigação pecuniária.

Ocorre que muitas das operações contratadas nos mercados financeiro e negocial envolvem recursos de tal grandeza que somente estarão garantidos com a alienação fiduciária de um conjunto de bens, de propriedade do devedor ou de terceiros garantidores, exigindo – no caso do não recebimento do crédito no vencimento – a intimação do fiduciante pelo oficial de registro da circunscrição de cada uma das propriedades, avultando os procedimentos legais em prejuízo dos benefícios vislumbrados no instituto.

Para contornar essa dificuldade os interessados avo-

cam o princípio da autonomia da vontade e a paridade de condições dos contratantes como justificativas para pactuar sem a observância rígida dos dispositivos legais ou com a inserção de procedimentos extravagantes e inexistentes na fórmula legal – potencializando o contencioso judicial e expondo o instituto da alienação fiduciária de bem imóvel em garantia a resultados inesperados que, muitas das vezes, retroalimentam a própria divergência.

II. A intimação do fiduciante é conditio sine qua non para a consolidação da propriedade em nome do credor fiduciário, para que o bem objeto da garantia seja oferecido à venda em leilão público, propiciando a liquidação do crédito.

A Lei nº 9.514/1997 escolheu expressamente o oficial de Registro de Imóveis para presidir e controlar o procedimento de execução extrajudicial na alienação fiduciária de bem imóvel e dispôs de forma minuciosa sobre a realização do ato intimatório e demais procedimentos da execução extrajudicial, que, ademais, devem ser obrigatoriamente reproduzidos (art. 24, VII) em cláusula específica do instrumento contratual, não deixando margem para a introdução de tratos divergentes ou diferenciados.

Para tanto, dispõe o § 1º do art. 26, da Lei nº 9.514/1997 que *o fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído será intimado, a requerimento do fiduciário, pelo oficial do competente Registro de Imóveis, a satisfazer, no prazo de quinze dias, a prestação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais, os encargos legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação.*

Assim, segundo redação do dispositivo legal transcrito, a intimação é realizada *pelo oficial do competente Registro de Imóveis*, isto é, pela serventia imobiliária com atribuição sobre a circunscrição territorial onde situado o imóvel e titular da competência para constituir e cancelar a garantia fiduciária, podendo ser promovida pelo correio, com aviso de recebimento ou, preferencialmente, por oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, a juízo do oficial do Registro de Imóveis.

São objetivos da intimação de que trata o art. 26 da Lei nº 9.514/1997, de um lado, notifi-

car o fiduciante da mora constituída, do prazo legal deferido para a purgação, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário caso não efetuado o pagamento e, de outro lado, comprovar a ciência inequívoca do fiduciante do quanto notificado, estabelecer termo inicial para o cômputo do prazo de purgação e certificar o termo final e decurso do prazo concedido.

Não há dúvida de que os objetivos retro indicados restarão atingidos – mormente por se tratar de dívida única – com uma só intimação regularmente cumprida, sendo lícito entender improdutivo o atendimento literal do dispositivo legal para dirigir diversas intimações ao mesmo devedor, expedidas por oficiais de registro distintos e com práticas funcionais dissemelhantes.

Como está visto, essa exigência legal, para além de dispendiosa e inócua, permite ao devedor, depois de uma primeira intimação, ausentar-se deliberadamente dos endereços indicados pelo credor, com vistas a adiar ou inviabilizar outras intimações, prejudicando a consecução da execução extrajudicial, estabelecendo prazos distintos para a purgação da mora de uma mesma dívida e, no caso de não pagamento, impossibilitando a con-

solidação da propriedade e a realização de leilão conjunto dos bens, em detrimento, inclusive, da transparência do procedimento.

Uma outra questão correlata se refere aos obstáculos que, ao largo da lei, serão enfrentados para a averbação da consolidação da propriedade em nome do credor nos casos de múltiplas alienações fiduciárias, já que muitos oficiais de registro de imóveis entendem somente ser essa averbação possível e finalizada após a confirmação da efetiva intimação e da certificação do decurso de prazo para pagamento em todos os demais contratos

Esse entendimento – potencialmente prejudicial ao objetivo de celeridade na recuperação do crédito – também não encontra amparo jurídico, uma vez que, embora estejam os contratos de alienação fiduciária vinculados ao mesmo contrato principal, não há vínculo jurídico de qualquer espécie entre eles.

Entretanto, contam esses registradores com precedente jurisprudencial decorrente de sentença prolatada nos autos do processo 115322-57-2014.8.26.0100, da 1ª Vara dos Registros Públicos da Capital¹, onde se considerou que a pendência de intimação judicial de fiduciante relativa-

mente a imóvel inscrito em Registro de Imóveis diverso “caracteriza exceção à regra geral, diante da impossibilidade do requerente realizar o leilão de todos imóveis dados em garantia, sendo que não haverá prejuízo ao devedor, existindo parecer favorável da douta Promotora e Justiça”, razão suficiente para conceder “prorrogação do prazo para a efetivação da consolidação dos imóveis (...) por 60 (sessenta) dias”.

III. Com relação à multiplicidade de intimação que dificulta a execução, já apontamos em manifestações anteriores², pautando-nos na redação do § 3º do art. 26 da Lei 9.514/1997, a possibilidade de que – a requerimento e de acordo com a logística estabelecida pelo credor – as intimações sejam dirigidas pelos Registros de Imóveis ao Oficial de Registro de Títulos e Documentos da comarca de domicílio do devedor para que sejam procedidas em ato único, de maneira a afastar as dificuldades já mencionadas, proporcionando prazo comum de purgação e, se necessário, a realização de leilão conjunto de bens, sem prejuízo da possibilidade de arrematação individual dos imóveis.

Não há impedimento legal ou prejuízo jurídico de qualquer

1 Processo 1115322-57.2014.8.26.0100, São Paulo – 4 SRI, j. 9/1/2015, DJe 20/1/2015, Dra. Tânia Mara Ahualli.

2 Rocha, Mauro A. *Questões relativas à consolidação da propriedade na hipótese de múltiplos imóveis em garantia de negócio jurídico único*. <https://cartorios.org/2016/10/18/alienacao-fiduciaria-de-bem-imovel/>

espécie que justifique eventual desacordo do Oficial de Registro para o encaminhamento da intimação a Oficial de Registro de Títulos e Documentos único, para atender interesse do credor.

Tal procedimento, no entanto, apesar de viável e possível constitui apenas um paliativo destinado a contornar as dificuldades de atendimento às determinações legais e dependem de instrumentos de logística a serem desenvolvidos pelo próprio credor, além de compreensão e boa vontade dos registradores de imóveis envolvidos e da perfeita interação do oficial de títulos e documentos aos objetivos da intimação única.

IV. Todavia, passados vinte anos da promulgação da lei, o ambiente econômico tornou-se inóspito e propício ao aumento da inadimplência, agravando o quadro de cobrança forçada das dívidas e, conseqüentemente, de reação judicial dos devedores e fiduciários. Nesse contexto, o mundo jurídico se deu conta de que apenas uma parte proporcionalmente irrelevante dos contratos levados à execução extrajudicial resultou na consolidação da propriedade em nome do credor e que, parcela ainda menor deles foi judiciarizado e, por conta dis-

so – do desconhecimento da visão dos magistrados quanto ao instituto – as instituições financeiras evocam antigos fantasmas e expõem o temor de que uma possível desfiguração da alienação fiduciária de bem imóvel pelo Poder Judiciário possa transformá-la em nova garantia hipotecária, apontando para a necessidade do desenvolvimento de expedientes menos propensos à litigiosidade e mais adequados à norma legal.

Por causa disso, o que aqui se propõe é uma alteração legislativa que permita de forma estruturada e efetiva que, nesses casos de multiplicidade de garantias e de circunscrições registrares, a intimação do devedor inadimplente ou fiduciante para a purgação da mora seja realizada por qualquer dos oficiais de registro envolvidos que, além de ultimar a intimação, se encarregará de notificar aos demais ofícios acerca do pedido, para as devidas providências registrares, acompanhando e mantendo-os atualizados até o desfecho final do processo.

Para que a alteração legislativa proposta atinja seu desiderato, parece-nos suficiente a introdução de dois parágrafos ao artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, um deles para autorizar que qualquer Oficial

de Registro de Imóveis, dentre as serventias com circunscrição territorial sobre os imóveis alienados fiduciariamente, realize a intimação do fiduciante e proceda às notificações aos demais ofícios de imóveis para as providências legais exigíveis e, um outro para dispor sobre a notificação da purgação da mora pelo devedor ou do encaminhamento da respectiva certidão de decurso de prazo, exigida para a consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Nesse sentido, sugerimos acrescentar ao texto legal os referidos parágrafos com a seguinte redação:

• *Parágrafo (1). Na hipótese em que múltiplas alienações fiduciárias tenham sido contratadas para a garantia de uma única dívida, poderá o fiduciário requerer ao Oficial do competente Registro de Imóveis de qualquer das propriedades fiduciárias que proceda à intimação do fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer a prestação vencida nos termos e nas condições estipuladas no § 1º deste artigo, bem como para que informe da mora e da intimação aos demais ofícios de imóveis para prenotação e anotações nos respectivas li-*

vros.

• *Parágrafo (2). Purgada a mora, o Oficial do Registro de Imóveis, no mesmo prazo previsto no § 6º deste artigo, informará aos demais ofícios de imóveis sobre o convalidamento do contrato de alienação fiduciária. Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial encaminhará certidão de transcurso de prazo aos demais ofícios de imóveis para que promovam a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.*

Operacionalmente, entendemos suficiente que aos requisitos do requerimento de intimação se inclua a necessidade de declinar o ofício de registro de imóveis, o número da matrícula, o número e data do registro de cada um dos contratos de alienação fiduciária abrangidos pela intimação, cuidando o requerente de comprovar, quando se tratar de contratos individuais, a vinculação da garantia ao contrato principal inadimplido, informações essas que serão transcritas para o instrumento padrão de intimação utilizado pelo ofício de registros.

Concomitantemente à expedição ou postagem, o Registro de Imóveis encaminhará

ofício a cada uma das serventias imobiliárias, preferencialmente por meio eletrônico, diretamente ou através de entidade representativa dos registradores, sobre a instauração do procedimento intimatório, para prenotação e lançamento no controle geral de títulos contraditórios para que seja consignada sua existência em caso de emissão de certidão da matrícula imobiliária.

Na hipótese do recebimento do valor cobrado, o Registro de Imóveis enviará ofício informando sobre a purgação da mora e convalescimento dos contratos de alienação fiduciária, para que cada uma das serventias proceda ao cancelamento dos efeitos da prenotação. Na outra hipótese – não recebimento do valor cobrado no prazo legal – noticiará o ocorrido a cada uma das serventias, por meio de certidão de transcurso do prazo para purgação da mora, possibilitando que, mediante comprovação do recolhimento dos tributos exigidos legalmente, possa o credor fiduciário requerer a consolidação da propriedade em seu nome.

Conquanto tenham sido considerados para a resolução equilibrada e apropriada das dificuldades apontadas, as alterações do texto legal sugeridas ainda se prestam, também,

a simplificar e desburocratizar o ato intimatório, dispensando a produção e a reprodução de documentos, além de prescindir das reiteradas intimações, pagamentos, recebimentos e prestações de contas exigidas na forma atual.

Obviamente esses procedimentos operacionais sugeridos, assim como o detalhamento dos emolumentos devidos pelos interessados, deverão ser debatidos pelas entidades representativas dos registradores e formalizados pelas corregedorias gerais dos Tribunais de Justiça dos Estados.

V. Diante do exposto, com o propósito de contribuir para a compreensão dessas operações e permitir o aproveitamento pleno do instituto da alienação fiduciária de bem imóvel em garantia de negócios financeiros e comerciais em geral, com a segurança jurídica que dele é esperado, sugerimos a apreciação da proposta de alteração legislativa, nos moldes retro mencionados, apresentando, para isso, minuta de projeto de lei a ser analisada e discutida pelas comissões pertinentes desta Ordem.

PROJETO DE LEI Nº , DE 2017

(Ordem dos Advogados do Brasil OAB – Subseção São Paulo)

Altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que “Dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário, institui a alienação fiduciária de coisa imóvel e dá outras providências.”

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei altera a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, para acrescentar os parágrafos 9º e 10 ao seu art. 26.

Art. 2º O art. 26 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, passa a vigorar acrescido dos §§ 9º e 10 seguintes:

Art. 26.

.....

.....

.....

§ 9º Na hipótese em que múltiplas alienações fiduciárias tenham sido contratadas para a garantia de uma única dívida, poderá o fiduciário requerer ao Oficial do competente Registro de Imóveis de

qualquer das propriedades fiduciárias que proceda à intimação do fiduciante, ou seu representante legal ou procurador regularmente constituído, para satisfazer a prestação vencida nos termos e nas condições estipuladas no § 1º deste artigo, bem como para que informe da mora e da intimação aos demais ofícios de imóveis para prenotação e anotações nos respectivas livros.

§ 10 Purgada a mora, o Oficial do Registro de Imóveis, no mesmo prazo previsto no § 6º deste artigo, informará aos demais ofícios de imóveis sobre o convalescimento do contrato de alienação fiduciária. Decorrido o prazo de que trata o § 1º sem a purgação da mora, o oficial encaminhará certidão de transcurso de prazo aos demais ofícios de imóveis para que promovam a averbação, na matrícula do imóvel, da consolidação da propriedade em nome do fiduciário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

A alienação fiduciária sobre bens imóveis ingressou no ordenamento jurídico brasileiro com a Lei nº 9.514, de 20/11/1997, como instrumento de garantia destinado a revigorar o mercado de crédito imobiliário, simplificando procedimentos de contratação e proporcionando execução extrajudicial célere e eficaz.

A utilização do instrumento como garantia de modalidades negociais mais complexas, a partir da promulgação da Lei nº 10.931, de 02/08/2004, entretanto, ressaltou algumas dificuldades na operacionalização da execução extrajudicial fora do âmbito do mercado de crédito imobiliário, demandando sua conformação às condições específicas desses mercados, dentre elas, a observância dos procedimentos de intimação do fiduciante para a purgação da mora no caso de inadimplemento da obrigação pecuniária quando garantida pela alienação fiduciária constituída sobre dois ou mais imóveis.

Com efeito, a intimação do fiduciante deve ser realizada pelo oficial do Registro de Imóveis com atribuição sobre a circunscrição territorial onde situado o imóvel objeto do contrato. Ocorre que, nas operações com múltiplas garantias imobiliárias, o procedimento intimatório também será multiplicado, o que, além dispendioso e inócuo, prejudica a consecução das intimações, estipula prazos e lugares diferentes para o pagamento e impossibilita a consolidação simultânea da propriedade, requisito para o leilão conjunto dos bens, em prejuízo dos benefícios vislumbrados no instituto.

A presente proposição visa permitir que o procedimento intimatório seja concentrado em uma só serventia registral que notificará aos demais órgãos de registro de imóveis sobre a instauração, andamento e encerramento do procedimento intimatório para a necessária prenotação e anotações nos livros próprios, propiciando segurança jurídica a milhares de negócios financeiros e comerciais com garantia fiduciária.

Essa alteração legislativa além de solucionar a dificuldade apontada no procedimento de execução extrajudicial, representará sensível simplificação do procedimento, sem prejuízo da necessária segurança jurídica, dispensando a produção e reprodução de inúmeros documentos, além de torna-los menos burocráticos que os atuais, que exigem repetidas intimações, pagamentos, recebimentos e prestações de contas.

DO DIREITO REAL DE LAJE.



NELTON TORCANI PELLIZZONI

MESTRE EM DIREITOS DIFUSOS PELA UNIVERSIDADE METROPOLITANA DE SANTOS. ESPECIALISTA EM DIREITO CIVIL PELA UNIVERSIDADE BRAZ CUBAS. PROFESSOR DO CURSO DE PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO DA ESCOLA SUPERIOR DE ADVOCACIA, PÓS GRADUAÇÃO E GRADUAÇÃO DA UNIVERSIDADE DE MOGI DAS CRUZES. ADVOGADO.

PALAVRA-CHAVE

DIREITOS HUMANOS. PROPRIEDADE. DIREITO REAL DE LAJE

APRESENTAÇÃO

A organização dos espaços urbanos e o atendimento da crescente demanda por moradia nos grandes centros tem sido um dos maiores problemas do Estado. Por conta da reiterada omissão do Estado ao longo dos anos criou-se um caos urbano com moradias irregulares, muitas vezes construídas em locais de risco. A população, em especial a carente, demanda de uma atuação redobrada do Estado, para oferecer uma estrutura urbana mínima com equipamentos que atendam as condições de convivência e respeito à dignidade da pessoa humana. Do ponto de vista registral o problema estava na legislação que não possuía uma solução legal para a regularização das ocupações irregulares em especial nas áreas de favela. Nessa linha, o primeiro passo no sentido de fazer reconhecer e oferecer a essas pessoas um direito real como a todos os seus consecutários foi a criação da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 que trouxe um novo direito real ao rol do art. 1.225 do Código Civil, na tentativa de equacionar e operacionalizar um problema crônico no Brasil, que é a urbanização.

DO NOVO DIREITO REAL

A Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, trouxe um novo direito real ao rol do art. 1225 do Código Civil, na tentativa de equacionar e operacionalizar um problema crônico no Brasil, a urbanização. Pois infelizmente o estado de calamidade urbana instalado nos pais, em especial nos grandes centros, deve-se à reiterada omissão dos órgãos públicos nas questões sociais e da própria sociedade que não cobrou e dificilmente cobra ações positivas do Estado.

Em que pese as críticas, em especial à espécie normativa utilizada, medida provisória e sua desnecessidade diante da tutela do direito de superfície, há que se tutelar as relações jurídicas existentes e tornar operável a norma jurídica. De fato, a Medida Provisória destina-se a tutelar questões urgentes e relevantes, segundo o artigo 62 da Constituição Federal, porém ocorre que os problemas de urbanização são seculares no Brasil, pois desde o império o Estado se mostra omissos na ordenação da ocupação do solo e atendimento da função social da propriedade.

Assim, uma questão fundamental que se apresenta é a atuação estatal sobre o desen-

volvimento do tema social, saindo-se de um estado de omissão para a ação dentro do que se convencionou chamar de Estado Social e Direito com fundamento no assistencialismo. Já com a Constituição Federal de 1988, os direitos fundamentais foram expressamente tratados sem prejuízo da inclusão de outros direitos que viessem a ser incorporados pela legislação pátria e internacional. Por outro lado, o direito real de superfície, segundo alguns, poderia resolver a questão não havendo a necessidade da criação de mais um direito real, vez que o direito de construir em solo alheio poderia ser tutelado por prazo determinado ou prazo indeterminado como previsto no Estatuto das Cidades, Lei 10.257/01.

Antes de tratar o novo direito real cabe discorrer sobre a base constitucional que fundamenta sua criação, qual seja, a função social da propriedade, direito fundamental previsto no art. 5º, inciso XXIII da CF/88.

O direito de propriedade é um direito fundamental, art. 5º inciso XXII, todavia como não há direitos fundamentais ilimitados, princípio da cedência recíproca, sua existência está regrada pela função social da

propriedade.

Destarte, a propriedade atende ao seu titular e sua família, mas possui efeitos panjurídicos ao atender de modo direto ou indireto a sociedade como um todo, assim a partir do momento que se transforma um terreno em um prédio escolar sua utilidade se multiplica a todos que direta ou indiretamente dele se servirem.

Vale ressaltar que com a Emenda Constitucional, 64 de 2010, o direito à moradia passou a integrar o rol dos Direitos e Garantias Fundamentais, desta forma, denota-se um fundamental interesse de o Estado tutelar o direito à moradia e neste ponto observa-se que a regularização fundiária tem papel fundamental.

Outrossim, apesar de haver o caos na urbanização brasileira, que vem desde o império, o tema habitacional vem sendo estudado com a Constituição Federal de 1988 e a expressa previsão dos direitos já citados, cujas medidas vêm sendo adotadas, não de forma suficiente para atender às necessidades prementes da população, mas no sentido de regularizar o espaço urbano e com atenção especial às favelas existentes nos grandes centros.

Destarte, o direito de sobrelevação, tem-se a cons-

trução no andar inferior e a cessão da laje para que outra pessoa dela faça uso construindo. Nesse ponto tem-se uma separação do tradicional direito imobiliário ligado de forma indissociável do solo para um direito de superfície em suas várias facetas desvinculado do solo.

Verifica-se que o direito imobiliário tradicional encontra exemplo no condomínio edilício onde toda unidade imobiliária possui vínculo indissociável com o solo por determinação do Código Civil, art. 1.331, com o desdobramento do direito de superfície e uma nova forma de ver os direitos reais, não necessariamente vinculados ao solo o que possibilita a constituição do novo direito real de laje.

Diante disso tem-se a criação de novas faces do direito de propriedade: a do solo e separadamente a superfície, essa mudança de paradigma dá às pessoas novas possibilidades na criação de negócios jurídicos. Para tanto o direito de superfície está disposto no Código Civil e no Estatuto das Cidades, com diferenças importantes. Inicialmente cabe atentar para o fato de que o diploma civil é mais novo 2002 e o estatuto data de 2001, assim para alguns o os dispositivos conflitantes entre os diplomas

estariam revogados pelo CC(-Código Civil) mais atual, porém o problema está em que o estatuto das cidades é mais abrangente e especial.

Observa-se que os dois institutos coexistem, pela aplicação do princípio da especialidade e das disposições administrativas presentes na lei 10.257/01, destacando-se o enunciado 93 do CJF (Conselho da Justiça Federal). Art. 1.369: As normas previstas no Código Civil sobre direito de superfície não revogam as relativas a direito de superfície constantes do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001) por ser instrumento de política de desenvolvimento urbano.

Assim tem-se comparativamente as seguintes questões:

Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem **o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis. (grifo nosso)**

Aqui se tem a tradicional distinção entre o direito de propriedade vinculado ao solo e ao registro de imóveis e em seguida a possibilidade de constituição de um direito real temporário ao qual o pro-

prietário cede parcela de seus direitos para que outrem dela se utilize com fins específicos e ao final de certo tempo restitua com as benfeitorias, porém sem direito ao pagamento pelas construções e plantações, que podem ser urbanas ou rurais.

Destarte, claramente atenta-se para a limitação do direito real de superfície em relação à propriedade. O problema é que originalmente esse instituto jurídico foi tratado pelo Estatuto das Cidades de forma muito mais ampla e mais adequado do ponto de vista urbanístico.

Com relação ao ponto de vista prático, o direito de superfície disposto no CC. tornou-se menos atrativo, pois dificilmente as pessoas se arvoram em construir e investir tempo e dinheiro em solo alheio sabendo que no futuro terão que devolver o imóvel com todos as benfeitorias. Fato este que demonstra uma forte ligação que as pessoas têm com o sentimento de propriedade cultivado ao longo dos tempos.

O direito de superfície do Estatuto das Cidades assim dispõe:

Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, **por tempo determinado ou indeterminado**, mediante escritura pública re-

gistrada no cartório de registro de imóveis. (grifo nosso)

A maior amplitude do estatuto é clara possibilitando sua tratativa por prazo indeterminado, neste momento para aqueles que entendem que o CC. não revogou os dispositivos do estatuto, vem a crítica à criação no novo direito real de laje.

Ao se pensar que o direito de superfície pode ser constituído por prazo indeterminado, já o direito de laje seria inútil, pois os objetivos seriam alcançados da mesma forma sem a necessidade da criação de um novo instituto jurídico. Assim a possibilidade de construir sobre a superfície e dela desfrutar por prazo indeterminado transferindo por ato inter vivos ou causa mortis esse direito lançaria por terra o novo instituto, porém uma inovação torna o novo direito real útil à solução de alguns problemas, em especial, a independência com a criação de matrícula própria, assim se tem um direito real próprio, desvinculado do imóvel ligado ao solo.

Outro ponto que merece destaque é a limitação do CC. constante do parágrafo único do art. 1369, vedando ao titular do direito de superfície a utilização do subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

O Conselho da Justiça Federal deu interpretação extensiva ao instituto tratando, em especial, do direito de sobrelevação.

Enunciado 568 O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato, admitindo-se o direito de sobrelevação, atendida a legislação urbanística.

Art. 1369, Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Nota-se que o estatuto das cidades é mais amplo ao tratar do tema no § 1o, ao autorizar o uso do solo e espaço aéreo na forma do negócio jurídico encetado com a limitação da legislação urbanística.

Assim fica exposto:

§ 1o O direito de superfície abrange o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno, na forma estabelecida no contrato respectivo, atendida a legislação urbanística. No que tange aos demais direitos e deveres há simetria entre os ordenamentos jurídicos, assim a transmissão aos herdeiros em caso de morte; a responsabilidade sobre o pagamento dos tributos; a destinação específica para o fim ao qual foi

criado; o direito de preferência na hipótese de alienação.

Em que pese a respeitável posição daqueles que não veem com bons olhos o novo instituto parece que a eles não assiste razão, senão veja-se:

1) Entre o direito de propriedade e o direito de superfície existe uma relação indissociável, desta forma pecam pela falta de autonomia, pois haverá limitação de tempo a depender da corrente que se adota, forma de uso, preferência, pagamento de despesas tributárias, uso do solo e espaço aéreo.

2) O Direito Real de Laje, ao contrário, proporciona uma maior autonomia ao seu titular porque não estando vinculado ao proprietário do solo, abre-se nova matrícula para o direito de laje.

Para os críticos da inovação bastaria a inclusão no direito de superfície da possibilidade de abertura de nova matrícula e a desnecessidade de fração ideal do solo dando maior autonomia ao direito de superfície com sobrelevação.

Observa-se que na nova norma o legislador claramente preferiu dar maior autonomia ao referido direito destacando do direito de superfície, claramente a vontade do legislador foi criar um mecanismo jurídico que possibilite a regularização

das áreas de comunidades nos morros dos grandes centros, muito comum é a alienação do direito de construir na laje com acesso próprio a via pública.

Com a iniciativa passa-se a ter um direito que, inicialmente, era apenas obrigacional, cujo objeto não possuía previsão legal para um direito real oponível “erga omnes”, com registro próprio e possibilidade de transferência por ato inter vivos ou causa mortis sem a necessidade de interferência do proprietário do solo.

Ademias, quando se fala em superfície há uma vinculação entre o proprietário fundeio e o superficiário, o vínculo está muito bem tratado no enunciado 321 das Jornadas de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal.

321 – Art. 1.369. Os direitos e obrigações vinculados ao terreno e, bem assim, aqueles vinculados à construção ou à plantação formam patrimônios distintos e autônomos, respondendo cada um dos seus titulares exclusivamente por suas próprias dívidas e obrigações, ressalvadas as fiscais decorrentes do imóvel.

249 – Art. 1.369: A propriedade superficiária pode ser autonomamente objeto de direitos reais de gozo e de garantia, cujo prazo não exceda

a duração da concessão da superfície, não se lhe aplicando o art. 1.474.

Como visto essa autonomia entre os direitos de propriedade e de superfície é relativa, pois estão vinculados pela mesma matrícula havendo destaque do gozo e fruição para o superficiário, assim obrigações fiscais e a constituição de direitos reais de gozo e garantia sobre a superfície estão limitados pelo direito de propriedade do fundeio e pela duração temporal caso haja.

Outrossim, com essas limitações parece ser mais adequada a constituição do direito de Laje, autônomo e independente com matrícula própria, proporcionando ao seu titular os mesmos direitos da propriedade plena.

Dessa forma, com a nova lei temos no CC. o novo artigo art. 1510-A, dispondo do instituto com os seguintes pontos:

Art. 1.510-A, “caput”, do Código Civil.

“Art. 1.510-A. O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo”.

Como se pode observar, o texto original da medida provi-

da provisória foi ampliado ao ser convertido em lei, agora é possível ceder a superfície superior ou inferior, abrangendo as situações que se encontram nas ocupações urbanas onde o desnível do solo é ocupado em vários andares pelos moradores, havendo limitação apenas no que tange à ocupação do solo.

Assim:

“§ 3º Os titulares da laje, unidade imobiliária autônoma constituída em matrícula própria, poderão dela usar, gozar e dispor.”

“§ 4º, A instituição do direito real de laje não implica, a atribuição de fração ideal de terreno ao titular da laje ou a participação proporcional em áreas já edificadas “

Interessante notar que a nova lei no que tange aos direitos limitou os direitos inerentes à propriedade, usar, gozar, dispor e reavê-la, neste ponto a falta da previsão do direito de reaver não impede a utilização das ações possessórias, para tanto o legislador apontou menos do que deveria.

Como já afirmado há novidade no que tange à desvinculação da propriedade imóvel com a ligação com o solo, não há fração ideal do solo e comunhão proporcional nas áreas edificadas, diferentemente do que acontece com o con-

domínio edilício modificando substancialmente a antiga forma de pensar a propriedade imobiliária e sua relação com o solo.

Com a criação de um novo direito real há possibilidade de coexistência de unidades imobiliárias autônomas de titularidades distintas situadas sobre a mesma área, com isso as despesas tributárias e de manutenção correrão individualmente e, pela independência, a disposição e transmissão dos direitos será livre.

Assim:

“§ 6º O titular da laje poderá ceder a superfície de sua construção para a instituição de um sucessivo direito real de laje, desde que haja autorização expressa dos titulares da construção-base e das demais lajes, respeitadas as posturas edilícias e urbanísticas vigentes.”

Nesse parágrafo há uma limitação interessante ao direito real de laje, além dos limites impostos pela lei, municipal e federal, sobre a ocupação do solo urbano há uma curiosa limitação baseada na vontade dos demais moradores do prédio em ter ou não outras ocupações.

Dessa forma, o legislador abre uma alternativa ao condomínio edilício o que na prática pode gerar conflitos pela

falta de organização que é encontrada nos condomínios.

No que tange ao registro de imóveis o Art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (Lei de Registros Públicos - LRP) tem-se a seguinte previsão.

“§ 9º A instituição do direito real de laje ocorrerá por meio da abertura de uma matrícula própria no registro de imóveis e por meio da averbação desse fato na matrícula da construção-base e nas matrículas de lajes anteriores, com remissão recíproca”.

A independência da matrícula do direito real de laje é relativa, pois haverá vinculação indireta com o solo pela averbação na matrícula do “imóvel mãe” baseado no solo assim estarão ligados até que ocorra a extinção do direito real de laje.

O referido direito é integrado pelo espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma. Para tanto, consideram-se unidades imobiliárias autônomas aquelas que possuam isolamento funcional e acesso independente, porém no que tange ao direito de sobrelevação há vedação para constituições sucessivas, podendo a legislação local criar regras especifi-

cas.

O novo direito real não deve ser confundido como uma alternativa à constituição do condomínio edilício, às edificações de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, assim a legislação específica sobre condomínios deve ser aplicada.

Fica claro que boa parte dos espaços urbanos, em especial da população de baixa renda, foi negligenciado pelo Estado, destarte, o atendimento da crescente demanda por moradia nos grandes centros tem sido um dos maiores problemas dos centros urbanos.

Por conta da reiterada omissão dos governantes e da própria sociedade ao longo dos anos criou-se um caos urbano com moradias irregulares, muitas vezes em locais de risco.

A população, em especial a carente, demanda uma atuação redobrada do Estado, primeiro para atender uma estrutura urbana mínima com equipamentos que atendam as condições de convivência e respeito a dignidade da pessoa humana.

Do ponto de vista registral o problema estava na legislação que não possuía uma solução para a regularização das ocupações. Nesta linha, o primeiro de muitos passos no sentido de reconhecer a essas pessoas um direito real com todos os seus consectários foi dado com a criação do direito real de laje.

O mínimo existencial e a dignidade da pessoa humana certamente estão vinculados ao lar, com isso há a certeza de que a criação do novo direito real é um passo importante neste caminho.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALBUQUERQUE Jr. Roberto Paulino de. *O Direito de Laje não é um Novo Direito Real, mas um Direito de Superfície*. Disponível no: <http://www.conjur.com.br/2017-jan-02/direito-laje-nao-direito-real-direito-superficie>. Acessado em 04 de janeiro de 2017.

GAGLIANO, Pablo Stolze e PAMPLONA FILHO, Rodolfo. *Novo Curso de Direito Civil - Obrigações - Vol. 2*. 17 ed. São Paulo: Saraiva, págs. 48-49.
GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas - Vol. 5*. 11 ed. São Paulo: Saraiva, 2016, pág. 309.

MAZZEI, Rodrigo. *O Direito de Superfície no Ordenamento Jurídico Brasileiro*. Disponível em: <http://www.dominiopublico.gov.br/download/teste/arqs/cp040916.pdf> acessado em 04 de janeiro de 2017. Este texto é anterior à publicação da MP 759/16. Disponível em : http://www5.tjba.jus.br/images/pdf/enunciados_ordem_numerica.pdf. Acessado em 04 de janeiro de 2017.

TARTUCE, Flávio. *Medida Provisória Introdúz o Direito Real de Laje no Código Civil*. Disponível em <http://professorflaviotartuce.blogspot.com.br/2016/12/medida-provisoria-introduzodireito.html>. Acessado em 04 de janeiro de 2017.

RODRIGUES JR., Otávio Luiz. *Um Ano Longo Demais e os seus Impactos no Direito Civil Contemporâneo*. Disponível em: <http://www.conjur.com.br/2016-dez-26/retrospectiva-2016-ano-longo-impactos-direito-civil-contemporaneo>. Acessado em 04 de janeiro de 2017.

ESA, UMA
INSTITUIÇÃO DE
ENSINO COM A
MARCA
OABSP



WWW.ESAOABSP.EDU.BR

FRAUDE À EXECUÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL FRENTE A ANTINOMIA AO PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO INSTITUÍDO PELA LEI 13.097/2015

JESSICA CRISTINA C. MOTA

PÓS-GRADUANDA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL IMOBILIÁRIO PELA ESCOLA PAULISTA DA MAGISTRATURA (EPM) E EM DIREITO URBANÍSTICO E AMBIENTAL PELA PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE MINAS GERAIS (PUC/MG). BACHAREL EM DIREITO PELO CENTRO UNIVERSITÁRIO DAS FACULDADES METROPOLITANAS UNIDAS (FMU). MEMBRO DA COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E DE REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SP E DA COMISSÃO DE ESTUDOS SOBRE DIREITO IMOBILIÁRIO DO IASP. ADVOGADA.



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO -----	75
I. FRAUDE À EXECUÇÃO NO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 (LEI 5.869/1973)-----	76
II. SÚMULA 375 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA ---	77
III. FRAUDE À EXECUÇÃO PÓS EDIÇÃO DA LEI 13.097/2015 -----	78
IV. FRAUDE À EXECUÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105/2015) -----	80
V. PROJETO DE LEI 5.882/2016-----	81
CONCLUSÃO -----	83
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS -----	84

PALAVRAS CHAVES: FRAUDE À EXECUÇÃO. NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO. LEI 13.097/2015. BOA-FÉ.

INTRODUÇÃO

O presente artigo busca trazer uma ordem cronológica da Fraude à Execução no direito positivo brasileiro, bem como doutrina e entendimento jurisprudencial, desde sua previsão no Código de Processo Civil de 1973 (Lei 5.869/1973) até o novo Código de Processo Civil (Lei 13.105/2015).

Ademais, destacaremos a antinomia existente entre os interesses do credor em face à fraude perante terceiro adquirente de boa-fé, demonstrando as formas introduzidas no sistema jurídico brasileiro que buscam preservar o princípio basilar do direito obrigacional, sem prejuízo à prestação executiva e ao direito do credor frustrado.

I. FRAUDE À EXECUÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 (LEI 5.869/1973)

A fraude à execução, instituto trazido pelo antigo CPC em seu artigo 593, se caracteriza como um ato, simulado ou não, mas que objetiva a dilapidação do patrimônio do devedor, mediante a alienação ou oneração de bens de forma fraudulenta, obstando a satisfação do direito do credor ao recebimento de dívida discutida em ação de execução ou em fase de cumprimento de sentença ajuizada.

Para que fosse configurada a fraude à execução, o artigo 593 elencava três condicionantes, quais sejam:

- *I – quando sobre eles pender ação fundada em direito real;*
- *II – quando, ao tempo da alienação ou oneração, corria contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência;*
- *III – nos demais casos previstos em lei.*

Assim, de tais condicionantes depreende-se a existência de dois requisitos basilares: a litispendência e a frustração dos meios executórios¹, sendo o primeiro a necessidade de conhecimento pelo devedor da existência de execução em

trâmite, enquanto o segundo o exaurimento de seu patrimônio, reduzindo-o à insolvência, caracterizando-se, portanto, o *eventus damni*.

Diante deste cenário da fraude à execução, nos deparamos com dois interesses contrapostos: o do credor frustrado e do terceiro adquirente de boa-fé.

A boa fé, princípio trazido pelo Código Civil Brasileiro, em seu artigo 422, impõe que as partes contratantes devem preservar, tanto na conclusão quanto na execução do contrato, os princípios da probidade e da boa-fé, a qual se desmembra em duas dimensões, a da boa-fé objetiva, assim considerada como um “regramento de conduta”, ou seja, um arquétipo social que exige da parte ações de uma pessoa honesta, proba e legal², e a boa-fé subjetiva, que se vincula às intenções do agente, que operam na convicção de se tratar de ato probo, aplicando a devida cautela e diligência.

De tudo quanto até então exposto, verifica-se que o Código de Processo Civil de 1973, ora revogado, dispensava a existência do elemento subjetivo para configuração da

¹ ASSIS, Araken de. *Manual da execução*. 16. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

² REALE, Miguel. *A boa-fé objetiva*. Estado de São Paulo, 16 de ago. 2003, Espaço Aberto, p. A2.

fraude à execução, prestigian- princípio norteador do direito do a satisfação da prestação obrigacional. executiva em detrimento ao

II. SÚMULA 375 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Diante desse embate de interesses, e afim de preservar aquele agente de boa-fé, em 2009, a Corte Especial do Supremo Tribunal de Justiça aprovou a Súmula nº 375, consolidando o entendimento jurisprudencial de que “[o] reconhecimento da fraude à execução depende do registro da penhora do bem alienado ou da prova de má fé do adquirente”.

A Súmula 375/STJ teve por fundamento precedentes movidos por credores que buscavam patrimônio dos devedores, capazes de solver a dívida existente, os quais discutiam a eficácia de alienações havidas após a propositura da ação de execução respectiva (739.388-MG, 865.974-RS, 734.280-RJ, 140.670-GO, 135.228-SP, 186.633-MS e 193.048-PR).

Fala-se, portanto, de ineficácia do negócio jurídico, sem se tratar, neste caso, de nulidade ou anulabilidade, seguindo por essa linha, segundo ensinamentos de Humberto Theodoro Junior

• [...] o *negócio jurídico, que fraudava a execução, diver-*

*samente do que se passa com o que fraudava credores, gera pleno efeito entre alienante e adquirente. Apenas não pode ser oposto ao exequente. Assim, a força da execução continuará a atingir o objeto da alienação ou oneração fraudulenta, como se estas não tivessem ocorrido. O bem será de propriedade do terceiro, num autêntico exemplo de responsabilidade sem débito [...]*³

Neste sentido, além dos requisitos impostos pelo Código de Processo Civil, o STJ condicionou o reconhecimento da fraude à execução a dois outros novos requisitos, não cumulativos, a prova da má fé do adquirente ou o registro da penhora.

Vale dizer, inclusive, que possibilidade do registro da penhora para fins de prova quanto à fraude à execução já tinha amparo legal trazido pela Lei de Registros Públicos, Lei 6.015/1973, em seu artigo 240, priorizando o princípio registral da publicidade, uma vez que por meio do registro é possível garantir a presunção

³ THEODORO JÚNIOR, Humberto. *Processo de Execução*. 2. Ed. (s.l.): Leud, p. 119.

absoluta de conhecimento por terceiros.

Assim, somente com o registro da penhora ou, ainda, averbação premonitória da execução, introduzida pela reforma do antigo CPC ocorrida por força da Lei 11.382/2006, seria possível presumir a má fé do adquirente na fraude à execução.

No entanto, o maior impasse levantado pelos juristas e doutrinadores foi quanto à dificuldade de se produzir outros meios de prova da má fé do adquirente, uma vez que estamos diante de contraposição a um princípio subjetivo. Neste sentido, destaca-se o entendimento da Ministra Nancy An-

drighi, a qual considera, objetivamente, de boa-fé somente os adquirentes que apliquem todas as mínimas cautelas e diligências, imprescindíveis para a análise da segurança jurídica de sua aquisição.⁴

Isto posto, imperioso à comprovação da boa-fé subjetiva do adquirente e aplicação da Súmula 375/STJ a criteriosa análise da viabilidade jurídica do negócio então pretendido, através da apresentação de certidões, em especial certidão de matrícula atualizada expedida pela serventia imobiliária, atestando a solvência do alienante à época da negociação.

III. FRAUDE À EXECUÇÃO APÓS EDIÇÃO DA LEI 13.097/2015

Inegáveis os avanços favoráveis trazidos pela Lei 13.097/2015, fruto da conversão da Medida Provisória 656/2014, quando falamos de fraude à execução, trazendo para o direito positivo o entendimento jurisprudencial já consolidado pela edição da Súmula 375/STJ, facilitando as negociações imobiliárias, privilegiando as serventias imobiliárias e proporcionando mais segurança jurídica por meio da concentração dos atos na matrícula e a manutenção da efi-

cácia dos negócios jurídicos.

O Princípio da Concentração, como foi apelidado, conferiu fé pública e eficácia material aos Registros de Imóveis que, até então, detinham, apenas e tão somente, a fé pública formal decorrente dos instrumentos que registravam. Em outras palavras, com a Concentração dos Atos na Matrícula, em teoria, bastaria a análise da certidão atualizada da matrícula do imóvel, expedida pela serventia imobiliária competente, para fins de

4 STJ, REsp n. 655.000, 3ª Turma, j. 23-08-2007, rel. Min. Nancy Andrighi.

averiguação da viabilidade jurídica da aquisição pretendida.

Tal princípio muito se aproxima do denominado “Princípio da Oponibilidade a Terceiros” existente no Direito Português, conforme seu Código Predial, que determina, em seu art. 5º, que “os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo”. Com relação a fé pública registral, o Direito Espanhol é um dos pioneiros, sendo essa uma das vigas mestre de seu Direito Registral, positivado por meio da sua Ley Hipotecaria de 1946, que impõe que “la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”.

Destaca-se, contudo, que tal possibilidade encontra resguardo no direito brasileiro por ora, exclusivamente, na teoria, uma vez que a inexistência de gravames judiciais na matrícula do imóvel garante, somente, a presunção relativa da higidez do negócio celebrado, possibilitando, ainda, ao terceiro prejudicado a verificação fática da fraude ocorrida. Assim sendo, na ausência de registro ou averbação, incumbirá ao credor a comprovação da má-fé do adquirente, já que, neste caso, recai sobre ele a presunção relativa da boa-fé.

Ademais, a Lei 13.097/2015 impõe diversas restrições quanto à sua aplicabilidade, determinando atos e fatos jurídicos que serão oponíveis a terceiros ainda que não constem da matrícula imobiliária, tais como a alienação ou oneração de bem imóvel pertencente à massa falida, a aquisição ou extinção de propriedades que independam de registro de título do imóvel, e execuções relativas a créditos fiscais, uma vez que Lei Ordinária, como a 13.097/2015, não altera Lei Complementar, como o Código Tributário Nacional.

Por fim, a Lei 13.097/2015 estabeleceu também que os registros e averbações relativos às demandas anteriores à sua publicação devam ser ajustados aos seus termos em até 2 (dois) anos contados do início de sua vigência, mantendo-se suspensos seus reais efeitos com relação a tais atos jurídicos até 19 de fevereiro de 2017.

Desta forma, não obstante às críticas formuladas com relação às exceções trazidas pela Lei 13.097/2015, levantando, inclusive, a sua fragilidade, e a ainda permanente existência do “vácuo informacional” combatido pela Exposição de Motivos da anterior MP 656/2014, incontestemente a sua re-

levância ao presumir de boa-fé o adquirente, privilegiando as relações obrigacionais estabelecidas, ao oposto do que ocorria na vigência do Código de Processo Civil de 1973.

IV. FRAUDE À EXECUÇÃO NO NOVO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (LEI 13.105/2015)

Pois bem, narrado todo o histórico referente à fraude à execução e à proteção ao terceiro de boa-fé no ordenamento jurídico, todo embate travado contra o entendimento trazido pelo Código de Processo Civil, a vitória alcançada pela Súmula 375/STJ e sua posterior consolidação legislativa por meio da Lei 13.097/2015, com a entrada em vigor do novo Código de Processo Civil retrocedemos com relação ao tema, retomando o clima de insegurança jurídica tão combatido e pondo a baixo o sistema coeso arduamente aprimorado.

Isto porque o novo Código de Processo Civil, em seu art. 792, recupera, em exatos termos, a redação de seu antecessor, estabelecendo, em seu inciso IV, que caracteriza fraude à execução a alienação ou oneração ocorrida quando “tramitava contra o devedor demanda capaz de reduzi-lo à insolvência”.

Teorias foram apresentadas para justificar esse grosseiro equívoco do legislador, inclusive, a mais forte delas,

quando da interpretação sistemática do novo Código de Processo Civil em complemento ao art. 54 da Lei 13.097/2015, por dispor, apenas e tão somente, de bens que não contam com registro. Desta forma, a redação adotada pelo inciso IV do art. 792 do novo Código de Processo Civil refere-se, então, aos bens não sujeitos a registros públicos, interpretação esta corroborada pelo parágrafo segundo do mesmo artigo, o qual dispõe que, nos casos de bens não passíveis a registro, cabe ao terceiro adquirente demonstrar que adotou as cautelas necessárias, apresentando as certidões do vendedor obtidas à época.

No entanto, o Código não é claro quanto a essa interpretação, deixando margens para dúvidas e outras vertentes interpretativas, ainda mais se considerarmos a possibilidade de obtenção de todas as certidões do domicílio de um vendedor de uma coleção de cartões telefônicos, por exemplo.

Resta evidente que, se utilizarmos a Teoria do Diálogo

das Fontes, idealizada pelo jurista alemão Erik Jayme, que defende que o ordenamento jurídico deve ser interpretado de forma unitária, sistemática e coordenada, afastando a atual corrente de exclusão de um dispositivo legal devido eventuais antinomias jurídicas (cronológica, hierárquica e especialidade), a possibilidade interpretada de subsidiariedade entre as normas é plenamente admissível.

Outrossim, importante também analisar o Anteprojeto do novo Código de Processo Civil, o qual foi elaborado por renomes do mundo jurídico como Luiz Fux, Teresa Arruda Alvim Wambier, e Humberto Theodoro Junior, especialmente nos trechos que tratam do tema em questão, que determinam, de forma clara e expressa, que somente considera-se fraude à execução a alienação ou oneração de

bens desde que haja registro público de sua existência, prova de má-fé do adquirente, ou nos demais casos expressos em lei, tal como a fraude à execução prevista pelo art. 185 do Código Tributário Nacional.

Desta forma, é possível presumir que houve, de fato, uma falha quando da edição do texto final do novo Código de Processo Civil pelo Congresso Nacional, em sua primeira revisão, ao reproduzir, *ipsis litteris*, o inciso II do então revogado artigo 593. Ou seja, ao tentar mesclar todas as redações até então existentes sobre a fraude à execução, o legislador acabou por deixar a temática confusa e nebulosa, restando ao judiciário o dever de interpretá-la, sendo a expectativa pela ratificação das disposições contidas da Súmula 375/STJ e Lei 13.097/2017.

V. PROJETO LEI 5.882/2016

Tramita perante a Câmara dos Deputados, de autoria do Deputado Carlos Bezerra do PMDB/MT, Projeto de Lei que visa alterar o inciso IV do art. 792 do novo Código de Processo Civil, clarificando a questão da não revogação dos dispositivos que tratam da Fraude à Execução na Lei 13.097/2015, em especial seu

art. 54.

A redação proposta para o inciso em questão inclui ao seu final, que deverá ser observado quando da alienação ou oneração de bens, o disposto no art. 54, inciso IV e parágrafo único, da Lei 13.097/2015, resolvendo, assim, a controvérsia instaurada pela vigência do novo Código de Proces-

so Civil.

O Projeto foi encaminhado à Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania da Câmara dos Deputados, sendo designado relator o Depu-

tado Altineu Côrtes, pendente a apresentação de Parecer e eventuais emendas ao formato proposto.

CONCLUSÃO

O Código de Processo Civil revogado privilegiava a reparação dos direitos de credores referente a débitos executados, muitas vezes, em detrimento ao direito do terceiro adquirente de boa-fé que, não obstante agir com cautela e diligência à viabilidade jurídica de sua aquisição, acabava por se ver prejudicado em seu patrimônio para satisfação de uma obrigação que não lhe competia.

Diante disso, o mercado imobiliário, em especial, sofria com a nebulosidade de uma insegurança jurídica havida pelo entendimento legislativo, uma vez que, sem embargos à diligência de praxe como a obtenção de certidões no foro do domicílio do vendedor e da situação do imóvel, nada obstava a perda do bem adquirido por ação de execução proposta em comarca diversa.

Priorizando a boa-fé positivada pelo Código Civil de 2002, foi editada a Súmula 375/STJ, em que se determinou a presunção da boa-fé diante da ausência de registro tabular da execução em trâmite, e a necessidade de comprovação da má-fé do terceiro adquirente.

Tal precedente encontrou guarida no Poder Legislativo com a publicação da Lei 13.097/2015, que trouxe importante avanço através do conhecido Princípio da Concentração, proporcionando segurança jurídica aos negócios jurídicos, determinando a obrigação do credor em publicizar a existência de demanda executória para fins de proteção aos terceiros de boa-fé.

Inclusive, tal legislação acabou sendo reproduzida quando da elaboração do Anteprojeto relativo à proposição de modificação do Código de Processo Civil, pela comissão de juristas responsável.

Contudo, após primeira revisão de seus termos, o Anteprojeto sofreu diversas alterações relativas ao tema, chegando à incoerência de mesclar os termos da Lei 13.097/2015 com a redação do antigo Código de Processo Civil, causando uma enorme confusão e tentativas inúmeras de interpretações pró adquirente e pela manutenção da vigência do Princípio da Concentração dos Atos na Matrícula.

Vale ressaltar, que muito causa espanto que um Código Processual que traz como viga mestre de seus princípios a força dos precedentes, tenha desconsiderado matéria tão discutida pelo Superior Tribunal de Justiça, sendo texto, inclusive, de Súmula, assim caracterizado por reiteradas decisões e entendimento majoritário do órgão em questão.

Com o propósito de clarificar a questão, tramita perante a Câmara dos Deputados, de autoria do Deputado Carlos Bezerra do PMDB/MT, Projeto de Lei que visa alterar o inciso IV do art. 792 do novo Código de Processo Civil, que inclui na sua redação que deverá ser observado o quanto disposto no art. 54, inciso IV e Parágrafo Único, da Lei 13.097/2015, ratificando, assim, a vigência dos seus termos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSIS, Araken de. Manual da execução. 16. ed. rev. e atual. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2013.

REALE, Miguel. A boa-fé objetiva. Estado de São Paulo, 16 de ago. 2003, Espaço Aberto, p. A2.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. Processo de Execução. 2. Ed. (s.l.): Leud, p. 119.

STJ, REsp n. 655.000, 3ª Turma, j. 23-08-2007, rel. Min. Nancy Andrighi.

APRIMORE SEUS
CONHECIMENTO COM
QUEM É REFERÊNCIA



WWW.ESAOABSP.EDU.BR

A RETIFICAÇÃO NO REGISTRO IMOBILIÁRIO

JOSÉ AILTON GARCIA

ADVOGADO, DOUTOR E MESTRE EM DIREITO PROCESSUAL CIVIL, PROFESSOR CONVIDADO NA PÓS-GRADUAÇÃO DA PUC SP COGEAE E DA FAAP SP. AUTOR DO LIVRO DESAPROPRIAÇÃO: COMENTÁRIOS AO DL 3.365/41 E À LEI 4.132/62.



ARY GARCIA FILHO

REGISTRADOR TITULAR NO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS DE CLÁUDIA/MATO GROSSO. AUTOR DE DIVERSOS ARTIGOS JURÍDICOS.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO -----	87
I. RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA -----	88
II. ESPÉCIES DE RETIFICAÇÃO -----	89
III. PROCEDIMENTO JUDICIAL DE RETIFICAÇÃO -----	90
CONCLUSÃO -----	93
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS -----	94

PALAVRAS-CHAVES:

RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA – RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA – RETIFICAÇÃO JUDICIAL.

INTRODUÇÃO

O presente artigo examina de forma fundamentada e crítica a retificação no registro imobiliário, com apoio na legislação pertinente, na doutrina especializada e em jurisprudência consolidada.

O tema foi escolhido tendo em vista sua relevância para a organização da documentação identificadora dos imóveis e seus proprietários. O objetivo do artigo é identificar e deslindar aspectos intrigantes relacionados à retificação no registro imobiliário.

O texto está estruturado em três partes. Na inaugural, aborda-se aspectos gerais acerca da retificação. Em seguida, estuda-se as distintas espécies de retificação. Por fim, traça-se o procedimento judicial de retificação.

I. RETIFICAÇÃO IMOBILIÁRIA

Retificação significa concerto, correção ou emenda. Retifica-se o que não está certo, o que é falso, defeituoso. Entende-se por retificar, ainda, o ato de “suprir uma privação e dar uma perfeição” (Ricardo Dip, 1996:58).

A Lei dos Registros Públicos – LRP – Lei nº 6.015/1973 estabelece que, na hipótese de o registro ou a averbação ser omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente.

Em linhas gerais, a retificação poderá ser procedida com base em requerimento do interessado, por meio de procedimento administrativo ou judicial (LRP, art. 212, caput).

Também o Código Civil – Lei nº 10.406/2002 – CC, ao tratar sobre a aquisição pelo registro do título, prevê que, se o teor do registro não exprimir a verdade, o interessado poderá reclamar que se o retifique ou anule (CC, art. 1.247, *caput*).

No que se refere à competência para retificar, tanto as Normas da Corregedoria Estadual Geral ou Permanente quanto a Lei de Registros Públicos determinam que a competência para o registro

imobiliário seja do Oficial do Registro de Imóveis (LRP, art. 212, caput). Da mesma forma, a competência para retificar o registro é do mesmo oficial registrário. Trata-se de sua função qualificadora.

É o oficial registrário quem realiza o exame da legalidade e validade do documento (LRP, arts. 182-216), incumbindo-se do registro, averbação e matrícula do imóvel. Esse trabalho é de suma importância e atende ao “princípio da continuidade”, que significa que “aquele que dispõe de um direito deve registrá-lo”. O registro imobiliário é de natureza causal, possuindo presunção relativa (Loureiro, 2015:1171).

Entre as hipóteses mais comuns de retificação estão: erro, omissão, falsidade, irregularidades na caracterização do imóvel; falhas nas informações dos confrontantes, na divisa física do imóvel - tais como, cerca e cursos d’água. Tais inconsistências são detectadas por perícia ou georreferenciamento, podendo acarretar a nulidade do ato jurídico.

A Lei de Registros Públicos prevê várias hipóteses de nulidades que invalidam o registro. Por exemplo, no art. 215 da LRP encontra-se que

“são nulos os registros efetuados após sentença de abertura de falência”. Também são nulos os registros feitos em fraude à execução (LRP, art. 217, in fine).

A retificação é basilar, pois ocorre na seara do direi-

to real imobiliário e, como tal, é um direito público oponível erga omnes. Este direito constitui a propriedade e modula sua quantidade e qualidade (Loureiro, 2015:1175).

II. ESPÉCIES DE RETIFICAÇÃO

A Lei dos Registros Públicos – LRP – Lei nº 6.015/1973 prevê duas espécies de retificação: a) administrativa e b) judicial.

A retificação administrativa está prevista no art. 212 da LRP, in verbis: “se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente”. Esta modalidade pode ser realizada ex officio ou a requerimento de apenas uma das partes ou de ambos os interessados.

A retificação administrativa *ex officio* é realizada pelo próprio oficial registrador, por sua atuação espontânea (Souza Neto, 2014:1109), nas hipóteses de erros evidentes, também chamados erros materiais (LRP, art. 213, I, prima). Nesse caso, há a necessidade e a possibilidade da correção de vícios de mecanismo do próprio registro (Loureiro,

2015:1171). Exemplo: a escritura descreve um imóvel com 10m de frente e o Oficial Registrador fez constar 100m.

De seu turno, a retificação realizada a requerimento de somente uma das partes denomina-se *retificação administrativa unilateral*, e está prevista nos artigos 212-213 da LRP. É efetuada perante o oficial do registro imobiliário a pedido do interessado (213, I, in fine).

A corrigenda não envolve interesse alheio. Não há necessidade de anuência dos confinantes, tampouco do Parquet (Souza Neto: 2014:1126). Também não há necessidade de intervenção do Juízo. Exemplo: alteração de denominação de logradouro público (LRP, art. 213, I, “c”).

Por sua vez, a retificação realizada a requerimento de ambos os interessados denomina-se *retificação administrativa bilateral*. Também está prevista nos artigos 212-213

da Lei dos Registros Públicos. Esta modalidade pode ocorrer de forma consensual, também denominada extrajudicial. É feita perante o oficial registrador (LRP, art. 213, caput, c/c II). Nessa hipótese é necessária a notificação pessoal e anuência dos confrontantes. Exemplo: alteração de medida perimetral; unificação de imóveis.

Havendo impugnação, o oficial a remeterá ao seu Juiz Corregedor (LRP, art. 213, § 6º). O interessado também pode suscitar dúvida (art. 198; art. 216 § 7º). Trata-se de jurisdição voluntária de natureza administrativa (CPC/2015, art. 719 c/c art. 318). Nesse caso, o pronunciamento ocorre ainda na esfera administrativa (Souza Neto, 2014:1134).

O interessado, pode, também, requerer a retificação por meio de procedimento judicial, prevista nos arts. 212-213 e 216 da Lei dos Registros Públicos – LRP – Lei nº 6.015/1973.

Na *praxis* forense, a ação de retificação judicial recebe diferentes denominações: ação de retificação de

área; ação de retificação de registro cartorial; ação de retificação do registro imobiliário; ação ordinária de retificação de assento imobiliário; ação de retificação contenciosa ordinária. A nomenclatura não importa, tendo em vista que o CPC/2015 não estabeleceu procedimento específico para tal ação. Assim, aplicam-se ao caso as disposições do procedimento comum (CPC/2015, art. 318).

A Lei de Registros Públicos prevê que o registro poderá ser “retificado ou anulado por sentença em processo contencioso, ou por efeito do julgado em ação de anulação ou de declaração de nulidade de ato jurídico, ou de julgado sobre fraude à execução” (art. 216).

Estamos falando de feitos de natureza eminentemente contenciosa. É possível, também, ação incidental para anulação ou cancelamento de registro (LRP, 214), na hipótese de serem detectados vícios de modo reflexo ao registro (Loureiro, 2015:1171).

III. PROCEDIMENTO JUDICIAL DE RETIFICAÇÃO

É de interesse neste trabalho traçar o *procedimento judicial* de retificação no registro imobiliário.

Tendo em vista que o Código de Processo Civil – Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015 não estabeleceu um procedi-

mento especial para a ação de retificação imobiliária, aplicam-se as regras do procedimento comum (arts. 318 c/c 719). Assim, a petição inicial deverá seguir os moldes estabelecidos no art. 319 do CPC/2015.

A ação de retificação de registro imobiliário deve ser endereçada ao juízo da Vara de Registros Públicos ou Vara Cível da Comarca competente. De acordo com a Lei de Organização Judiciária, a comarca competente é a circunscrição onde o imóvel estiver registrado.

No que concerne à legitimação, o sujeito ativo é o interessado comprovadamente prejudicado. Poderá ser compromissário comprador, cedente, cessionário, etc. No polo passivo devem figurar os confrontantes, isto é, aqueles que supostamente geram prejuízo ao autor da ação. Cumpre frisar que a correta identificação da legitimação e a demonstração do interesse processual constituem condição da ação (CPC/2015, art. 485, VI).

Na ação de retificação imobiliária, a participação do Ministério Público, enquanto custos legis, é imprescindível. Nas hipóteses de impugnação (LRP, art. 200) ou para interposição de recursos (LRP, art. 202), a ausência de sua par-

ticipação poderá acarretar a anulação do processo.

O interesse processual e o pedido (CPC, art. 319, II-IV) devem estar plenamente demonstrados. Por exemplo, ao pedir-se a retificação do registro, deve-se apontar de forma clara a correção a ser feita. Exemplo: no registro faltou a menção a reserva de usufruto, conforme já constava na escritura do imóvel. Pode-se, ainda, apontar a imprecisão na descrição do imóvel, ou requerer-se a anulação do registro (LRP, art. 214; CC, art. 1.247, caput), se, por exemplo, o imóvel foi transferido com procuração falsa.

A demonstração do fato e os fundamentos jurídicos do pedido (CPC, art. 319, III) também devem estar expostos.

Se o juiz entender necessário, poderá, desde logo bloquear a matrícula do imóvel, evitando que a superveniência de novos registros cause danos de difícil reparação (LRP, art. 214, § 3º).

O autor na ação de retificação imobiliária deverá apontar os meios de prova pelos quais pretende demonstrar o alegado. Exemplos: escritura, prova pericial, oitiva de todos os atingidos (LRP, art. 214).

No que concerne à audiência de conciliação, o CPC/2015 determina que

o autor informe sua opção por audiência de conciliação ou mediação (art. 319, VII). Ambas são técnicas de autocomposição do conflito. A conciliação é indicada para casos em que as partes não possuíam vínculo, ao passo que o mediador é o veículo de comunicação entre as partes (Didier, 2015:276).

Já a contestação da ação de retificação imobiliária, o CPC/2015 possibilita ao réu alegar uma amplidão de matérias (art. 335-342). Por exemplo, impugnar o valor da causa (art. 293), a concessão da gratuidade de justiça (art. 337, XIII), alegar incompetência absoluta e relativa do juízo (art. 337, II) e também a prescrição aquisitiva por usucapião (LRP, 216-A; c/c CPC, art. 1.071) (Bentivegna, 2015:1178).

Nesse ponto, cabe destacar que o CPC/2015 reproduziu no art. 1.071 o mesmo texto da Lei de Registros Públicos, ao mencionar que, sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado

diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo. O requerimento deve ser feito pelo interessado, representado por advogado, e instruído com: I – ata notarial; II – planta e memorial descritivo; III – certidões negativas; e IV – comprovação da origem, continuidade, natureza e tempo da posse (LRP, art. 216-A).

As nulidades da ação de retificação imobiliária serão decretadas por sentença (CPC/2015, art. 489 c/c LRP, art. 214, § 1º), cujos elementos essenciais são o relatório, os fundamentos e o dispositivo (CPC/2015, art. 489, I, II, III).

No que concerne aos recursos na ação de retificação imobiliária, tem-se que da decisão lato sensu tomada pelo magistrado caberá apelação ou agravo (LRP, 214, § 2º). Se for sentença (LRP, 216) caberá apelação (CPC/2015, art. 994). Se for decisão interlocutória (CPC/2015, art. 203, § 2º) caberá agravo de instrumento (CPC/2015, art. 994, II).

CONCLUSÃO

Como visto, a retificação no registro imobiliário é um procedimento complexo e que envolve um grau profundo de tecnicidade. Serve para corrigir ou emendar o que é falso e/ou defeituoso. Tal procedimento pode ser proposto por qualquer interessado prejudicado.

A retificação no registro imobiliário pode ser feita de forma administrativa, ex officio pelo oficial registrador (LRP, 213, I, prima), unilateralmente (LRP, 213, I, in fine) ou bilateralmente (LRP, 213, caput, c/c II) também perante o mesmo oficial do registro imobiliário.

Tanto a Lei de Registros Públicos – LRP – Lei nº 6.015/1973 (art. 216) quanto o Código de Processo Civil – Lei nº 13.105/2015 – CPC/2015 (arts. 318 c/c 719) contemplam a possibilidade do procedimento judicial para a retificação no registro imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVARES, Luis Ramon. *Manual do registro de Imóveis: aspectos práticos da qualificação registral*. Brasil, Crono, 2014.

ARRUDA ALVIM NETO, José Manoel de; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto. *Lei de registros públicos: comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

BENTIVEGNA, Carlos Frederico Barbosa. *Código Civil comentado*. São Paulo: 2015.

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

CENEVIVA, Walter. *Lei dos registros públicos comentada*. 20.ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

DIDIER JR., Fredie. *Curso de direito processual civil: introdução a direito processual civil, parte geral e processo de conhecimento*. 17.ed. Salvador: Ed. Jus Podivm, 2015.

DIP, Ricardo Henry Marques. *Breves considerações sobre alguns temas relativos à “retificação de área”*. *Revista de Direito Imobiliário*, São Paulo: RT, n. 37, p. 61, jan.-abr. 1996.

LOUREIRO, Francisco Eduardo. In: PELUSO, Cezar (coord.). *Código Civil Comentado*. 9.ed. Barueri, SP: Manole, 2015, p.1073-1503.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa de. *Aplicações do direito na prática notarial e registral*. São Paulo: Thomson, 2007.

PELUSO, Cezar. *Código civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei nº 10.406, de 10.01.2002*. 9.ed. rev. e atual., Barueri, SP: Manole, 2015.

SOUZA NETO, João Baptista de Mello e. In: ARRUDA ALVIM NETO, José Manoel de; CLÁPIS, Alexandre Laizo; CAMBLER, Everaldo Augusto (coords.). *Lei de registros públicos: comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 1091-1154.

TOMASZEWSKI, Adauto de Almeida. *Comentários à Lei dos Registros Públicos*. 2.ed. Brasil, Conceito Editorial, 2013.

APRIMORE SEUS
CONHECIMENTO COM
QUEM É REFERÊNCIA



WWW.ESAOABSP.EDU.BR

LAVRATURA DE ESCRITURA PÚBLICA DE IMÓVEIS SITUADOS



RODRIGO MARCOS ANTONIO RODRIGUES

ADVOGADO, ESPECIALISTA EM DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL IMOBILIÁRIO, MEMBRO DA COMISSÃO DE DIREITO NOTARIAL E REGISTROS PÚBLICOS DA OAB/SP, AUTOR DO LIVRO CURSO DE TERRENOS DE MARINHA E SEUS ACRESCIDOS – LAUDÊMIO, TAXA DE OCUPAÇÃO E FORO

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO -----	97
I. EM TERRENO DA MARINHA-----	98
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS -----	104

PALAVRAS-CHAVE: TERRENO DE MARINHA. BEM PÚBLICO. UNIÃO FEDERAL. SPU. OCUPAÇÃO. AFORAMENTO. LAUDÊMIO.

INTRODUÇÃO

O presente ensaio aborda o conceito de terreno de marinha e os principais regimes jurídicos a que está submetido, no contexto da formalização de transações imobiliárias envolvendo referida espécie de bem público, através da lavratura de escritura pública em Tabelião de Notas, cujas peculiaridades inerentes ao instituto e aos ditames da legislação especial são tratadas neste estudo.

I - EM TERRENO DA MARINHA

O terreno de marinha é uma espécie de bem público que pertence à União Federal, comumente encontrado nas cidades litorâneas, dado que sua conceituação está atrelada ao litoral do mar e a influência exercida pelas marés nas margens dos rios e lagoas.

Incluído entre os bens da União pelo art. 20, inciso VII, da Constituição da República Federativa do ano de 1988¹, o terreno de marinha é regido por uma legislação especial que tem como principal alicerce o Decreto-lei n° 9.760/46, cujo artigo 2° assim o define: *“São terrenos de marinha, em uma profundidade de 33 (trinta e três) metros, medidos horizontalmente, para a parte da terra, da posição da linha do preamar-médio de 1831: a) os situados no continente, na costa marítima e nas margens dos rios e lagoas, até onde se faça sentir a influência das marés; b) os que contornam as ilhas situada em zona onde se faça sentir a influência das marés”*.

O citado inciso VII do art. 20 da CF, ainda inclui, ao lado dos terrenos de marinha, os “acrescidos de marinha”, que são os terrenos *“formados, natural ou artificialmente, para o lado do mar ou dos rios e lagoas, em seguimento aos de*

*marinha”*².

Portanto, há de se distinguir o terreno “de marinha” do terreno “acrescido de marinha”, este último formado para o lado do mar (e não da terra) e sem uma profundidade definida em lei³.

Tanto um como outro são bens dominicais, daí por que são bens patrimoniais disponíveis, que podem ser alienados⁴ ou utilizados por um particular específico, desde que expressamente autorizado pelo órgão que administra os bens da União, a chamada Secretaria do Patrimônio da União (SPU), que se faz presente em todos os Estados do país por meio de suas Superintendências Regionais⁵.

Um imóvel situado em terreno de marinha não é “vendido” por um particular a outrem, no sentido estrito da palavra, em razão de o domínio pleno dele pertencer parcial ou integralmente à União Federal, a depender do regime jurídico estabelecido para a propriedade pública.

A terminologia mais adequada para utilização nas transações envolvendo os terrenos de marinha é a que denomina o vendedor como “transmitente” e o comprador como “adquirente”, mesmo que não uti-

1 O domínio da União sobre os terrenos de marinha restou consolidado com reiterados julgados que formaram a jurisprudência dominante, no Supremo Tribunal Federal, ainda nas duas primeiras décadas do século XX. A inclusão dos terrenos de marinha, na Carta Magna de 1988, confirmou o seu status de bem público da União, sepultando discussões outrora existentes quanto à sua dominialidade.

2 Assim como os terrenos de marinha, os acrescidos de marinha sempre foram considerados bens de domínio da União.

3 A legislação dos bens da União veda o aterro em áreas de seu domínio sem prévia autorização do órgão que os administra.

4 A Lei n° 13.240/2015 autorizou a alienação dos bens da União nas condições explicitadas em seu texto.

5 A Superintendência do Patrimônio da União em São Paulo (SPU/SP), situada à Av. Prestes n° 733, 3° andar, é a responsável por administrar todos os imóveis do estado de São Paulo.

lizada usualmente na prática notarial.⁶

São vários os instrumentos jurídicos existentes para formalização do uso dessa espécie de bem público pelo particular, sendo os mais comuns a inscrição de ocupação e o contrato de aforamento.

A princípio, a União Federal, ao inscrever o imóvel no regime de ocupação, não confere ao particular qualquer direito sobre o terreno, porém a ele é permitido transmitir a inscrição, bem como defender sua “posse” de terceiros.

No caso do regime de aforamento, o particular detém quase todos os direitos inerentes à propriedade, por ser o titular do domínio útil - correspondente a 83% do domínio pleno⁷, fato que o autoriza a alienar parte do domínio do imóvel.⁸

Como dito, a SPU é o órgão responsável por administrar os bens da União, sendo assim para se lavrar uma Escritura Pública de “Venda e Compra” de imóvel situado em terreno de marinha é necessário obter prévia autorização desse órgão, que a confere por meio de uma Certidão Autorizativa de Transferência (CAT).

Para obter a CAT, o transmitente deverá recolher previamente o chamado “laudêmio”, que é uma receita patrimonial

da União correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do domínio pleno do terreno⁹. O cálculo do laudêmio e a expedição do respectivo DARF para pagamento são feitos no sítio da SPU na internet¹⁰, de onde também será obtida a CAT.

Tratando-se de uma transação não onerosa, a exemplo da doação e da sucessão *causa mortis*, a CAT será expedida sem a necessidade de pagamento do laudêmio.

Neste ponto, torna-se importante frisar que a Escritura Pública de “Inventário” não prescinde da apresentação da CAT, dado que é necessário atestar a falta de interesse do serviço público no imóvel a ser adjudicado ou partilhado, além do adimplemento das obrigações do espólio junto à União Federal, em relação ao bem que está sendo transmitido.¹¹

A CAT deve ser transcrita *ipsis litteris* no corpo da escritura pública, salvo se a certidão for arquivada em pasta própria da Serventia, situação em que será feita menção a ela sem a necessidade de transcrevê-la. Além disso, nos casos em que o imóvel for matriculado, o Notário deverá observar se o ocupante ou o foreiro citado na CAT é o mesmo que consta como “proprietário” na matrícula imobiliária.

6 Para formalização desses negócios jurídicos, os Serviços Notariais costumam fazer uso de escrituras intituladas de “Venda e Compra”, tal qual às utilizadas para os imóveis alodiais.

7 A União Federal é detentora do domínio direto – correspondente a 17% do domínio pleno.

8 Transferir os direitos de aforamento.

9 Com a entrada em vigor da Lei nº 13.240/2015, as benfeitorias construídas no terreno foram excluídas da cobrança de laudêmio.

10 URL: <https://e-spu.planejamento.gov.br/>

11 Antes da alteração promovida pela Lei nº 13.139/2015, o transmitente (no caso, o espólio) precisava estar em dia com todas as obrigações junto ao patrimônio da União para que a transferência fosse autorizada, e não só “em relação ao bem que está sendo transmitido”.

Essa observância “é de responsabilidade do Notário que tem o dever de respeitar a cadeia dominial e de titularidade do imóvel. Uma pessoa que se apresenta como titular de direitos sobre um imóvel da União deve apresentar o documento público que a autorize expressamente (em seu nome) a transferir esses direitos, caso contrário ela é parte ilegítima quanto ao objeto da negociação jurídica que se visa concretizar”.¹²

Quando a transação for onerosa e, portanto, houver o recolhimento de laudêmio, o DARF também deverá ser apresentado ao Notário, que fará referência a este documento na escritura, com vistas a que conste o valor pago, a data do recolhimento, o banco e a agência arrecadadora, sendo de rigor a transcrição da linha de autenticação bancária.

Se houver Promessas de Venda e Compra, Promessas de Cessão e/ou Cessões de Direitos intermediárias entre o vendedor (transmitente), que consta inscrito na SPU, e o atual comprador (adquirente), deverão ser todas cumpridas no corpo da escritura pública, ficando sujeitas à incidência do laudêmio, por tratar-se de transações onerosas.

Ocorrendo a situação ex-

posta no parágrafo acima, o Notário deverá atentar para o fato de que o valor do negócio a ser declarado na escritura pública é o originário e não o atual, ou seja, o valor do negócio feito entre o vendedor, que estará outorgando a escritura, e o adquirente que dele prometeu comprar, e não do negócio feito entre o atual comprador e a pessoa que lhe prometeu ceder ou cedeu os direitos dos quais era titular.

Pode haver casos em que o imóvel situado em terreno de marinha não esteja assentado no Registro Imobiliário, o que não impede a lavratura da Escritura Pública. Temos como exemplo os imóveis integralmente situados em terreno de marinha e cadastrados sob o regime de ocupação precária na União. A ocupação não é um direito real sobre coisa alheia, como o é a enfiteuse¹³, portanto, tendo nosso sistema registral imobiliário adotado o fôlio real, a partir da Lei nº 6015/1973, não há como assentar, do ponto de vista estrito, essa espécie de bem público.

No entanto, não pretendemos nos alongar na abordagem dessa questão, mas, sim, ater-nos ao fato de que assim como os imóveis possuem matrícula própria a individualizá-los no Registro Imobiliário,

12 RODRIGUES, Rodrigo Marcos Antonio. *Curso de Terrenos de Marinha e seus Acrescidos*. 2. ed. São Paulo: Pillares, 2016.

13 Aforamento.

os situados em terreno de marinha possuem número próprio a identificá-los e individualizá-los no cadastro patrimonial da União, chamado de Registro Imobiliário Patrimonial (RIP).

Posto isso, ainda que o imóvel integralmente situado em terreno de marinha não possua assento no Registro Imobiliário, mas estando ele devidamente identificado na SPU por seu competente número de RIP, é perfeitamente possível que seja lavrada Escritura Pública para transmissão dos direitos sobre a inscrição de ocupação e a venda das benfeitorias¹⁴.

Outra situação comum é encontrar imóveis assentados parte em terreno alodial, de propriedade particular, e parte em terreno de marinha, de propriedade da União Federal, identificados por uma única matrícula imobiliária, o que, teoricamente, seria impossível numa interpretação estrita da Lei dos Registros Públicos, visto que tal situação mitiga a aplicação do princípio da unitariedade registral.

No caso acima exposto, há uma ponte que assegura o domínio particular, daí por que as escrituras públicas que versem sobre esse tipo de imóvel podem, sim, operar a transferência do domínio, no que concerne à parte do terreno

que for alodial, e transmitir os direitos sobre a inscrição de ocupação ou alienar o domínio útil, em relação à área de marinha do imóvel.

Nessas condições, a cobrança de laudêmio deve ser feita proporcionalmente à área de terreno que pertence à União.

Uma vez lavrada a Escritura Pública, o adquirente terá 60 (sessenta) dias para apresentá-la na Superintendência do Patrimônio da União competente, a fim de que seja realizada a averbação de transferência dos direitos de ocupação ou aforamento para seu nome, sob pena de, não o fazendo no prazo, ficar sujeito ao pagamento de multa mensal de 0,05% sobre o valor do domínio pleno do terreno¹⁵.

Para os imóveis cadastrados sob o regime de ocupação, a apresentação da escritura na SPU deve ser feita independentemente de seu registro prévio no Serviço Registral Imobiliário competente. Já no caso dos imóveis cadastrados sob o regime de aforamento, a escritura deve ser previamente registrada, com vistas a que se opere a transferência do domínio útil, para daí então ser encaminhada à SPU, juntamente com a certidão da matrícula imobiliária atualizada.

Para os títulos judiciais, o

¹⁴ Vide artigo 3º da Lei nº 7.433/1985.

¹⁵ Antes da entrada em vigor da Lei nº 13.240/2015, a multa era calculada no percentual de 0,05% também sobre as benfeitorias construídas no terreno.

prazo de 60 (sessenta) dias para apresentação deve ser contado da data de expedição do Formal de Partilha, Carta de Adjudicação ou Sentença, desconsiderando-se a data do trânsito em julgado para essa finalidade.

Podem ocorrer casos em que a Escritura Pública de “Venda e Compra” tenha sido lavrada sem a anuência da União, ou seja, sem a certidão de autorização do ato de transferência (CAT), o que não configura, a princípio, inobservância do Notário aos ditames da legislação que rege essa espécie de bem público, devendo ser analisado o caso concreto para fins de aferição de responsabilidade do Tabelião.¹⁶

Exemplo típico é o do imóvel cadastrado ex officio pela União Federal, devido ao fato de ter sido considerado, por este ente público, situado em área de marinha, portanto, de seu domínio pleno.

O Notário desconhece essa nova situação, posto basear-se na matrícula imobiliária, que retrata um imóvel alodial.¹⁷

A propriedade continua sendo transferida, como particular fosse, permanecendo os dados do ocupante, inscrito à época do cadastramento realizado pela União, no Registro

Imobiliário Patrimonial (RIP).

Isso causa uma dicotomia: de um lado temos o Registro Imobiliário, cuja matrícula retrata um imóvel particular, e de outro a SPU, cujo RIP retrata um imóvel público.

O balanceamento dessa equação pode dar-se de diferentes formas que escapam deste ensaio, como a procura da via jurisdicional para fins de dirimir a questão¹⁸, entretanto, se o novo “proprietário”, que está na ponta da cadeia registral, tomar para si a incumbência de regularizar a documentação de seu imóvel na SPU, deparar-se-á com uma cadeia de títulos que não têm validade alguma para este órgão, visto que as escrituras públicas foram outorgadas sem a autorização da União Federal (CAT).

Diante desse cenário, o “proprietário” terá como opção o aditamento¹⁹ dessas escrituras públicas para que passe a constar a CAT, a fim de validá-las perante o órgão da SPU, o que não é tarefa fácil, diga-se, quando há vários títulos a serem regularizados.

Todavia, antes de exercer a opção acima, recomenda-se verificar a legislação aplicável à data do ato (escritura pública outorgada sem anuência), a fim de saber se, realmente, o título precisará ser aditado

16 Parágrafo 2º do art. 3º do Decreto-Lei nº 2.398/1987, alterado pela Lei nº 9.636/98: “Os Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade dos seus respectivos titulares, não lavrarão nem registrarão escrituras relativas a bens imóveis de propriedade da União, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de seu domínio: I - sem certidão da Secretaria do Patrimônio da União - SPU que declare: [...]” (Destacamos).

17 “O CSM decidiu na AC 069854-0/1, da Comarca de São Vicente/SP, julgada em 11.10.2000, que o registrador deve priorizar a análise dos dados tabulares do imóvel, verificando a presença ou não do domínio público no fôlio real, pois se não há nada que caracterize o imóvel como sendo área de marinha, não há o que se falar em domínio da União, justificando, com apoio em outro julgado, que as “as situações fáticas, sem respaldo nos assentamentos registrários, assim, escapam aos limites estritos de conhecimento próprio aos delegados incumbidos da atividade de registro de imóveis” (RODRIGUES, 2016).

18 Consignamos nossa não concordância com a aplicação indiscriminada da Súmula 496 do STJ, cujo enunciado é o seguinte: “Os registros de propriedade particular de imóveis situados em terrenos de marinha não são oponíveis à União”, dado que, analisando os preceitos que a formaram, a nosso ver não há base legal para interpretá-la no sentido de que um título regular de propriedade alodial, assentado no RI competente, não possa ser oponível à mera informação da União de que o imóvel está situado em terreno de marinha. É certo que o registro do título não se traduz em presunção absoluta do direito real de propriedade, mas também é certo que a legislação especial aponta no sentido de que os bens da União devem ser todos registrados. O mesmo se diga do procedimento de identificação e demarcação de terras da União, previsto na Lei nº 9.636/98, que manda registrar o termo competente de incorporação. Não há dúvidas de que os terrenos de marinha e seus acrescidos são bens da União, mas é preciso que estejam regularmente identificados e incorporados ao patrimônio deste ente público, sob pena de o Estado exercer o domínio eminente e não o patrimonial sobre a propriedade (RODRIGUES, 2016).

19 Nosso entendimento à vista de que uma nova informação será acrescentada à escritura, não implicando também em alteração de seu conteúdo, pois, sem assim fosse, o ato seria de rerratificação e aditamento, o que implicaria no comparecimento de todas as partes envolvidas.

para que se opere a transferência no cadastro patrimonial da União.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

BEVILÁQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil, comentado por Clóvis Beviláqua*. Rio de Janeiro: Rio, [197-?].

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis*. 3. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1982.

CAVALCANTI, Themístocles Brandão. *Tratado de direito administrativo*. 4. ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1960.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos notários e dos registradores comentada*. 6. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

GASPARINI, Diógenes. *Direito administrativo*. 14. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2009.

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1988.

MEIRELESS, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 35. ed. Atualização de Eurico de Andrade Azevedo et al. São Paulo: Malheiros, 2009.

RODRIGUES, Rodrigo Marcos Antonio. *Curso de Terrenos de Marinha e seus Acrescidos*. 2. ed. São Paulo: Pillares, 2016.

_____. *O que é LAUDÊMIO?* Disponível em: <<http://www.laudemio.com.br/>> Acesso em: 27.03.2017.

APRIMORE SEUS
CONHECIMENTO COM
QUEM É REFERÊNCIA



WWW.ESAOABSP.EDU.BR

RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA DOS TABELIÃES



LEANDRO LOPES GENARO

MESTRANDO EM DIREITO CONSTITUCIONAL E PROCESSUAL TRIBUTÁRIO PELA PUC/SP. ESPECIALISTA EM DIREITO PROCESSUAL TRIBUTÁRIO PELA PUC/SP E EM DIREITO TRIBUTÁRIO PELA FGV/SP. BACHAREL EM DIREITO PELO MACKENZIE. ADVOGADO.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO -----	107
I. DA SUJEIÇÃO PASSIVA NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL -----	108
II. DA SUJEIÇÃO PASSIVA TRIBUTÁRIA DOS TABELIÃES E DO DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS -----	110
CONCLUSÃO -----	115
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS -----	116

PALAVRAS-CHAVES: SUJEIÇÃO PASSIVA, TABELIÃES, FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO, TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

INTRODUÇÃO

Busca-se neste artigo analisar a sujeição passiva tributária dos Notários e Registradores em razão de sua responsabilidade prevista no artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional em razão de eventuais tributos decorrentes de atos praticados sob a responsabilidade que lhe foi delegada pela Constituição Federal, com enfoque no Sistema Tributário Constitucional brasileiro.

Para tanto, tomando como premissa a segurança jurídica, princípio norteador da Constituição Federal, será analisada a responsabilidade tributária do Tabelião, quais seus requisitos e efeitos, em especial no que se refere à suficiência e tempestividade do tributo e seus efeitos em relação aos particulares.

I - DA SUJEIÇÃO PASSIVA NO CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL

A sujeição passiva tributária, embora implicitamente, está prevista na Constituição Federal, em razão da exaustiva disciplina dos tributos na rígida Carta Magna.

De fato, a rígida Constituição Federal estabeleceu o arquétipo constitucional dos tributos nela previstos e, assim, do fato imponível que deve ser realizado pelo Contribuinte – e somente por ele – para o surgimento da obrigação tributária.

Assim, através da análise da materialidade de cada tributo previsto na Constituição, já é possível identificar o seu sujeito passivo possível, sendo vedado ao legislador, em razão das limitações constitucionais impostas ao Estado em matéria tributária, alterar o sujeito passivo implicitamente previsto na Constituição Federal, cabendo à Lei Complementar apenas consignar, de forma clara e direta, o que já está implícito na Constituição Federal.

Em outras palavras, é o legislador, por meio de Lei Complementar, o responsável por identificar o sujeito passivo da relação tributária, inclusive no caso de responsabilidade tributária de terceiros, cuja definição deve respeitar

a sujeição passiva já implícita no arquétipo constitucional do tributo. Neste sentido, Renato Lopes Becho afirma que:

• Por isso, entendemos que o legislador não tem liberdade de escolha do sujeito passivo da obrigação tributária. A Constituição já traz, implicitamente, o sujeito passivo dos impostos discriminados, com os dados para a sua identificação. Ela não é mero referencial para o legislador ordinário. O art. 146 ordena ao legislador infraconstitucional que edite lei complementar dispendo sobre vários institutos de direito tributário, inclusive definindo os contribuintes dos impostos discriminados constitucionalmente (inc. III, a).¹

Importante destacar, ainda, que a sujeição passiva tributária deve ser necessariamente regulamentada por Lei Complementar², a qual possui dois elementos constitutivos principais, um de ordem formal (quórum especial e diferenciado para votação e aprovação) e outro de ordem material (campo de atuação reservado pela Constituição Federal)³.

E, no caso da sujeição passiva tributária, deve-se ob-

1 BECHO, Renato Lopes. *Lições de Direito Tributário*. 3ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2015. p. 542.

2 “Lei Complementar é aquela expressamente prevista pelo texto constitucional e para cuja elaboração se previu processo especial e qualificado porque revestido de exigências que o tornam qualitativamente superior ao próprio das leis ordinárias.” ATALIBA, Geraldo. *Lei complementar na constituição*. São Paulo: Revista dos Tribunais. 1971. p. 30.

3 CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*, 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 226.

servar o Código Tributário Nacional, o qual foi recepcionado pela Constituição Federal com eficácia de Lei Complementar, como forma de assegurar a segurança jurídica.

Acerca da importância deste princípio na seara de normas gerais em matéria tributária, destacamos o entendimento firmado pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento do Agravo Regimental no Recurso Extraordinário nº 433.352/ MG, datado de 20/04/2010, em acórdão de lavra do Ministro Joaquim Barbosa, no qual restou decidido que:

• *[a] observância de normas gerais em matéria tributária é imperativo de segurança jurídica, na medida em que é necessário assegurar tratamento centralizado a alguns temas para que seja possível estabilizar legitimamente expectativas. Neste contexto, ‘gerais’ não significa ‘genérica’, mas sim ‘aptas a vincular todos os entes federados e os administrados’.*

Neste mesmo sentido, as lições de Humberto Ávila:

• *(...) de um lado, o princípio da segurança jurídica impõe a realização dos ideais de intelegibilidade, confiabilidade e previsibilidade do or-*

*denamento jurídico; para que ele seja inteligível, as suas normas devem ser acessíveis, abrangentes e suficientes determinadas; para que ele seja confiável, as suas normas devem ser estáveis; e para que ele seja previsível, as suas formas devem ser antecipáveis.*⁴

Assim, considerando que “o princípio da segurança jurídica, com seu corolário de proteção da confiança, submete o exercício do poder ao Direito, fazendo com que as pessoas possam prever, com relativa certeza, as consequências que advirão das situações jurídicas a que dem causa”⁵, temos que a necessidade de Lei Complementar para regramento infraconstitucional da sujeição passiva tributária busca resguardar o princípio da segurança jurídica e a previsibilidade que deve existir no ordenamento jurídico.

O sujeito passivo, em matéria tributária, é aquele apontado de forma genérica nas normas jurídicas para suportar o ônus da tributação, ou seja, a pessoa física ou jurídica que realizar a conduta descrita no critério material da regra matriz de incidência tributária⁶, ou, então, a pessoa física ou jurídica a quem a Carta Magna ou Lei Complementar impôs o dever de recolhimento do tri-

4 ÁVILA, Humberto. *Lei Complementar Sobre Normas Gerais. Matéria de Norma Geral. Prescrição e Decadência. Prazo. Fixação por Lei Ordinária Contrária à Lei Complementar. Exame de Constitucionalidade. RDDT nº 157.* p. 109.

5 CARRAZZA, Roque Antônio. *Curso de Direito Constitucional Tributário.* 30ª Edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2015. p. 449/450.

6 ATALIBA, Geraldo. *Hipótese de Incidência Tributária.* 6ª Ed. São Paulo: Malheiros. 2005. p. 86.

buto, quando realizada a sua materialidade por terceiros.

Adotando a classificação proposta por Renato Lopes Becho⁷, entendemos que existem cinco espécies de sujeição passiva tributária previstas no Código Tributário Nacional, quais seja, a Sujeição Passiva Direta (artigo 121), a Sujeição Passiva Indireta, a qual pode ocorrer por substituição (artigo 124), ou, então, por responsa-

bilidade, a qual se divide em (i) por sucessão (artigos 129 e 133), (ii) de terceiro (artigos 134 e 135) e (iii) por infração (artigo 136).

Dentre tais espécies, a que interessa ao presente estudos é a Sujeição Passiva Indireta por Responsabilidade de Terceiro, dentre as quais se inclui a dos Notários e Registradores.

II – DA SUJEIÇÃO PASSIVA TRIBUTÁRIA DOS TABELIÃES E SEU DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO PAGAMENTO DOS TRIBUTOS

Dentre os vários deveres dos Notários e Registradores, destacamos a fiscalização do recolhimento dos tributos sobre os atos praticados em razão de seu ofício. É o que se observa do artigo 305 da Lei nº 6.015/1973⁸ (Lei de Registros Públicos) e do artigo 30, inciso XI, da Lei nº 8.935/1994⁹ (Lei dos Serviços Notariais e de Registro).

Ocorre que, como acima demonstrado, por se tratar de matéria constitucionalmente reservada à Lei Complementar, a sujeição passiva tributária dos Notários deve ser necessariamente verificada com base no Código Tributário Nacional, o qual estabelece que:

- Art. 134. Nos casos de

impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

- (...)
- VI - os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício.

A responsabilidade tributária dos Notários prevista no artigo supra transcrito somente pode ocorrer, assim, quando restarem *caracterizados dois requisitos de forma simultânea, quais sejam, a insolvência do Contribuinte e a culpa,*

7 BECHO, Renato Lopes. Responsabilidade tributária de terceiros: CTN, arts. 134 e 135. São Paulo: Saraiva, 2014.

8 “Art. 305. No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício.”

9 “Art. 30. São deveres dos notários e dos oficiais de registro: (...)”

ainda que por negligência, do Tabelião.

Quanto ao primeiro requisito, muito embora conste no artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional, que a responsabilidade dos notários seria solidária, entendemos que a responsabilidade tributária prevista é, em verdade, subsidiária ao contribuinte.

De fato, a solidariedade, nos termos dos artigos 264, 265 e 275 do Código Civil, baseia-se em um liame obrigacional cujos fundamentos se encontram em uma relação constituída entre um ou mais credores e devedores, vinculados ao seu cumprimento de forma passiva ou ativa, sem que haja benefício de ordem.

Em outras palavras, podem os credores exigir de qualquer um dos devedores o cumprimento da obrigação, resolvendo-se posteriormente a questão entre eles por meio de eventual ação de regresso.

Trazendo tal conceito de solidariedade para o caso em concreto, verifica-se que inexistente solidariedade entre o contribuinte e o terceiro responsável¹⁰, no caso, o Notário ou Registrado, cuja responsabilidade tributária somente surge *“nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte”*.

Portanto, os Oficiais somente podem ser responsabilizados por dívidas tributárias se e quando for comprovada a impossibilidade de quitação dos tributos devidos pelos respectivos Contribuintes, o que somente pode ser apurado por meio da imprescindível Execução Fiscal.

Já o segundo requisito para caracterização da responsabilidade tributária prevista no artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional, é a exigência de alguma ação ou omissão dos Notários ou Registradores, ainda que por culpa leve ou negligência¹¹, que resulte na ausência de recolhimento do tributo por parte do Contribuinte insolvente.

Não basta o mero inadimplemento do tributo decorrente de ato praticado perante o Tabelião em razão de sua atividade e a impossibilidade de exigência de seu recolhimento pelo Contribuinte, sujeito passivo direto da obrigação tributária. Exige-se, também, que o não recolhimento do referido tributo seja o resultado de uma ação ou omissão do Tabelião.

Destarte, nos termos do artigo 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional, nos casos em que os contribuintes registrarem atos ou negócios em cartório e não recolherem os tributos devidos, *desde que,*

10 MELO, José Eduardo Soares de. *Curso de Direito Tributário*. 8ª Edição. São Paulo: Dialética. p. 286.

11 BALEEIRO, Aliomar. *Direito Tributário brasileiro*. 13ª Ed., rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015. p. 491.

posteriormente, em processo executivo, seja verificada a *inexistência de condições financeiras* para saldar a dívida, bem como que tenha ocorrido ação ou omissão dos Notários e Registradores que acarrete no não recolhimento do tributo, é possível a sua responsabilização¹².

Ocorre que, muito embora o Tabelião tenha o dever legal de fiscalizar o recolhimento dos impostos, a sua responsabilização pessoal, nos termos do Código Tributário Nacional, depende da existência de ação ou omissão que importe o não recolhimento dos tributos pelo contribuinte originário. E, da mesma forma, o Codex tributário também estabelece que o lançamento tributário é ato privativo da Autoridade Administrativa¹³.

Percebe-se, assim, que o dever legal do Notário e do Registrador consiste em verificar se houve o efetivo recolhimento dos tributos decorrentes dos atos praticados em razão de seu ofício, sendo necessário apenas e tão somente exigir do respectivo Contribuinte a apresentação da respectiva guia comprobatória dos pagamentos dos tributos, não sendo razoável ou proporcional autorizar qualquer questionamento quanto à suficiência do valor recolhido. Em outras palavras,

o Tabelião tem o dever de fiscalizar se o tributo foi recolhido, e não apurar e quantificar o tributo, ato este privativo do Ente tributante.

Por exemplo, ao registrar na matrícula eventual alienação de determinado bem imóvel, o Registrador deve requerer aos particulares a comprovação da quitação do ITBI incidente na transferência onerosa do bem, nos termos da legislação municipal, cuja guia de pagamento deverá ser emitida pelo Ente tributante competente para a exigência do tributo, no caso, a Prefeitura do local do bem imóvel.

Para Walter Ceneviva, “o oficial não é agente fiscal, habilitado à avaliação substancial do tributo devido, nem substitui quem o seja, pois a tanto não se estende a delegação.”¹⁴

Importante destacar, aliás, que este entendimento já foi incorporado a diversas legislações, como, por exemplo, a Lei nº 10.705/2000, que regulamenta o ITCMD no Estado de São Paulo, a qual estabelece de forma expressa que a responsabilidade do Tabelião consiste apenas em exigir o comprovante de recolhimento do tributo quando for praticar o ato¹⁵.

Este é o entendimento, inclusive, do Superior Tribunal de Justiça (Recurso Ordinário

12 BECHO, Renato Lopes. *Responsabilidade tributária de terceiros: CTN, arts. 134 e 135*. São Paulo: Saraiva, 2014. p. 134.

13 “Art. 142. Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível. Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.”

14 CENEVIVA, Walter. *Leis dos Registros Públicos Comentada – 18. Ed. Rev. e atual.* – São Paulo: Saraiva, 2008. p. 177.

15 “Art. 18. Na doação, o imposto será recolhido antes da celebração do ato ou contrato correspondente. (...)

§ 2º. Os tabeliões e serventuários, responsáveis pela lavratura de atos que importem em doação de bens, ficam obrigados a exigir dos contratantes a apresentação da respectiva guia de recolhimento do imposto, cujos dados devem constar do instrumento de transmissão.”

em Mandado de Segurança nº 36.966/PB), do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Agravo de Instrumento nº 2134683-18.2015.8.26.0000), da Vara de Registros Públicos de São Paulo (autos nº 0063243-55.2013), do Conselho Nacional de Justiça (Procedimento Administrativo nº 0005165-04.2013.8.00.0000) e do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (Apelação 1006725-68.2015.8.26.0161).

E, justamente em razão de sua obrigação ser apenas formal, ou seja, de exigir a apresentação do comprovante de pagamento dos tributos devidos, *o Tabelião não pode se recusar a praticar o ato notarial ou registral por não concordar com o valor do tributo recolhido* ou com qualquer outro elemento da hipótese de incidência tributária, como, por exemplo, a data em que o tributo deveria ser recolhido (critério temporal).

De fato, impõe-se aos Notários e Registradores, apenas e tão somente, o dever de fiscalizar o recolhimento dos tributos incidentes sobre os atos praticados em razão de seu ofício, o que significa que possui o dever de solicitar aos particulares a apresentação do comprovante de recolhimento

dos tributos.

Cessada a sua responsabilidade com a solicitação e apresentação do comprovante de recolhimento dos tributos decorrentes dos atos praticados, os Notários e Registradores não podem ser responsabilizados tributariamente em razão de eventuais futuros questionamentos acerca de tais tributos e, por este mesmo motivo, também não possuem competência para questionar os particulares a suficiência e tempestividade do recolhimento dos tributos, exceto em casos de evidente ilícito ou flagrante equívoco.

Emitida a respectiva guia pelo Ente tributante, e comprovado o seu recolhimento pelo Contribuinte, exaure-se a responsabilidade do Tabelião, inclusive para questionar a suficiência do montante arrecadado. Qualquer questionamento somente pode ser realizado pelo Ente tributante responsável pela exigência do tributo, responsável pelo lançamento do tributo.

Para Flávio Gonzaga Bellegarde Nunes:

Consoante entendimento da doutrina e da jurisprudência, o registrador deve apenas fiscalizar o pagamento dos impostos gerados com os negócios jurídicos que lhe são

*submetidos para registro ou averbação. Não é atribuição do registrador verificar se o montante do imposto recolhido está ou não exato. Aos órgãos fazendários competentes é que cabe essa verificação. Portanto, não é lícita a recusa da prática do ato de registro ou averbação, sob alegação de que o imposto teria sido pago a menor.*¹⁶

A jurisprudência consolidada do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo também assegura a impossibilidade de os Tabeliões se recusarem a realizar o registro por discordar

do tributo recolhido, exceto nos casos de flagrante equívoco (Apelação nº 0001427-77.2013.8.26.0648, Apelação nº 0002604-73.2011.8.26.0025 e Apelação nº 1066691-48.2015.8.26.0100).

Portanto, extrapola a competência dos Tabeliões o questionamento da suficiência e tempestividade do recolhimento dos tributos decorrentes dos atos notariais e registrais realizados em razão de seu ofício, sendo necessário ao particular apenas comprovar o recolhimento dos referidos tributos.

16 NUNES, Flávio Gonzaga Belle-
garde Nunes. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Rio de Janeiro:
Forense, 2014. p. 1485.

CONCLUSÃO

Em razão do rígido Sistema Tributário Constitucional, a sujeição passiva tributária está implicitamente prevista na Constituição Federal, cabendo à Lei Complementar apenas regulamentar a matéria, tendo o Constituinte originário optado por este diploma normativo como forma de assegurar a segurança jurídica e a proteção da confiança.

Dentre as espécies previstas no Código Tributário Nacional, destaca-se a sujeição passiva indireta por responsabilidade de terceiros, dentre as quais a dos Notários e Registradores, prevista no artigo 134, inciso VI, do Codex tributário.

Trata-se de responsabilidade subsidiária, e não solidária, pois exige a impossibilidade de pagamento dos tributos devidos pelo sujeito passivo direto (contribuinte), a ser apurada em processo executivo, bem como que o não pagamento decorra de alguma ação ou omissão do Tabelião, ainda que por culpa leve ou negligência.

O dever legal de fiscalização tributária dos Tabeliões

consiste em exigir do contribuinte a apresentação de guia comprobatória de recolhimento dos tributos decorrentes dos atos praticados em razão de seu ofício, sendo vedado qualquer questionamento quanto à suficiência e tempestividade do recolhimento, exceto em casos de evidente ilícito ou flagrante equívoco.

A verificação da suficiência do recolhimento dos impostos compete ao respectivo Ente tributante, o qual possui competência para exigir eventual complementação, sendo a obrigação do Tabelião meramente formal, ou seja, solicitar a apresentação da guia comprobatória do pagamento dos tributos, o que é suficiente para exaurir a sua responsabilidade tributária. E, justamente por este motivo, qualquer questionamento por parte do Tabelião extrapola sua competência, sendo ilícito a recusa da prática do ato de registro ou averbação.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ATALIBA, Geraldo. *Hipótese de Incidência Tributária*. 6ª Ed. São Paulo: Malheiros. 2005.

ÁVILA, Humberto. *Lei Complementar Sobre Normas Gerais. Matéria de Norma Geral. Prescrição e Decadência. Prazo. Fixação por Lei Ordinária Contrária à Lei Complementar. Exame de Constitucionalidade. RDDT nº 157*.

BALEIRO, Aliomar. *Direito Tributário brasileiro*. 13ª Ed., rev. atual. e ampl. Rio de Janeiro: Forense, 2015.

BECHO, Renato Lopes. *Responsabilidade tributária de terceiros: CTN, arts. 134 e 135*. São Paulo: Saraiva, 2014.

_____. *Lições de Direito Tributário*. 3ª Edição. São Paulo: Saraiva, 2015.

CARRAZZA, Roque Antônio. *Curso de Direito Constitucional Tributário*. 30ª Edição. São Paulo: Malheiros Editores, 2015.

CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2004.

CENEVIVA, Walter. *Leis dos Registros Públicos Comentada*. 18ª Ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

MELO, José Eduardo Soares de. *Curso de Direito Tributário*. 8ª Edição. São Paulo: Dialética.

NUNES, Flávio Gonzaga Bellegarde Nunes. *Lei de Registros Públicos Comentada*. Rio de Janeiro: Forense, 2014.

ESA, UMA
INSTITUIÇÃO DE
ENSINO COM A
MARCA
OABSP



WWW.ESAOABSP.EDU.BR