



Os sentidos de maio...

Maio é o quinto mês do Calendário Gregoriano. Como o nome sugere, foi implantado pelo Papa Gregório XIII (1502 – 1585), em 24 de fevereiro de 1582, substituindo o Calendário Juliano, que vigia desde sua imposição por Júlio César, por volta do ano 46 antes de Cristo. Segundo alguns estudiosos, o nome do mês deve-se a Maya, deusa da mitologia grega, filha de Atlas e Pleione. Como o sentido original da palavra remete a dar à luz, parir, Sócrates teria se baseado nela para chamar de Maiêutica o seu processo dialético de “parir ideias”. No Brasil, a igreja Católica consagra este mês a Maria, mãe de Jesus.

Maio dá sequência a acontecimentos que vêm monopolizando a atenção da sociedade.

No dia 3, terça-feira, a chama olímpica chegou ao país. A partir de Brasília – onde foi saudada pela presidente Dilma –, iniciou um roteiro que, nos próximos 95 dias, incluirá 327 cidades e 12 mil condutores até chegar, em 5 de agosto, ao Maracanã. Aí será acesa a Pira Olímpica e se dará a cerimônia de abertura dos Jogos Olímpicos do Rio de Janeiro.

No dia 12, uma aquecida sessão do Senado Federal aprovou, por 55 votos contra 22 – e após 20 horas de trabalhos – o impeachment da presidente Dilma Rousseff. Em razão disso, ela ficará afastada do cargo por até 180 dias, assumindo interinamente o vice-presidente Michel Temer.

Já no dia 17, em pleno Festival de Cannes, na França, a equipe do filme brasileiro “Aquarius”, aproveitou a estreia de gala do evento internacional para protestar contra o processo de impeachment de Dilma Rousseff. O ato foi liderado pelo diretor Kleber Mendonça Filho e pela atriz Sônia Braga.

Por fim, no dia 25, após 16 horas de sessão, o Congresso Nacional aprova a revisão da meta fiscal de 2016, e autoriza o governo do presidente interino a fechar o ano com déficit de 170,5 bilhões de reais!

Adentrando nossa seara específica, registramos a realização, no dia 14, da 3ª edição do Encontro de Uniformização de Procedimentos, ocorrida no Balneário de Camboriú, em Santa Catarina. Promovido pela ANOREG-SC, o evento contou com a coordenação de Paulo Quintela (Notas), Gustavo Brasil (Protesto), Ivan Weise (RTDPJ), Miguel Ortale (Registro de Imóveis) e Liane Alves Rodrigues (Registro Civil).

Transcrevemos, *ipsis litteris*, o artigo “Unificação de dados traz simplificação e mais segurança na titularidade de imóveis”, comentando o Decreto 8.764/2016, datado do dia 10 e publicado no dia 11 do corrente mês, que institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER, e regulamenta o acesso às informações dos serviços de registros públicos previsto no artigo 41 da Lei 11.977, de 2009. “A medida traz grandes benefícios para a sociedade, especialmente na segurança jurídica, que se traduz no exercício pacífico do direito de propriedade e na proteção ao crédito, ao mercado mobiliário e aos investimentos a ele inerentes ... A criação do SINTER permitirá aos registradores de imóveis e ao Poder Público visualizar as feições do território, dos polígonos de contorno dos imóveis e comparar as camadas de imagem espaciais das áreas registradas (propriedade) com as não registradas (posse) ... O resultado desse conjunto de medidas estruturantes será o fortalecimento do pacto federativo e das funções registral e fiscalizatória, bem como a melhoria do ambiente de negócios do País”, diz o texto.

Na sequência, por oportuno, reproduzimos o inteiro teor do referido Decreto 8.764, de 10 de maio de 2016, com seus 15 capítulos.

No campo do Judiciário, reportamo-nos à decisão prolatada pelo Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo na Apelação formulada por Terras de São José Urbanização Portela contra o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu. Em síntese, o fulcro da questão foi a recusa do referido Oficial em registrar Ata da Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Terras de São José, por entender inexistente “condomínio” em espécie, mas “loteamento urbano”. “A recusa do registrador funda-se no fato de o “Condomínio Terras de São José” não ter, juridicamente, a natureza de condomínio na forma da Lei nº 4.591/64, mas sim de loteamento, de sorte que, admitido o registro, haveria, conforme decidiu este CSM nos autos da Ap. nº 506-6/1, aparência de regularidade formal e de legalidade a condomínio inexistente”, proclama a decisão.

A Consulta do Mês, traz indagação sobre a possibilidade do registro de Cédula de Crédito Bancário emitida por uma empresa a favor de determinado banco. O consultante articula em quatro pontos sua questão, e recebe resposta concisa, clara e objetiva, esclarecendo o caso.

A seção Comunicação e Expressão, lembrando antigo anúncio de um produto capilar – DENOREX – discorre sobre algumas palavras que têm forma semelhante, mas sentido diferente. Na gramática, recebem a classificação de Parônimos. Na prática, causam muita confusão...

Boa leitura.

SC: Evento de Uniformização de Procedimentos foi um sucesso



Com a participação de mais de 230 colegas e colaboradores da área notarial e registral, a AnoregSC promoveu dia 14/05 a 3ª edição do Encontro de Uniformização de Procedimentos na cidade de Balneário Camboríu. O Encontro foi coordenado pelos colegas Paulo Quintela (Notas), Gustavo Brasil (Protesto), Ivan Weise (RTDPJ), Miguel Ortale (Registro de Imóveis) e Liane Alves Rodrigues (Registro Civil). Aproveitamos a oportunidade para agradecer pela contribuição jurídica dos colegas que mediarão os debates e a todos dos plenários que participaram e intervíram nos debates.

Os Enunciados estão sendo publicados hoje oficialmente no site da AnoregSC seguem em anexo e estarão no ícone "Enunciados" e tem o objetivo de uniformizar os procedimentos no estado no intuito de beneficiar os clientes e usuários dos serviços, evitando procedimentos e exigências divergentes entre cartórios de notas e de registro.

Contamos com a colaboração de todos os colegas, assim como reforçamos que toda e qualquer dúvida ou consulta sobre nossa atividade deve ser exclusivamente dirigida a entidade, para que nossa assessoria jurídica possa contribuir com o trabalho dos associados.

Unificação de dados traz simplificação e mais segurança na titularidade de imóveis

Foi publicado no dia 11 de maio, o Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016, que institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – SINTER e regulamenta o acesso às informações dos serviços de registros públicos previsto no art. 41 da Lei nº 11.977, de 2009.

O SINTER unifica em um ambiente nacional único na União, com administração da Secretaria da Receita Federal do Brasil e gestão compartilhada com os registradores e órgãos federais, a recepção das informações relacionadas à titularidade dos imóveis que são enviadas pelos Sistemas de Registros Eletrônicos dos cartórios brasileiros, tais como as operações de alienações, doações e garantias que são objeto de registro público.

O sistema objetiva melhorar o acesso para as administrações públicas da União, dos Estados e dos Municípios, até então tratados de forma descontextualizada, e traz soluções estruturantes, com resultados de curto prazo na garantia do crédito público, na redução da evasão fiscal, da corrupção e da lavagem de dinheiro, na eficiência da gestão pública e na regularização fundiária.

O novo sistema é necessário porque na atual sistemática há uma dificuldade de identificar os bens e seus proprietários em âmbito nacional para promover ações de interesse público, pelo simples fato de que as informações estão atomizadas, disseminadas em milhares de serventias extrajudiciais em todo o país e em prefeituras municipais, sem uma conexão central.

Com a instituição do Sinter, esse cenário mudará substancialmente: cada imóvel terá um código identificador unívoco em âmbito nacional, a exemplo do Renavam que existe para o registro dos veículos, será perfeitamente geolocalizado e se será possível identificar instantaneamente, por meio de pesquisa eletrônica, os bens imóveis registrados em nome de qualquer proprietário, em todo o território nacional.

Os imóveis que são arrolados em garantia de dívidas poderão ser automaticamente incluídos em um serviço de monitoramento, por meio do qual será possível saber tempestivamente se o proprietário iniciar qualquer procedimento para desfazer-se dos bens dados em garantia.

O impacto decorrente da publicação do Decreto estende-se em outra área crítica para o Estado brasileiro: o combate à corrupção, lavagem de dinheiro e crimes contra a ordem tributária. A aquisição de bens em nome de "terceiros" e a compra e venda de bens por valores fictícios dificilmente são detectados, mesmo após uma longa, profunda e onerosa investigação.

O Sinter fornecerá aos órgãos de controle e fiscalização as informações e a tecnologia necessária para essa detecção, com informações registraes, cadastrais e a geolocalização precisa de todos os imóveis urbanos e rurais do país e o acesso a informações de contratos particulares de compra e venda de bens não imobiliários, de direitos e de garantias sobre obras de arte, jóias, cavalos de raça, e contratos de off shore, entre outros mecanismos conhecidos de ocultação de patrimônio.

A criação do SINTER permitirá aos registradores de imóveis e ao Poder Público visualizar as feições do território, dos polígonos de contorno dos imóveis e comparar as camadas de imagem espaciais das áreas registradas (propriedade) com as das não registradas (posse).

O Poder Judiciário ampliará os meios de fazer cumprir suas decisões em âmbito nacional e agilizar os processos de execução, com identificação e localização instantânea de bens sujeitos à penhora e o bloqueio de bens.

O Banco Central do Brasil, por sua vez, contará com uma ferramenta de consulta unificada em âmbito nacional das informações estatísticas, conjunturais e estruturais relativas aos mercados mobiliário e imobiliário, bem como às garantias reais constituídas em operações de crédito. E, por fim, o Estado Brasileiro contará com mecanismo de controle e conhecimento efetivo da aquisição de propriedades urbanas e rurais por estrangeiros. O Sinter fornecerá a soma das áreas rurais pertencentes a pessoas estrangeiras e a soma das áreas rurais pertencentes às pessoas de mesma nacionalidade, bem como a relação destas com as áreas de superfície dos municípios onde se localizam, dos Estados-membros ou do Distrito Federal e a do território nacional.

O resultado desse conjunto de medidas estruturantes será o fortalecimento do pacto federativo e das funções registral e fiscalizatória, bem como da melhoria do ambiente de negócios do País.

fonte: <http://idg.receita.fazenda.gov.br/noticias/ascom/2016/maio/unificacao-de-dados-traz-simplificacao-e-mais-seguranca-na-titularidade-de-imoveis>

Decreto nº 8.764, de 10 de maio de 2016

A PRESIDENTA DA REPÚBLICA, no uso das atribuições que lhe conferem o art. 84, caput, incisos IV e VI, alínea Aaa, da Constituição, e tendo em vista o disposto no art. 41 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, DECRETA:

Art. 1º Fica instituído o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais – Sinter, ferramenta de gestão pública que integrará, em um banco de dados espaciais, o fluxo dinâmico de dados jurídicos produzidos pelos serviços de registros públicos ao fluxo de dados fiscais, cadastrais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais produzidos pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal e pelos Municípios. Ver tópico

Art. 2º Para efeitos do disposto neste Decreto, considera-se: Ver tópico

I - serviços de registros públicos – os serviços de registro de imóveis, de registro de títulos, de documentos e de registro civil das pessoas jurídicas; Ver tópico

II - ato registral – a designação que englobe os atos de registro e de averbação praticados pelos oficiais de registro; e Ver tópico

III - Manual Operacional – manual que conterá: Ver tópico

a) as especificações técnicas do banco de dados espaciais; Ver tópico

b) o padrão de conexão com os usuários, as políticas de segurança da informação e os perfis de acesso; Ver tópico

c) as regras para a criação e o gerenciamento de camadas espaciais; Ver tópico

d) os parâmetros de intercâmbio de dados com os Estados, o Distrito Federal e os Municípios; Ver tópico

e) os padrões de bases alfanuméricas e cartográficas dos cadastros temáticos e das parcelas cadastrais; Ver tópico

f) a estrutura, o formato e as regras de validação das informações enviadas pelos serviços de registros públicos; e Ver tópico

g) as especificações de assinatura digital. Ver tópico

Art. 3º O acesso pelos usuários às informações armazenadas no Sinter deverá ser efetuado observado o limite de suas competências, do sigilo fiscal e das demais hipóteses legais de sigilo e de restrição ao acesso a informações. Ver

tópico

§ 1º Serão usuários do Sinter: Ver tópico

I - a Secretaria da Receita Federal do Brasil; Ver tópico

II - os órgãos e as entidades da administração pública federal direta e indireta; Ver tópico

III - os serviços de registros públicos e os serviços notariais; e Ver tópico

IV - as administrações tributárias dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, mediante convênio celebrado com a Secretaria da Receita Federal do Brasil. Ver tópico

§ 2º Fica assegurado aos órgãos do Poder Judiciário e ao Ministério Público o acesso às informações armazenadas no Sinter, por meio de interface própria. Ver tópico

§ 3º Caberá aos órgãos e às entidades da administração pública que compartilharem informações por meio do Sinter assegurar a interoperabilidade de dados e de informações de seus bancos de dados, cadastros e sistemas. Ver tópico

Art. 4º O Sinter será administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, a qual compete: Ver tópico

I - adotar as medidas necessárias para viabilizar sua implementação e seu funcionamento; Ver tópico

II - elaborar, manter e publicar o Manual Operacional, observado o disposto nas resoluções emitidas pelos comitês temáticos de que trata o art. 6º; Ver tópico

III - celebrar convênios por adesão para intercâmbio de dados cadastrais, fiscais e geoespaciais de imóveis urbanos e rurais entre a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios, por meio do Sinter, obedecido o padrão único de interoperabilidade; Ver tópico

IV - compatibilizar as necessidades de seus usuários; Ver tópico

V - coordenar as atividades relacionadas ao Sinter, sendo permitido convidar especialistas e representantes de entes públicos e privados para emitir pareceres, fornecer-lhe informações ou cons-

tituir grupos de trabalhos destinados ao aprimoramento do sistema; e Ver tópico

VI - expedir normas complementares ao cumprimento do disposto neste Decreto. Ver tópico

Parágrafo único. Ato conjunto dos Ministros de Estado da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão estabelecerá diretrizes e políticas gerais a serem observadas na administração do Sinter. Ver tópico

Art. 5º Os serviços de registros públicos disponibilizarão à administração pública federal, sem ônus, documentos natos digitais estruturados que identifiquem a situação jurídica do imóvel, do título ou do documento registrado, na forma estabelecida pelo Manual Operacional. Ver tópico

§ 1º As informações de que trata o caput serão atualizadas a cada ato registral, assinadas digitalmente pelo Oficial de Registro ou por preposto autorizado e enviadas ao Sinter pela internet, no prazo estabelecido pelo Manual Operacional. Ver tópico

§ 2º O prazo de carência para o início do envio das informações de que trata o caput será de um ano, contado da data de publicação da primeira versão do Manual Operacional. Ver tópico

§ 3º Os critérios para a identificação do imóvel e do negócio jurídico poderão abranger outras informações que sirvam para fins de estatística. Ver tópico

§ 4º O descumprimento do disposto neste artigo ensejará representação ao Poder Judiciário para aplicação das penas previstas nos incisos II a IV do caput do art. 32 da Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Ver tópico

Art. 6º A Secretaria da Receita Federal do Brasil instituirá comitês temáticos para elaboração e atualização do Manual Operacional, que poderão ser integrados por especialistas dos órgãos e das entidades públicas envolvidos nas soluções compartilhadas. Ver tópico

§ 1º O comitê temático relacionado às informações registrares contará com representantes dos serviços de registros públicos indicados pelo Conselho Nacio-

nal de Justiça. Ver tópico

§ 2º O comitê temático relacionado às informações geoespaciais contará com representantes indicados pelo Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Ver tópico

§ 3º Os comitês temáticos publicarão na internet os seus atos por meio de resoluções. Ver tópico

Art. 7º O acesso dos órgãos e das entidades da administração pública federal às centrais de serviços eletrônicos compartilhados de registradores para operações de consulta, visualização eletrônica de matrículas e de títulos, requisição e resposta será operado exclusivamente por meio de interface do Sinter, que será responsável pela habilitação, pela identificação e pelo controle de acesso de seus usuários. Ver tópico

Parágrafo único. A Secretaria da Receita Federal do Brasil disciplinará a política de segurança e os parâmetros de solução aplicados na comunicação entre o Sinter e as centrais de serviços eletrônicos compartilhados de registradores. Ver tópico

Art. 8º O Sinter agregará informações registrares, cadastrais, fiscais e geoespaciais provenientes de órgãos e entidades da administração pública direta e indireta da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, dos serviços de registros públicos e de pessoas jurídicas de direito privado. Ver tópico

§ 1º Cada imóvel terá um identificador unívoco em âmbito nacional, com estrutura especificada no Manual Operacional. Ver tópico

§ 2º As informações de que trata o caput relativas à valoração de imóveis serão consolidadas no Sinter, inclusive para subsidiar o cálculo do Índice de Preços de Imóveis a que se refere o Decreto nº 7.565, de 15 de setembro de 2011. Ver tópico

§ 3º O acesso e o fornecimento de informações geoespaciais de que trata o caput serão realizados por meio de geosserviços e o Sinter poderá prover, em caráter temporário, mediante convênio firmado na forma prevista no inciso III do caput do art. 4º, infraestrutura de hospedagem para entes públicos produtores e mantenedores de dados geoespaciais enquanto não dispuserem de recursos tecnológicos, financeiros ou administrativos para disponibilizar seus dados conforme preconiza a Infraestrutura Na-

cional de Dados Espaciais – Inde. Ver tópico

Art. 9º As informações cadastrais e geoespaciais serão integradas em níveis gráficos de mapeamento georreferenciado (camadas), embasadas no levantamento dos limites das parcelas cadastrais. Ver tópico

§ 1º Para fins do disposto neste Decreto, parcelas cadastrais são unidades do cadastro que identificam áreas com regimes jurídicos distintos. Ver tópico

§ 2º Bens públicos não registrados, como terras devolutas, vias públicas, praças, lagos e rios navegáveis também são modelados por parcelas cadastrais. Ver tópico

§ 3º Os padrões de bases cartográficas, de dados georreferenciados e de metadados deverão estar em conformidade com o disposto nas normas técnicas da Comissão Nacional de Cartografia – Concar. Ver tópico

Art. 10. Os órgãos e entidades da administração pública federal poderão estabelecer critérios de planejamento e de gestão territorial na forma de cadastros temáticos no Sinter. Ver tópico

§ 1º Para fins do disposto neste Decreto, considera-se cadastro temático o conjunto de informações sobre determinado tema relacionado às informações territoriais, tais como os cadastros fiscais, fundiários, geoambientais, de logradouros, de infraestrutura, de rede viária, de zoneamento das áreas de risco e de segurança pública. Ver tópico

§ 2º Os cadastros temáticos deverão ser fornecidos por geosserviços, conforme preconizado pela Inde. Ver tópico

§ 3º O Manual Operacional definirá os perfis de acesso e a interface de programação de aplicativos para a criação de cadastros temáticos e parcelas cadastrais. Ver tópico

§ 4º Os órgãos e as entidades da administração pública federal firmarão termo de adesão em convênio com a finalidade específica de desenvolverem camadas temáticas de seu interesse no Sinter e assumirão os custos de desenvolvimento e produção. Ver tópico

§ 5º O órgão da administração pública federal responsável por cadastro temático identificará, entre as informações de seu cadastro, aquelas que poderão

ser compartilhadas com outros órgãos e aquelas com restrição por sigilo, observada a legislação que rege o acesso a informações. Ver tópico

Art. 11. Com base nos dados enviados pelos serviços de registros públicos, o Sinter criará uma camada temática destinada ao cadastramento das aquisições e dos arrendamentos de áreas rurais por estrangeiros, na qual estarão incluídas as empresas brasileiras com participação estrangeira majoritária, e por pessoas físicas casadas ou em união estável com estrangeiro em regime de comunhão de bens, ainda que inaplicáveis as restrições estabelecidas na Lei nº 5.709, de 7 de outubro de 1971, e no Decreto nº 74.965, de 26 de novembro de 1974. Ver tópico

Art. 12. O Sinter disponibilizará aos registradores de imóveis e notários acesso a ferramenta gráfica de visualização dos polígonos limítrofes de imóveis sobrepostos às imagens georreferenciadas, e lhes permitirá obter informações cadastrais e geoespaciais de interesse para os atos praticados em suas serventias. Ver tópico

Art. 13. As informações estatísticas, conjunturais e estruturais relativas aos mercados mobiliário e imobiliário e aquelas relativas às garantias constituídas em operações de crédito serão processadas pelo Sinter, em conformidade com os dados remetidos pelos serviços de registros públicos, de forma a possibilitar ao Banco Central do Brasil a consulta unificada, em âmbito nacional, das informações relativas ao crédito e ao acesso às informações necessárias ao desempenho de suas atribuições. Ver tópico

Art. 14. O investimento e o custeio relativos ao desenvolvimento, à manutenção, à operação, ao intercâmbio e ao acesso a bancos de dados e às demais atividades de tecnologia da informação inerentes ao Sinter serão atendidos por plano orçamentário específico sob gestão da Secretaria da Receita Federal do Brasil. Ver tópico

Art. 15. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação. Ver tópico

Brasília, 10 de maio de 2016; 195º da Independência e 128º da República.

DILMA ROUSSEFF
Nelson Barbosa

Este texto não substitui o publicado no DOU de 11.5.2016

Apelação nº 0005617-68.2014.8.26.0286

ACÓRDÃOS
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação nº 0005617-68.2014.8.26.0286, da Comarca de Itu, em que é apelante TERRAS DE SÃO JOSÉ URBANIZAÇÃO PORTELLA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "POR MAIORIA DE VOTOS, DERAM POR PREJUDICADA A DÚVIDA, NÃO CONHECENDO DO RECURSO. VENCIDOS OS DESEMBARGADORES JOSÉ CARLOS GONÇALVES XAVIER DE AQUINO, RICARDO HENRY MARQUES DIP, QUE DECLARARÁ VOTO, E RENATO DE SALLES ABREU FILHO." Integram este acórdão os votos dos Desembargadores Relator e Ricardo Henry Marques Dip.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente do Tribunal de Justiça), ADEMIR BENEDITO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), LUIZ ANTÔNIO DE GODOY (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO, RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 15 de março de 2016.

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 0005617-68.2014.8.26.0286

Apelante: Terras de São José Urbanização Portella

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itu.

VOTO Nº 29.103

Registro de Títulos e Documentos – Ata de assembleia geral ordinária de condomínio – Registro para fins de mera conservação na forma do art. 127, VII, da LRP – Irresignação

parcial – Dúvida prejudicada – Recurso não conhecido.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a r. decisão de fls.75/76, que manteve a recusa do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Itu em registrar Ata de Assembleia Geral Ordinária do Condomínio Terras de São José, por entender inexistente "condomínio" em espécie, mas loteamento urbano.

Alega o recorrente, em síntese, que nunca se pretendeu registrar qualquer ata de reunião feita pelos moradores/proprietários que dissesse respeito ao Serviço Registral Imóvel, e que não se trata de querer levar a crer que o empreendimento é um "Condomínio Edifício", pois, o que se pretende, é apenas a transcrição das reuniões realizadas pelos proprietários junto ao serviço registral de títulos e documentos, para fins exclusivos de conservação, conforme previsto no artigo 127, inciso VII, da Lei 6.015/73, e que somente estão sujeitos ao registro para surtir efeitos em relação a terceiros os casos taxativamente arrolados no artigo 129 da mesma Lei.

A D. Procuradoria Geral da Justiça opinou pela provimento do recurso.

A decisão de fls.120/120 verso determinou a remessa dos autos ao Conselho Superior da Magistratura, competente para julgar o recurso de apelação interposto neste procedimento de dúvida inversa.

É o relatório.

O recorrente não impugnou a exigência de ser suprida a omissão no que se refere à qualificação completa do síndico, representante legal do "condomínio", e que consta das cinco notas devolutivas apresentadas (fls.7/8, 13/14, 19/20, 25/26 e 54/55).

O conformismo manifestado prejudica a dúvida, pois, não há possibilidade de sanar a falta no curso do procedimento. No procedimento de dúvida, ou as exigências são indevidas e o título ingressa no fôlio real, ou são devidas e devem ser cumpridas para possibilitar o registro.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA



3 DE FEVEREIRO DE 1874

Logo, configurada a resignação e a pretensão de ser proferida decisão condicional, que depende do posterior suprimento da omissão mencionada nas notas devolutivas, deve-se ter como prejudicada a dúvida, e, consequentemente, o recurso não deve ser conhecido pela ausência de interesse, porque não será possível alcançar a finalidade prática pretendida, que é o registro do título.

Neste sentido foi decidido na Apelação Cível nº 93.875-0/8, j. 06.09.2002, relator Desembargador Luiz Tâmbara, e que se aplica por analogia ao ora examinado:

"A posição do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, como bem ressaltado pelo digno Procurador de Justiça, é tranquila no sentido de se ter como prejudicada a dúvida, em casos como o que se examina, em que admitida como correta uma das exigências, não sendo a outra cumprida, posto que permanece a impossibilidade de acesso do título ao fôlio. Nesse sentido os julgados das Apelações Cíveis números 54.073-0/3, 60.046-0/9, 61.845-0/2 e 35.020-0/2.

Posicionar-se de maneira diversa importaria admitir uma decisão condicional pois, somente se atendida efetivamente a exigência tida como correta é que a decisão proferida na dúvida, eventualmente afastando o óbice discutido, é que seria possível o registro do título."

Caso a dúvida não estivesse prejudicada, o registro seria viável.

O recorrente pretende registrar, no Registro de Títulos e Documentos da Comarca de Itu, as Atas de Assembleia Geral Extraordinária e Ordinária do Condomínio Terras de São José (fls. 11/12, 17/18, 23/24, 29/31 e 58/59), com base no art. 127, VII, da Lei nº 6.015/73, que admite a transcrição facultativa de qualquer documento para fins de conservação.

A recusa do registrador funda-se no fato de

o "Condomínio Terras de São José" não ter, juridicamente, a natureza de condomínio na forma da Lei nº 4.591/64, mas sim de loteamento, de sorte que, admitido o registro, haveria, conforme decidiu este CSM nos autos da Ap. nº 506-6/1, aparência de regularidade formal e de legalidade a condomínio inexistente.

Não obstante o teor deste julgado, que tratou do registro de regulamento interno de condomínio, é preciso considerar que o fato de o condomínio de lotes não existir expressamente no ordenamento jurídico, e a menção a ele ter sido expressamente excluída das NSCGJ, em recente decisão, não pode impedir que os titulares de domínio estabeleçam regras a valer entre si em virtude do convívio em conjunto, e nem que levem estas regras a registro para fins de mera conservação na forma prevista na Lei nº 6.015/73.

A assembleia é, em última análise, mero ajuste de vontades firmado entre pessoas de interesse comum. E o registro dela não terá força para convalidar, cancelar ou referendar qualquer defeito jurídico eventualmente existente.

Parece não haver dúvida de que o intuito do registro é apenas o previsto no art. 127, VII, da Lei nº 6.015/73, e não induzir terceiros a erro.

Some-se a isso o fato de que, quando o oficial realiza o registro facultativo, deve fazer a seguinte declaração: registro efetuado, nos termos do art. 127, VII, da Lei de Registros Públicos, apenas para fins de mera conservação, prova apenas a existência, a data e o conteúdo do documento, não gerando publicidade nem efeitos em relação a terceiros. (item 3, do Cap. XIX, das NSCGJ).

O espírito que deve ser aqui aplicado é o mesmo daqueles casos em que as associações pedem ingresso das respectivas atas de assembleia registro (CG 2014/00012733).

Em suma, o registro ora pretendido, se deferido, em nada colocará em risco a veracidade dos registros públicos. De outro lado, servirá de importante fator de segurança para os interessados que o firmaram.

Assim foi decidido em caso análogo pelo Conselho Superior da Magistratura, por maioria de votos, na Apelação nº 0003094-83.2014.8.26.0286, j. 27/01/2015, da relatoria do então Corregedor Geral da Justiça Desembargador Hamilton Elliot Akel.

Ante o exposto, dou por prejudicada a dúvida e não conheço do recurso.

MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS

Corregedor Geral da Justiça e Relator

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Conselho Superior da Magistratura

Apelação Cível 0005617-68.2014.8.26.0286-SEMA

Dúvida de Registro

VOTO VENCIDO (Voto n. 37.395)

1. Registro, à partida, o melhor de meus respeitos pelo eminente Relator da espécie, o Corregedor Geral da Justiça de São Paulo, Des. MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS, justa vaidade da Magistratura paulista.

2. Sem embargo, da veniam, não me persuado da pertinência de, com decidir prejudicado o exame de dado recurso interposto em processo de dúvida registral, tal o caso destes autos, possa a Turma Julgadora prosseguir na apreciação da matéria de fundo e expedir um adendo de mérito de que não sei exatamente a natureza jurídica.

3. Não se trata, para já, de mera questão processual, bastante embora fosse isto e de toda a sorte a recomendar que não se prosseguisse na análise de uma impugnação recursal que se tem por prejudicada.

4. Que espécie de decisão é esta, com efeito, que se adota, pela Turma Julgadora, na sequência da declaração do prejuízo recursório? Trata-se de mera recomendação? Ou orientação? Ou será uma determinação para caso futuro eventual?

5. Não vislumbro como possa, todavia e de logo, o egrégio Conselho Superior da Magistratura bandeirante, recomendar, orientar ou determinar para situação futura e, por óbvio, contingente, quando a autoridade administrativa superior em matéria de registros públicos no Estado de São Paulo é o Corregedor Geral da Justiça paulista e não aquele Conselho. É dizer, a soberania administrativa, o poder de decidir em última instância administrativa, é neste campo o do Corregedor e não do Colegiado.

O que o Conselho pode decidir é só quanto ao caso específico e em ato alçado por meio de recurso no processo de dúvida. Se não vier assim, o caso só pode ser apreciado e decidido pelo Corregedor, não pelo Conselho.

6. Mas que valor jurídico deve atribuir-se a este versado adendo de mérito posterior ao reconhecimento do prejuízo recursal?

Se é recomendação ou orientação, não obri-

ga o registrador, nem o corregedor permanente. Se é determinação, opera de modo supressivo do dever de qualificação jurídica inaugural pelo próprio registrador e inibe ainda a possibilidade de o juiz de primeiro grau decidir, de futuro, com independência jurídica.

7. Além disso, como se haverá de impor esse adendo a ulteriores composições do Conselho Superior da Magistratura? Será também uma recomendação ao próprio Conselho para seguir esse adendo? Ou isto lhe será imposto? Esse adendo preclui?

(Lembra-me aqui a, em seu tempo, momentosa reconsideração do Conselho a propósito do caráter da arrematação, e pergunto-me se a expressa orientação antiga indicada em alguns ven. acórdãos, afirmando o cariz originário da arrematação, haveria de prevalecer contra o que veio a entender o mesmo Conselho posteriormente).

8. Preocupa-me, ainda, o tema da responsabilidade civil do registrador, tanto seja ele obrigado a observar, sem determinação explícita em dado processo, uma recomendação ou orientação, a que, cabe sublinhar, não estão submetidos os particulares e sequer mesmo a jurisdição do próprio Tribunal.

9. Por fim, não me posso compadecer, data venia, com as ablações de competências legalmente demarcadas. A de primeiro grau, no registro público, é do registrador; segue-se, no Estado de São Paulo, em grau parahierárquico imediato, a do juiz corregedor permanente; por fim, a do Tribunal, segundo corresponda às disposições regimentais: em regra, a do Corregedor Geral; nos recursos de dúvida, a do Conselho.

Ao proferir-se o adendo de recomendação, orientação ou determinação, guardado o tributo de minha reverência ao entendimento da douta Maioria, malfere-se a ordem sobreposta de independências jurídicas (cf., a propósito, art. 28 da Lei n. 8.935/1994, de 18-11: "Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições (...)").

TERMOS EM QUE, cum magna reverentia, meu voto apenas julga prejudicado o recurso, sem mais acrescentar.

É como voto.

Des. RICARDO DIP

Presidente da Seção de Direito Público (DJe de 05.05.2016 - SP)

Foi apresentada para registro nesta Serventia, uma Cédula de Crédito Bancário, emitida pela empresa X, a favor de um determinado Banco.

As garantias são constituídas por:

a) Cessão fiduciária da TOTALIDADE dos direitos creditórios de titularidade da empresa emitente, decorrentes da emissão de duplicatas vinculadas à conta corrente nº.....tal, ag.....tal. (são as duplicatas apresentadas em relação, ao banco, para cobrança, podendo ser mensal, diária, semanal).

b) AVAL.

Com relação à cessão fiduciária dos direitos creditórios, consta na cédula que o devedor "transfere ao credor os títulos de crédito ou direitos que são ou venham a ser titularidades, vinculados à conta corrente mencionada" Também consta a declaração de responsabilidade do emitente com relação "a existência e legitimidade dos títulos ou direitos cedidos, declarando que os mesmos não foram objeto de outra garantia ou negociação, não havendo qualquer direito de terceiros ou qualquer acordo que possa dar lugar a arguição de compensação e/ou forma de extinção ou redução de valores".

No entanto, já consta registrada nesta Serventia uma cédula emitida anteriormente pelo mesmo devedor e a favor do mesmo banco, em que consta que a garantia é a cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios vinculados à

MESMA CONTA CORRENTE.

1) Dessa forma, é possível o registro da cédula ora apresentada, uma vez que dela consta a declaração "de que os bens não foram objeto de outra garantia ou negociação" ? ou, pelo fato de ter sido dada a "totalidade" dos direitos creditórios, referentes à mesma conta corrente, não poderemos efetuar o registro?

2) Já com relação ao AVAL, um dos avalistas é uma "empresa", representada por apenas um sócio. Desse modo, deveremos exigir o "contrato social" dessa empresa avalista, para verificar se ela pode ser avalista e quem está autorizado a assinar por ela?

3) Também, com relação ao AVAL, constou na cédula, no campo "dados do avalista", o nome de uma determinada pessoa física, número do CPF e endereço (não constou estado civil ou regime de casamento). Essa pessoa assinou a cédula no campo destinado à sua assinatura. No entanto, em frente a referida assinatura, constou um campo para assinatura de uma outra pessoa, com seu nome e número de CPF (essa pessoa não consta no início da cédula, no campo avalista). O banco credor informou-nos, verbalmente, que essa pessoa é a ESPOSA do avalista, porém, a MESMA NÃO ASSINOU A CÉDULA. Poderemos efetuar o registro da cédula dessa forma?

4) por último, as assinaturas (do devedor e avalistas) não estão com firmas reconhecidas. O reconhecimento é também obrigatório?

Resposta

A resposta à primeira questão, a nosso ver, é AFIRMATIVA, no sentido da possibilidade do registro, em face da existência da declaração mencionada, que deve ser levada em consideração, em que pese a existência do título anterior, que trata da "cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios vinculados à MESMA CONTA CORRENTE".

No tocante à segunda questão, não há necessidade de exigir o contrato social, devendo-se presumir que a pessoa jurídica pode prestar garantias e que aquele que assina, em nome da mesma, tem poderes legais de representação. Com relação à assinatura da esposa, é importante que o esclarecimento seja prestado por escrito, a fim de evitar discussões futuras.

Agora o Portal RTDBrasil é:

Central
RTDBrasil

Receba Notificações e
Documentos eletrônicos
para registro

Unidos
pelo Brasil

O balcão de atendimento dos Cartórios de TD & PJ na internet

✓ Divulgue

✓ Acesse

✓ É gratuito

✓ Fature mais

Serviço Nacional dos Cartórios de TD & PJ

www.rtdbrasil.org.br

PALAVRAS "DENOREX": PARECEM ... MAS NÃO SÃO!

Nos anos 1980, um bordão reinou nos veículos de comunicação e saltou da propaganda para as conversas comuns dos meios sociais nos bares, no trabalho e no ambiente familiar: "Denorex: **parece remédio mas não é**"! Cada vez que havia semelhança – mas não igualdade – entre duas coisas a ponto de confundi-las lá vinha a frase: "É Denorex: parece mas não é!"

Mais recentemente, já em 2009, o deputado federal Moreira Mendes, de Rondônia, defendendo-se de certas acusações, disparou: "Lembra daquela propaganda que **tinha** (sic) do Denorex? Parece mas não é. Parece xampu, mas não é xampu. É o mesmo com o meu processo, parece mas não é."

Entretanto, o nobre parlamentar incorreu em dois equívocos. O primeiro é que o verbo a ser empregado em sua frase deveria ser **haver**, assim: "Lembra daquela propaganda que **havia** do Denorex?..."

Isso porque surge aí uma oração sem sujeito e sua construção se faz com o verbo **haver** e não com o **ter**, que exige sujeito expresse. Alguém poderá objetar: "Mas **propaganda** não é o sujeito dessa oração?" Não. O termo **propaganda** é objeto direto do verbo lembrar, da primeira oração... A bem da verdade, havia duas outras formas de compor a frase corretamente com o verbo **ter**: "Lembra daquela propaganda que **tu** Denorex?..." ou "Lembra daquela propaganda **do** Denorex?..."

A segunda tropeçada do deputado ocorre quando ele afirma: "Parece xampu, mas não é xampu." Não, deputado, a propaganda dizia exatamente o contrário: "Parece **remédio**, mas não é", porque Denorex era de fato um xampu que tinha **cheiro de remédio**! Desculpe, mas sua afirmação foi... **Denorex**!

E **palavras Denorex**, o que são? São aquelas que **parecem** ter certo significado, mas têm outro – totalmente diferente. O desconhecimento do termo, a confusão mental ou a distração, o "estar com a cabeça em outro lugar" podem levar uma pessoa a incorrer nesse erro.

Certa feita, no Clube 21 Irmãos Amigos, coube à associada que representava o Distrito Federal falar sobre Brasília. Ela apresentou um trabalho muito bem feito, com apoio de imagens por computador. A certa altura, descrevendo um das ilustrações, disse: "um dos símbolos de Brasília são esses dois **ca-langos**". Ora, calango é um réptil da mesma família da lagartixa! O que ela quis dizer foi **candango**, designação dada aos trabalhadores do início da construção da capital federal...

Estava ao lado de um amigo que, conversando com um estrangeiro, falava-lhe de nossa história e de nossos costumes. Referindo-se à cultura indígena, informou que as figuras principais das tribos brasileiras eram o chefe, chamado de cacique ou morubixaba e o feiticeiro, o **paxá**! É evidente que ele confundiu esse termo com **pajé**.

Em meu livro "Como Promover Eventos – Cerimonial e Protocolo na Prática", cito a solenidade a que comparecei e na qual o mestre de cerimônias, com pompa e circunstância, convidou todos os presentes a "**entonar** o Hino Nacional"! É certo que o verbo entonar tem um nobre sentido: "Erguer altivamente, ostentar majestosamente", segundo define Aurélio, mas o que ele pretendeu pedir foi para **entoar** o hino pátrio.

E lá nas primeiras edições desse primor de cultura, bom gosto e princípios educativos que se chama Big Brother Brasil, uma candidata – uma belíssima morena, ex-miss – foi desclassificada por ter ocultado sua condição de casada. Inconformada com essa decisão, Joseane saiu-se com esta lição de anatomia moral: "A virgindade está na mente e não no **ímã**!" Foi só então que passei a entender porque sexo atrai tanto. Afinal, nele estão presentes o **ímã** e **himen**!

Voltemos ao "Pudê" Legislativo. Guindado à presidência da Câmara dos Deputados, em uma eleição algo atípica, o deputado federal por Pernambuco Severino Cavalcante proferiu, do alto da tribuna – dedo em riste – esta preciosidade: "A Câmara dos Deputados não vai ser apenas o **supositório** do Poder Executivo!". Louvável a atitude de proclamar que, como um dos três poderes – "independentes e harmônicos" do Estado Democrático – o Legislativo não serviria apenas de depósito medidas do Poder Central, mas teria papel próprio e importante nas decisões do país. Isto é, não teria simplesmente o papel de **repositório**! Pois é, mas o que ele disse foi total e esdruxulamente diferente. É o caso de se perguntar: ao pronunciar isso, onde será que ele estava com a cabeça?

Expediente

Informativo Oficial do Instituto de Registro de Títulos e Documentos e de Pessoas Jurídicas do Brasil - IRTDPJ-Brasil
Praça Padre Manoel da Nóbrega, 16 - 5º and
01015-010 - São Paulo - SP

Presidente

Dr. Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Vice Presidente

Dr. Carlos Alberto Valle e Silva Chermont

1º Tesoureiro

Dr. Renaldo Andrade Bussiêre

2º Tesoureiro

Dr. Marcelo da Costa Alvarenga

1º Secretário

Dr. Pérsio Brinckmann Filho

2º Secretário

Dr. Francisco Claudio Pinto Pinho

Editor e Jornalista Responsável

J.B.Oliveira - MTB 41.067

Conselho Editorial

Paulo Roberto de Carvalho Rêgo,
J. B. Oliveira, Rui Robson da Paz,
Humberto Yutaka e Graciano P. Siqueira

Contatos

(11) 3115-2207

irtdpjbrasil@irtdpjbrasil.org.br
www.irtdpjbrasil.org.br

Edição

302º de maio de 2016

Tiragem

5.000 exemplares

Distribuição Dirigida:

Associados, Registradores, Órgãos dos Poderes Executivo, Legislativo e Judiciário, OAB, Imprensa e Instituições Formadoras de Opinião

Impressão

AGNS Gráfica e Editora Ltda.

Nota de Responsabilidade: a responsabilidade pelo conteúdo do texto cabe à pessoa que os assina e o texto não exprime o pensamento do veículo.