

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

Módulo III - Atividades complementares

Aluno (a):

Data: 4/7/2008

Proposta de exercício:

- a) Leia atentamente as questões abaixo formuladas e procure responder escolhendo a resposta que lhe pareça correta.
- b) Pode ocorrer mais de uma resposta correta.
- c) Pode ocorrer que nenhuma seja correta.
- d) Em qualquer caso, o aluno deverá fundamentar a resposta em um comentário sintético que não deve ultrapassar as cinco linhas.

AC5) Questão: Cartório de Registro de Imóveis foi “oficializado” por Lei Estadual x, de 1983, nos termos do art. 206 da CF 1967¹, com a redação dada pela EC 22, de 1982.

Pergunta-se: Com a aposentação do servidor, dá-se necessariamente a “privatização” da serventia?

- a) Sim. A regra consagrada no art. 32 do ADCT² é transitória, colhendo unicamente os servidores em exercício até sua aposentação. Ocorrendo esta, não subsistindo regime jurídico distinto da regra geral de delegação dos serviços ao particular, a serventia deverá ser levada a concurso público, nos termos do art. 236 da CF³.
- b) Sim. A “oficialização” da serventia extrajudicial ocorreu na vigência da EC 22, de 1982, que colhia unicamente as serventias do *foro judicial*. A Lei x, de 1983, é manifestamente inconstitucional.
- c) Sim. A Lei 8.935/94, ao regulamentar o art. 236 da CF, assegurou a notários e registradores o direito de opção pelo regime oficial, de acordo com os art. 32 do ADCT e art. 48, da Lei n° 8.935, de 1994⁴. Com a aposentadoria, a serventia vaga deve ser levada a concurso sob as regras do art. 236 da CF.

¹ “Art. 206 - Ficam oficializadas as serventias do foro judicial mediante remuneração de seus servidores exclusivamente pelos cofres públicos, ressalvada a situação dos atuais titulares, vitalícios ou nomeados em caráter efetivo ou que tenham sido revertidos a titulares”.

² “Art. 32. O disposto no art. 236 não se aplica aos serviços notariais e de registro que já tenham sido oficializados pelo Poder Público, respeitando-se o direito de seus servidores”.

³ “Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público”.

⁴ “Art. 48. Os notários e os oficiais de registro poderão contratar, segundo a legislação trabalhista, seus atuais escreventes e auxiliares de investidura estatutária ou em regime especial desde que estes

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

- d) Não. Por não serem auto-aplicáveis os dispositivos constitucionais (art. 236) e inexistir lei estadual prevendo a “privatização”, necessária se torna a iniciativa de lei estadual para a adoção do novo regime.
- e) Sim. A “oficialização” ocorreu após a EC 22, de 1982, e a Lei Estadual padece de vício de iniciativa, já que, nos termos do art. 6º da Lei Federal 5.621, de 4/11/1970, competia aos Tribunais dos Estados a “organização, classificação, disciplina e atribuições dos serviços auxiliares da justiça, inclusive tabelionatos e ofícios de registros públicos” (inc. IV).

AC6) Questão: *Lendo atentamente o texto* O novo direito penal-disciplinar dos notários e registradores, de R. Dip (n. 11 do Material de Apoio) vê-se a conclusão de que “o perdimento da delegação notarial e registrária é a pena disciplinar mais grave prevista na normativa de regência e não corresponde a nenhum tipo infracional”.

Pergunta-se: Como interpretar o art. 28 da Lei 8.935, de 1994?⁵ Escolha a resposta que melhor se amolda ao direito penal-disciplinar de notários e registradores.

- a) Não há hipóteses de perda da delegação previstas na Lei 8.935, de 1994, devendo o juízo competente buscar o apoio analógico na tipologia infracional prevista no Estatuto do Funcionário Público do Estado de São Paulo, já que a atividade registral equivale essencialmente à atividade desempenhada pelos agentes públicos.
- b) O art. 28 da Lei referida, propositadamente lança mão de tipos abertos (“hipóteses previstas em lei”), de modo que será a reiteração do cometimento de falta grave, previamente apenada com suspensão, devidamente anotada no prontuário do delegado, que ensejará a aplicação da pena de perda da delegação. (item III do art. 33 da Lei 8.935, de 1994)⁶.
- c) A pena de perda de delegação encontra seu fundamento lógico no efeito secundário de uma condenação penal (art. 92, I, Código Penal).
- d) Inexistindo uma tipologia legal infracional, não é possível a decretação da pena de perda da delegação.

aceitem a transformação de seu regime jurídico, em opção expressa, no prazo improrrogável de trinta dias, contados da publicação desta lei”.

⁵ “Artigo 28 - Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei”

⁶ “III - a de suspensão, em caso de reiterado descumprimento dos deveres ou de falta grave”.

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

- e) A pena de perda da delegação poderá impor-se como efeito secundário de uma condenação penal (art. 92, I, Código Penal), ou, diante dessa condenação, decretar-se em procedimento administrativo (art. 35, II, Lei n. 8.935)⁷.

AC7) Questão: *Cresce a necessidade e importância de um Livro de Registro de Bens Indisponíveis para alcançar as novas hipóteses decorrentes da alteração do CTN – Código Tributário Nacional (art. 185-A)⁸.*

Pergunta-se: O Conselho Nacional de Justiça pode regulamentar a criação de um novo livro de registro – Livro de Registro de Bens Indisponíveis?

- a) Sim. Compete à União legislar sobre Registros Públicos (Art. 22, XXV, CF/1988) e ao CNJ regulamentar a aplicação uniforme da norma federal em todo o território nacional.
- b) Não. Considerando-se que os serviços notariais e registrais são órgãos do Poder Judiciário (art. 103-B, EC 45, de 2004) e que a fiscalização compete ao juízo competente – assim definido nas Leis de Organização Judiciária dos Estados – falece competência ao CNJ para disciplinar a criação de livros de registro.
- c) Não. As indisponibilidades alcançam única e tão-somente o patrimônio registrado, não sendo necessária a criação de livro especial, já que todos os atos de constrição judicial devem ser levados ao Livro de Registro (Livro 2), único repositório legal existente para tais casos.
- d) Não. Entre os temas que são de competência do CNJ, segundo regra do art. 103-B da CF/1988, não se acham a regulação e disciplina das atividades notariais e de registro.
- e) Não. Existe reserva legal da União para legislar sobre matéria específica de criação de livros e disciplina de aspectos formais do registro imobiliário brasileiro.

“Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao

⁷ “II - de decisão decorrente de processo administrativo instaurado pelo juízo competente, assegurado amplo direito de defesa”.

⁸ “Art. 185-A. Na hipótese de o devedor tributário, devidamente citado, não pagar nem apresentar bens à penhora no prazo legal e não forem encontrados bens penhoráveis, o juiz determinará a indisponibilidade de seus bens e direitos, comunicando a decisão, preferencialmente por meio eletrônico, aos órgãos e entidades que promovem registros de transferência de bens, especialmente ao registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

registro público de imóveis e às autoridades supervisoras do mercado bancário e do mercado de capitais, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a ordem judicial.

AC8) Questão: *Pretendendo modernizar o seu ofício imobiliário, o Registrador empreende a substituição do Livro 2 - Matrícula – por modernos sistemas de bases de dados computacionais. Pretende agora firmar todos os atos de registro e averbação com sua assinatura digital.*

Pergunta-se: A iniciativa do moderno registrador conta com base legal?

- a) Sim. A Lei 8.935, em seu art. 41⁹, autoriza a prática de todos os atos legalmente previstos podendo, para tanto, adotar sistemas de computação e outros meios de reprodução. Com base na MP 2.200-2, de 2001 (art. 10)¹⁰, os documentos eletrônicos públicos estão equiparados aos seus homólogos em papel e o uso da assinatura eletrônica regulamentado.
- b) Sim. A Lei 6.015, de 1973, prevê, em seu art. 25, que “os papéis referentes ao serviço do registro serão arquivados em cartório mediante a utilização de processos racionais que facilitem as buscas, **facultada a utilização de microfilmagem e de outros meios de reprodução**”. A conjugação de tal dispositivo com o art. 41 da Lei 8.935, de 1994¹¹, faculta ao Registrador, independentemente de autorização, proceder à modernização de seus livros.
- c) Sim. Conjugando-se os dispositivos legais indicados nas respostas anteriores e combinando-os com o disposto no art. 103-B, § 4º, da EC 45, e art. 16 da Lei 11.419, de 2007, que prevê que “os livros cartorários e demais repositórios dos órgãos do Poder Judiciário poderão ser gerados e armazenados em meio totalmente eletrônico”, ao Registrador é facultada a criação do fólio real eletrônico, bastando, tão-somente, autorização do Juízo Corregedor-Permanente.
- d) Sim. Conjugando-se os dispositivos legais indicados nas respostas anteriores e combinando-os com o disposto no art. 103-B, § 4º, da EC 45, e art. 16 da Lei 11.419, de 2007, que prevê que “os livros cartorários e demais repositórios dos órgãos do Poder Judiciário poderão ser gerados e armazenados em meio totalmente eletrônico”, ao Registrador é facultada a criação do fólio real

⁹ “Art. 41. Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução”.

¹⁰ “Art. 10. Consideram-se documentos públicos ou particulares, para todos os fins legais, os documentos eletrônicos de que trata esta Medida Provisória”.

¹¹ “Art. 41. Incumbe aos notários e aos oficiais de registro praticar, independentemente de autorização, todos os atos previstos em lei necessários à organização e execução dos serviços, podendo, ainda, adotar sistemas de computação, microfilmagem, disco ótico e outros meios de reprodução”.

I CURSO DE DIREITO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
Capítulo I – Princípios, Estatuto Jurídico e Morfologia titular

eletrônico, independente de autorização do Juízo Corregedor-Permanente competente.

- e) Não. Compete privativamente à União legislar sobre Registros Públicos (art. 22, XXV, CF/1988) e somente com base em lei federal que disponha sobre aspectos formais do Registro, poderá o Registrador substituir o Livro 2 pelo fólio real eletrônico.