

IRIB

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

N. 22 JULHO—DEZEMBRO DE 1988



IRIB

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

CO-EDIÇÃO
INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
EDITORA REVISTA DOS TRIBUNAIS

N.º 22

JULHO/DEZEMBRO DE 1988

REVISTA DE
DIREITO IMOBILIÁRIO

Conselho Editorial: Afrânio de Carvalho, Arruda Alvim, Caio Mário da Silva Pereira, Elvino Silva Filho, Gilberto Valente da Silva, Hely Lopes Meirelles, J. Nascimento Franco, João Rabello de Aguiar Vallim, Orlando Gomes, Ruy Ferreira da Luz.

Colaboradores Especiais: Ademar Fioraneli e Geraldo Cezar Torres Carpes.

Diretor Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos.

Editora e Redatora-Chefe: Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no MT, n.º 7.797 — SJPEP n.º 2.510.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Fundador: Júlio de Oliveira Chagas Neto.

Diretoria: Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS).

Conselho Deliberativo: João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE).

Conselho Fiscal: Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB).

Conselho de Ética: Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SC); **Suplentes do Conselho de Ética:** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

Sede: Avenida Paulista, 2.073, Horsa I, 12.º andar, conjuntos 1.201 e 1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP, Brasil — Telefones (011) 287-2906 e 284-6958.

Serviços Gráficos: Composição — Artestilo Compositora Gráfica Ltda., Rua Caetano Pinto, 261 — CEP 03041 — São Paulo-SP; **Impressão:** Rumo Gráfica e Editora Ltda., Rua Dr. Horácio da Costa, 1-A, Jardim Vila Formosa — CEP 03471 — São Paulo-SP.

EDITORA 
REVISTA DOS TRIBUNAIS

Rua Conde do Pinhal, 78
Tel. (011) 37-2433 — Caixa Postal 678
01501 São Paulo - SP, Brasil

SUMÁRIO

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

| | |
|--|-----|
| As Medidas Cautelares no Registro de Imóveis — Elvino Silva Filho | 7 |
| A Vizinhança e o Registro — Afrânio de Carvalho | 33 |
| Qual o Destino dos Bens excluídos da Penhora, por iniciativa da Mulher Casada, através de Embargos de Terceiros? — Ademar Fioraneli | 42 |
| Do Controle da Disponibilidade na Segregação Imobiliária — Ricardo Henry Marques Dip | 54 |
| JURISPRUDÊNCIA | 77 |
| ÍNDICE ALFABÉTICO | 139 |

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

AS MEDIDAS CAUTELARES NO REGISTRO DE IMÓVEIS

ELVINO SILVA FILHO

Oficial do 1.º Registro de Imóveis da Comarca de
Campinas-SP

I — O processo cautelar — Breves considerações — 1. Características do processo cautelar — o procedimento cautelar — ação cautelar — medida cautelar. II — As medidas cautelares — 2. Conceito de medida cautelar. 2.1. O poder cautelar geral do juiz. 2.2. A amplitude desse poder. III — As medidas cautelares nominadas — 3. O arresto. 4. O seqüestro. 5. Distinções entre o arresto e o seqüestro. 6. Questões registrais do arresto e do seqüestro. 6.1. A competência do Oficial do Registro no exame do título judicial da medida cautelar. 6.2. A medida cautelar e os princípios registrários. 6.3. A descrição do imóvel e a qualificação das partes. 6.4. A obrigatoriedade e a eficácia do registro do arresto e do seqüestro. 6.5. A alienação do imóvel arrestado ou seqüestrado e seu registro. 6.6. O registro de vários arrestos ou seqüestros sobre o mesmo imóvel. 7. A caução: a) cauções legais; b) cauções negociais; c) cauções processuais — a caução como medida cautelar. 7.1. A caução e o Registro de Imóveis — "caução do imóvel" — registro — hipoteca e penhor; "caução de direitos relativos a imóveis" — averbação. 8. Protestos, notificações e interpelações. 8.1. O protesto contra a alienação de bens e o Registro de Imóveis. 8.1.1. Argumentos da possibilidade ou não da sua admissão como registro ou como averbação. Orientação jurisprudencial paulista contrária a sua admissão no Registro de Imóveis. 8.1.2. Atitude do Oficial do Registro em relação ao recebimento do mandado do protesto contra a alienação de determinado imóvel. Providências que deverão ser tomadas. 9. O arrolamento de bens. 9.1. O arrolamento de bens e o Registro de Imóveis. IV — As medidas cautelares inominadas — 10. Amplitude do poder cautelar geral do juiz e as medidas cautelares inominadas. 10.1. As medidas cautelares inominadas e o Registro de Imóveis — argumentos pela sua inadmissibilidade. 10.2. Argumentos da doutrina e da jurisprudência que admitem o seu ingresso. 10.3. Posicionamento em favor da sua admissão e da ampla publicidade registral dos atos sobre imóveis. V — Conclusões.

I — O PROCESSO CAUTELAR — BREVES CONSIDERAÇÕES

1. Na Exposição de Motivos com que encaminhou o projeto do novo Código de Processo Civil à consideração do Sr. Presidente da República, o Prof. Alfredo Buzaid assim se expressou sobre o *processo cautelar*: "Ainda quanto à linguagem, cabe-nos explicar a denominação do Livro III. Empregamos aí a expressão 'processo cautelar'. Cautelar não figura, nos nossos dicionários, como adjetivo, mas tão-só como verbo, já em desuso. O projeto o adotou, porém, co-

mo adjetivo, a fim de *qualificar um tipo de processo autônomo*. Na tradição de nosso direito processual era a função cautelar distribuída por três espécies de processos, designados por preparatórios, preventivos e incidentes. O projeto, reconhecendo-lhe caráter autônomo, reuniu os vários procedimentos preparatórios, preventivos e incidentes sob fórmula geral, não tendo encontrado melhor vocábulo que o adjetivo cautelar para designar a função que exercem. A expressão processo cautelar tem a virtude de abranger todas as medidas preventivas, conservatórias e incidentes que o projeto or-

dena no Livro III, e, pelo vigor e amplitude do seu significado, traduz, melhor que qualquer outra palavra, a tutela legal”.

Algumas breves considerações fazem-se necessárias para situarmos o processo cautelar dentro da estrutura jurídico-processual do direito brasileiro, antes de abordarmos especificamente o tema deste trabalho.

“A função do processo é sempre a de compor litígios, segundo a vontade da lei.”¹

“Há conflitos em que, de antemão, o juiz não pode afirmar a quem corresponde a vontade da ordem jurídica. Outros, contudo, estabelecem-se por pura restituição de um dos litigantes, sendo certo o direito subjetivo do outro.

“Na primeira hipótese diz-se que a lide é de pretensão ‘contestada’ e, na segunda, que a lide é apenas de pretensão ‘insatisfeita’.

“Para solucionar a lide de pretensão contestada o processo adequado é o de ‘cognição’, ou de ‘conhecimento’. Seu objetivo é uma ‘sentença’, em que se acertará ou definirá a efetiva situação jurídica das partes. Quando, por outro lado, a pretensão do credor está documentada em um título a que a lei reconhece a força de atribuir certeza, liquidez e exigibilidade ao respectivo crédito, o processo não tem mais a preocupação dialética de discutir e definir tal direito subjetivo. Tomando conhecimento liminar do título, toda a atividade jurisdicional assume a forma de coação estatal sobre o patrimônio do devedor, para independentemente da vontade deste, realizar a prestação a que tem direito o credor. Trata-se do processo de ‘execução’.”²

1. Humberto Theodoro Júnior, “Tutela Jurisdicional Cautelar”, in *Revista dos Tribunais*, vol. 574, pp. 10-11.

2. Humberto Theodoro Júnior, *op. cit.*, p. 11.

A composição do conflito de interesses (lide), através do processo, exige tempo. exige a prática de atos processuais das mais diversas espécies, e que inúmeras vezes, pelo decorrer do tempo, pode ocasionar “mutações irremediáveis não só nas coisas, como nas pessoas e relações jurídicas substanciais envolvidas no litígio, como, por ex., a deterioração, o desvio, a morte, a alienação, etc. que, não obstados, acabam por inutilizar a solução final do processo, em muitos casos.

“Se os órgãos jurisdicionais não contassem com um meio pronto e eficaz para assegurar a permanência ou conservação do estado das pessoas, coisas e provas enquanto não atingido o estágio último da prestação jurisdicional, esta correria o risco de cair no vazio, ou de transformar-se em providência inócua e inútil.

“Surge, então, o processo cautelar como uma nova face da jurisdição e como um *tertium genus* contendo ‘a um só tempo as funções do processo de conhecimento e de execução’ e tendo por elemento específico ‘a prevenção’.

“Enquanto o processo principal (de cognição ou execução) busca a composição da lide, o processo cautelar contenta-se em outorgar situação provisória de segurança para os interesses dos litigantes.

“Ambos os processos giram em torno da ‘lide’, pressuposto indeclinável de toda e qualquer atuação jurisdicional. Mas enquanto a lide e sua composição apresentam-se como o objetivo máximo do processo principal, o mesmo não se dá com o processo cautelar.

“A este cabe uma função ‘auxiliar e subsidiária’, de servir à ‘tutela do processo principal’, onde será protegido o direito e eliminado o litígio, na lição de Carnelutti.”³

O Código de Processo Civil regula o “processo cautelar” em seu Livro III — arts. 796 a 889.

3. Humberto Theodoro Júnior, *op. cit.* pp. 11-12.

“Reina na doutrina grande controvérsia a respeito das características do processo cautelar. De um modo geral, porém, têm os autores alinhado os seguintes traços distintivos desse tipo de processo: a) acessoriedade; b) preventividade; c) sumariedade; d) provisoriedade; e) instrumentalidade; f) revogabilidade; g) autonomia.

“A análise detida desses elementos revela, porém, não serem eles exclusivos do processo cautelar.”⁴

“Se existe processo cautelar — que é o método — tem que existir também o *procedimento cautelar*, ou os procedimentos cautelares, isto é, os ritos ou formalidades práticas a serem observados em juízo para realização da tutela cautelar, conforme a medida pretendida.

“Pondo o Estado um remédio à disposição das partes, que é o processo cautelar, a faculdade ou o poder de invocar sua aplicação prática configura ação, ou seja, *ação cautelar*, como direito subjetivo público à tutela jurisdicional de prevenção ou segurança.

“E, finalmente, como resultado concreto, material, por assim dizer, provindo da trilogia fundamental ‘jurisdição-processo-ação’, surge a *medida cautelar*.”⁵

II — AS MEDIDAS CAUTELARES

2. O culto Prof. e Des. Humberto Theodoro Júnior, de cujas lições temos nos valido para a colocação dessas idéias iniciais e básicas para o desenvolvimento do tema que nos propusemos abordar, assim define a *medida cautelar*: “providência concreta tomada pelo órgão judicial para eliminar uma situação de perigo para direito ou interesse de

um litigante, mediante conservação do estado de fato ou de direito que envolve as partes, durante todo o tempo necessário para o desenvolvimento do processo principal, isto é, durante todo o tempo necessário para a definição do direito no processo de conhecimento ou para a realização coativa do direito do credor sobre o patrimônio do devedor, no processo de execução”.⁶

2.1. Essas providências concretas tomadas pelo juiz são as mais diversas e variáveis possíveis, inserindo-se dentro do *poder cautelar geral do juiz*.

Algumas dessas medidas estão previstas expressamente pelo legislador processual civil. Possuem um nome e têm um procedimento específico — são chamadas, então, de *medidas cautelares típicas ou nominadas*. Dentre elas podemos destacar o arresto, o seqüestro de bens, a caução, a exibição de coisa ou documento, a produção antecipada de provas, o atentado, os alimentos provisionais, etc. etc.

2.2. Outras providências não têm regulamentação específica, prevista pelo legislador. São medidas genericamente autorizadas nos arts. 798 e 799, do Código de Processo Civil, e inseridas dentro do *poder geral de cautela do juiz*, e por isso são chamadas de *medidas cautelares inominadas ou atípicas*, pois não possuem um nome ou uma denominação específica.

III — AS MEDIDAS CAUTELARES NOMINADAS

Passaremos agora a examinar as medidas cautelares especificamente reguladas no Código de Processo Civil e que têm ingresso no Registro de Imóveis.

3. O **ARRESTO** — “Arresto é a medida cautelar de garantia de futura execução por quantia certa. Consiste na

4. João Batista Lopes, “Medidas Cautelares Inominadas”, in *Revista dos Tribunais*, vol. 605, p. 12.

5. Humberto Theodoro Júnior, *Processo Cautelar*, 10.ª ed., Livr. e Ed. Universitária de Direito, § 10, n. 54, p. 81.

6. *Op. cit.*, p. 12.

apreensão judicial de bens indeterminados do patrimônio do devedor.

“Assegura a viabilidade da futura penhora (ou arrecadação, se se tratar de insolvência), na qual virá a converter-se ao tempo da efetiva execução.

“Garante, enquanto não chega a oportunidade da penhora, a existência de bens do devedor sobre os quais haverá de incidir a provável execução por quantia certa.

“Realiza-se, destarte, através da apreensão e depósito de bens do devedor, com o mencionado fito.”⁷

“O arresto atua, como meio de preservar a responsabilidade patrimonial a ser efetivada pela execução por quantia certa. E isto se faz mediante inibição (construção) de bens suficientes para segurança da dívida até que se decida a causa.”⁸

No arresto, a pretensão que se atende é apenas de segurança, de tutela preventiva para provisória preservação de bens que possam futuramente servir a um processo executivo.

O arresto está regulado nos arts. 813 a 821, do CPC, os quais não nos cabe aqui analisar em virtude de regrarem a prestação jurisdicional.

Destacamos, apenas, o preceito do art. 821 — “Aplicam-se ao arresto as disposições referentes à penhora, não alteradas na presente secção”.

“O que aproxima o arresto da penhora é a construção judicial para segurança do direito do arrestante ou do credor. Há certo elemento de garantia comum aos dois institutos, mas a finalidade é diversa. Pelo arresto, tutela-se preventivamente com a construção de bens destinados à futura execução e só isso: a força da sentença ou da decisão cautelar pára aí. Com a penhora, executa-se: já se confi-

gura, a meio caminho, satisfação do direito do credor.”⁹

Assim, o *auto de arresto* deve conter os mesmos requisitos do *auto de penhora*, os quais vêm previstos no art. 665, do CPC, e deles destacamos o item III — “a descrição dos bens penhorados, com os seus característicos”, e, incidindo a construção sobre imóvel, esses característicos serão aqueles previstos na Lei dos Registros Públicos (arts. 176, § 1.º, II, n. 3 e art. 225).

Como na penhora (art. 664, 1.ª parte), em caso de arresto, são inelimináveis a apreensão e o depósito de bens. Só assim se efetiva a construção, servindo-se à segurança.

O art. 239, da LRP, exige, para o registro do arresto, o nome do depositário.

Nesse escorço superficial e elementar de distinções entre o arresto e a penhora, convém sempre serem ressaltados os aspectos externos e comuns entre as duas medidas de construção judicial — *a apreensão e o depósito* — convém ser salientada também a existência de arresto anterior à penhora, mas que não se configura como medida cautelar, integrante de uma ação cautelar, mas efetivada como medida de ação de execução.

É o arresto previsto no art. 653, do CPC, quando o oficial de justiça, de posse do mandado de citação na ação de execução por quantia certa, não encontra o devedor. Determina o legislador, então, que lhe sejam arrestados tantos bens quantos bastem para garantir a execução. Cumpridas as diligências do par. único, do art. 653, e efetuada a citação por edital do devedor, o arresto converter-se-á em penhora, em caso de não pagamento.

A lei que dispõe sobre a cobrança judicial da Dívida Ativa da Fazenda Pública — Lei 6.830, de 22.9.80, a exem-

7. Humberto Theodoro Júnior, *Processo Cautelar*, § 24, n. 147, pp. 181-182.

8. *Op. cit.*, p. 182.

9. Carlos Alberto Alvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, *Comentários ao Código de Processo Civil*, VIII vol., t. II, n.º 104, p. 62, Ed. Forense, Rio de Janeiro, 1.ª ed.

plo do Código de Processo, manteve o arresto anterior à penhora (art. 7.º, III), se o executado não tiver domicílio ou dele se ocultar.

Ovídio Baptista da Silva nega a esse "arresto" o caráter típico de ação cautelar de arresto e lhe atribui "feição de início de processo executivo", pois já se trataria, aí, de constrição executiva, o que não ocorre com as constrições cautelares.¹⁰

4. O SEQUESTRO — "É a medida cautelar que assegura futura execução para entrega de coisa, e que consiste na apreensão de bem determinado, objeto do litígio, para lhe assegurar entrega, em bom estado, ao que vencer a causa.

"Atua o sequestro, praticamente, através de desapossamento, com o escopo de conservar a integridade de uma coisa sobre que versa a disputa judicial, preservando-a de danos, de depreciação ou deterioração."¹¹

O sequestro, quando recai sobre um imóvel, em regra, tem objetivo específico de segurança ou prevenção de danos eventuais sobre *aquele determinado bem*, em relação ao qual se irá questionar sobre a sua propriedade ou posse.

O sequestro está regulado nos arts. 822 a 825, do CPC, e o seu procedimento registral exige os mesmos requisitos do arresto (art. 167, I, item 5 e art. 239 e par. único, da LRP).

5. DISTINÇÕES ENTRE O ARRESTO E O SEQUESTRO — Vários autores propugnaram a supressão do tratamento legislativo separado e diferenciado do arresto e do sequestro. Entre eles, na literatura jurídica nacional, Hugo Simas, e na literatura estrangeira, Ugo Rocco, com apoio em Carnelutti e Scaglioni.

Todavia, a maioria dos autores, apesar do arresto e do sequestro serem idênticos nos pressupostos e nas funções ge-

néricas de medidas cautelares, ambos têm irredutíveis características diferenciadoras. "Bastaria, talvez, dizermos que arresto é medida cautelar que assegura uma futura execução por quantia certa, para iniciarmos a discussão que pretende mostrar as peculiaridades diferenciais. E poderíamos agregar que nesse tipo de cautela não há, sequer, necessidade de indicar o postulante os bens individualizados sobre os quais deva incidir a apreensão judicial, enquanto no sequestro a precisa indicação da coisa a apreender-se é exigência inafastável. É que, neste caso, além disso, há de ficar evidenciada a litigiosidade sobre coisa objeto da apreensão que se deseja. Por certo, partindo desses pressupostos, o sequestro há de conduzir uma execução de finalidade diferente."¹²

Pontes de Miranda, com a precisão do seu magistério e do seu gênio jurídico, aponta os seguintes elementos diferenciais entre as duas medidas cautelares:

a) O sequestro "tem por fito conservar determinada coisa", ao passo que o arresto "conserva o que é suficiente para cumprimento do que é devido". O sequestro, assim, visa conservar a própria coisa, como objeto de uma pretensão jurídica, e o arresto, apenas a "utilidade final da relação de direito" (exequibilidade do crédito); enquanto o sequestro é específico sobre um bem determinado, o arresto visa a qualquer bem do devedor desde que necessário para assegurar a solução da dívida a executar;

b) "O sequestro supõe litigiosidade da coisa" (incerteza subjetiva em relação a ela); "já o arresto parte da certeza sobre quem é dono dela;

c) "No sequestro, tira-se dos litigantes e entrega-se a terceiro, que serve de depositário, a coisa que se sequestrou. No

10. *Doutrina e Prática do Arresto ou Embargo*, p. 129, Ed. Forense, Rio, 1976.

11. Humberto Theodoro Júnior, "Processo Cautelar", *op. cit.*, § 30, n. 198, p. 235.

12. Ovídio A. Baptista da Silva, *As Ações Cautelares e o Novo Processo Civil*, Ed. Forense, Rio de Janeiro, 3.ª ed., p. 174.

arresto, proíbe-se ao possuidor que lhe altere o estado, o lugar, ou a dependência jurídica;

d) "Não há arresto de pessoa, mas há o seqüestro pessoal, dito hoje depósito".¹³

6. *QUESTÕES REGISTRAS DO ARRESTO E DO SEQÜESTRO* — O arresto e o seqüestro, apesar dos pontos diferenciais que examinamos, assemelham-se entre si e assemelham-se com a penhora. *Possuem um ponto em comum as três medidas processuais: consistem na apreensão e no depósito de um imóvel, por determinação judicial, é por isso que delas se diz que são constrições judiciais.*

Esses pontos comuns estão ressaltados no Código de Processo Civil, quando manda aplicar ao arresto as disposições referentes à penhora (art. 821) e ao seqüestro, no que couber, o estatuído em relação ao arresto (art. 823).

O mesmo tratamento equivalente e comum encontramos na Lei dos Registros Públicos, que se refere sempre, concomitantemente, às três medidas processuais (art. 167, I, item 5; art. 239).

O arresto e o seqüestro ingressam no Registro de Imóveis sob o aspecto formal de *título judicial*, isto é, extraído de autos judiciais, mas sob duas formas: *mandado*, subscrito pelo juiz do feito, ou *certidão*, firmada pelo escrivão, devendo, em ambos os títulos, constarem os requisitos exigidos para o registro, os nomes do juiz, do depositário, das partes e a natureza do processo (art. 239, da LRP).

Inadmissível o registro do arresto mediante solicitação do juiz, *por ofício*. O ofício, já se decidiu em acórdão, não é documento hábil para a prática de qualquer ato no Registro de Imóveis.¹⁴

13. Humberto Theodoro Júnior, *op. cit.*, n.º 150, p. 185.

14. Acórdão proferido na ap. cível 3.498-0, da Comarca de São Paulo, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 15.8.84, p. 55.

6.1. Surge, então, aqui, a velha e tradicional questão: Pode o Oficial do Registro entrar na análise do título judicial que lhe é apresentado?

Não há dúvida que sim, dentro de determinadas regras de sua competência qualificadora.¹⁵

Inúmeros acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo formam jurisprudência tranqüila e iterativa sobre essa competência, e dentre eles os mais recentes.¹⁶

O título judicial deverá vir revestido, evidentemente, de requisitos extrínsecos e formais que lhe confirmam credibilidade.

Em primeiro lugar, poderá ter parecido redundante a afirmação que fizemos de que o mandado judicial deverá conter a assinatura do juiz. Todavia, aos poucos, essa formalidade extrínseca vem sendo postergada e já tivemos oportunidade de verificar mandados judiciais assinados por escrivão do feito ou até mesmo por escreventes.

Para evitar tais abusos e deteriorações do formalismo de medidas judiciais tão importantes, a E. Corregedoria Geral da

15. Confira-se o trabalho de nossa autoria: "A competência do Oficial do Registro de Imóveis no exame dos títulos judiciais", publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 8 Julho/Dezembro de 1981, p. 45.

16. Inúmeros acórdãos do CSMSP formam jurisprudência tranqüila e iterativa sobre essa competência, e dentre eles os mais recentes: a) Acórdão proferido na ap. cível 286.908, da Comarca de Nhandeara, publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 6, p. 141; b) Acórdão proferido na ap. cível 6.536-0, da Comarca de Pederneiras, publicado no *DOE Poder Judiciário*, Cad. 1, de 17.3.87, p. 21; c) Acórdão proferido na ap. cível 6.637-0, da Comarca da Capital, publicado no *DOE Poder Judiciário*, de 10.3.87, Cad. 1, pp. 21-22; d) Acórdão proferido na ap. cível 6.508/0, da Comarca de Itu, publicado no *DOE Poder Judiciário*, de 9.3.87, p. 19; e) Acórdão proferido na ap. cível 7.880-0/6, da Comarca de Paraguaçu Paulista, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 15.1.88, pp. 9-10; f) Acórdão proferido na ap. cível 7.302-0/0, da Comarca de São Carlos, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 15.10.87, p. 21.

Justiça do Estado de São Paulo, em suas Normas de Serviço, determinou, no item 58, do Cap. IV: "Ao expedir formal de partilha, carta de adjudicação e de arrematação, *mandado de registro* (grifo nosso), de averbação e de retificação, alvará e documentos semelhantes, destinados ao foro extrajudicial, o escrivão autenticará e conferirá as peças que os formam e *certificará a autenticidade da assinatura do juiz que subscreveu o documento* (grifo nosso), indicando-lhe o nome, o cargo e o exercício no Juízo (Relação do Prov. CGJ 16/84)".

Ainda mais, recentemente, houve necessidade do Exmo. Sr. Desembargador Geral da Justiça expedir o Comunicado 265/88, para recomendar "aos MM. Juízes de Direito do Estado de São Paulo que façam constar, de forma legível, o seu nome completo nos atos que praticarem, tais como sentenças, despachos, decisões, ofícios e demais atos e termos, de forma a permitir rápida identificação".¹⁷

Indubitável, assim, a competência do Oficial do Registro de Imóveis no exame das formalidades extrínsecas dos títulos judiciais que lhe são apresentados.

6.2. Em segundo lugar, o Oficial do Registro, na sua função qualificadora, tem a competência para examinar se o título judicial que lhe é apresentado, para o registro de um seqüestro ou de um arresto, ajusta-se a todos os princípios registrários, e se fornece ao Oficial do Registro os elementos necessários para a prática do ato de registro que lhe está sendo ordenado ou solicitado (mandado ou certidão).

Um dos princípios que é usualmente postergado nos títulos judiciais apresentados ao Registro é o princípio da continuidade. O arresto ou o seqüestro sobre imóveis para poderem ser admitidos ao registro têm que ter o réu dessa medida cautelar como titular do domínio desse imóvel.

17. *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 11.8.88, p. 1.

É o que reiteradamente decide a jurisprudência paulista do E. Conselho Superior da Magistratura, julgando impossível o seu registro se o imóvel já estiver lançado em nome de outra pessoa, ainda que esse arresto conste de mandado judicial. A eventual fraude de execução, pela alienação do imóvel feita anteriormente pelo réu, não poderá ser decidida em processo administrativo de dúvida, e o cancelamento da venda, considerada como fraudulenta, somente poderá ser efetuado se for decretado expressamente pelo juízo da prestação jurisdicional da execução, do qual tenha a oportunidade de participar o novo dono, em nome do qual esteja lançado o imóvel no Registro Imobiliário.¹⁸

6.3. Questão, ainda, inerente ao título judicial que instrumentaliza o arresto ou o seqüestro, e, freqüentemente, gera atritos entre o Oficial do Registro e os Advogados que o apresentam para registro, refere-se à descrição do imóvel e à qualificação das partes.

É comum a precária descrição do imóvel no auto de arresto ou de seqüestro. O art. 665, III, do CPC, determina "a descrição dos bens penhorados, com os seus característicos". Nem sempre os ofi-

18. Confirmam-se os acórdãos proferidos: na ap. cível 5.032-0, da Comarca da Capital, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 28.2.86, pp. 24-25; na ap. cível 6.670-0, da Comarca de São Caetano do Sul, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 9.3.87, p. 20; na ap. cível 6.808-0, da Comarca da Capital de São Paulo, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 15.1.87, pp. 20-21, com um excelente retrospecto elaborado pelo ilustre Juiz Auxiliar da Corregedoria Dr. Ricardo Henry Marques Dip sobre as quatro posições adotadas pelo E. Conselho Superior da Magistratura do Estado, em relação ao registro das medidas judiciais constritivas em confronto com o princípio da continuidade e do trato sucessivo. Ainda, no mesmo sentido, decisão desse ilustre Juiz, no processo de dúvida 138/85, publicada na coletânea "Legislação" n.º 10, pp. 186-187, da Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo.

ciais de justiça descrevem os imóveis arrestados ou seqüestrados com a precisão e minúcias exigidas pela Lei dos Registros Públicos — com as medidas, área e confrontações — e muitas vezes necessárias para a abertura das matrículas.

A exigência da retificação do auto é sempre penosa e de difícil obtenção, principalmente nas comarcas de grande movimento. O recomendável, então, é que o Oficial do Registro para registrar o arresto ou o seqüestro, se houver necessidade de ser aberta a matrícula, valhasse da descrição constante da transcrição anterior, desde que perfeitamente identificado o imóvel, e, se o imóvel já estiver matriculado, bastar-lhe-á o número da matrícula e a identificação do imóvel arrestado ou seqüestrado.

Atente-se sempre à lição do velho mestre Serpa Lopes: toda interpretação ou análise do título em Registro de Imóveis deve tender a facilitar o acesso dos documentos a registro.

O mesmo se dirá em relação à qualificação das partes. Qualquer omissão ou deficiência de alguns requisitos exigidos pela lei registrária deve ser admitida a possibilidade da sua complementação por meio de documentos idôneos.

Devem, ainda, os Oficiais do Registro atentar que o arresto e o seqüestro são lavrados por oficiais de justiça em cumprimento à ordem ou à determinação judicial. É apenas mera constrição judicial, consistente em apreensão e depósito do imóvel. Não se trata de nenhum direito real previsto pelo legislador civil.

Assim, inúmeras vezes, os Oficiais do Registro não encontrarão no auto de arresto ou seqüestro a ciência da mulher do réu, se ele for casado. Para o registro do arresto ou do seqüestro não há necessidade da ciência da mulher do réu. O arresto ou o seqüestro se completam com a lavratura do auto pelo oficial de justiça e o seu depósito em mãos do depositário. Tanto assim é, que o art. 669, do CPC,

aplicável ao arresto e ao seqüestro, determina que, *feita a penhora*, o oficial de justiça intimará o devedor para embargar a execução. Recaindo a penhora sobre bem imóvel, será também intimada a mulher do devedor (§ 1.º). Conclui-se, assim, como o fez o ilustre Juiz Dr. José Renato Nalini, com o bom senso e equilíbrio que lhe são peculiares, que o registro do arresto, do seqüestro e da penhora, prescindem da ciência da mulher do réu casado, pois, somente depois de feito o arresto, o seqüestro ou a penhora é que a mulher do réu será intimada. A medida cautelar já está efetivada, daí, então, é que se procede a intimação da mulher do réu casado.¹⁹

6.4. A OBRIGATORIEDADE E A EFICÁCIA DO REGISTRO DO ARRESTO E DO SEQÜESTRO — Questão que tem dividido a doutrina e a jurisprudência é a de se saber se o registro do arresto ou do seqüestro é obrigatório.

O art. 169, da LRP, prescreve que “todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios”, e no elenco desse artigo, no item I, 5, vamos encontrar “o registro das penhoras, arrestos e seqüestros dos imóveis”.

Essa obrigatoriedade, porém, de há muito vem sendo flexionada. “Publicidade-notícia, sem eficácia ressonante no fato inscritível, o registro de arrestos, penhoras e seqüestros participa da relativa autonomia de eficácia que deve reconhecer-se no direito registral. A falta de inscrição não atinge a constitutividade do fato jurídico nem sua oponibilidade a terceiros, de sorte que os efeitos da fraude à execução, restritos que se entendam (consoante a doutrina e a jurisprudência dominantes mas não pacíficas)

¹⁹ Decisão proferida quando em exercício na 1.ª Vara dos Registros Públicos da Comarca da Capital de São Paulo, publicada na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 12, Julho/Dezembro de 1983, pp. 139-141.

ao plano da ineficácia relativa, em nada repercutem na questão registrária.”²⁰

“É de ser ressaltado que, ao contrário de outros sistemas jurídicos, não há no direito brasileiro, seja na lei processual ou em qualquer outra, norma que faça depender do registro imobiliário, a eficácia do arresto, que é eficácia própria a ato jurisdicional. Infere-se, mesmo, do art. 664, que o arresto se consuma com a apreensão e o depósito do bem, sem que a lei exija o registro para o seu aperfeiçoamento.

“A obrigatoriedade do registro, aludida na Lei 6.015, de 1973 (melhor técnica apresentaria o legislador se tivesse se referido a ônus), só pode ser entendida como alusiva à prova e, mesmo assim, tão-somente quanto aos atos de disposição realizados por quem não foi parte na ação cautelar (v.g., a parte aliena a terceiro e este terceiro, de sua vez, novamente aliena; aí, sim, a inscrição provisional é necessária). Essa solução, aliás, vem prevalecendo na doutrina brasileira, com algumas vozes dissonantes.”²¹

Alinham-se na posição doutrinária que dispensa a obrigatoriedade do registro da penhora, do arresto e do seqüestro, em relação à sua eficácia perante terceiros: Pontes de Miranda, Celso Neves, Humberto Theodoro Júnior, Barbosa Moreira, etc.

Por outro lado, cresce a corrente dos juristas que condicionam a eficácia dessas medidas em relação ao terceiro adquirente à prova do conhecimento delas ou ao seu registro imobiliário.

Destaca-se como propugnador dessa medida o ilustre Des. Décio Antônio Er-

pen²² e ainda, como seguidores dela, Cândido Rangel Dinamarco, Amílcar de Castro, Alcides Mendonça Lima.²³

Alinho-me nesta última corrente, pois é precaríssima a publicidade dada tão-somente pelo ato jurisdicional, de caráter processual. O registro da penhora e das medidas cautelares quando tiverem por objeto bens imóveis é, inegavelmente, a formalidade que propicia a publicidade real e eficiente de que o bem está sujeito à apreensão e depósito. Fora daí a publicidade é fictícia e os problemas se acumulam para o terceiro de boa fé que adquire o imóvel, e muitas vezes em situação vexatória para a própria Justiça, pois é comum os juízes determinarem a venda em hasta pública, sem que se exija a juntada aos autos da certidão atualizada expedida pelo Registro de Imóveis. Expede-se, então, a carta de arrematação e o arrematante fica com um título judicial nas mãos, sem poder registrá-lo, porque o imóvel foi vendido pelo executado ou pelo réu a terceiro de boa fé, e a carta de arrematação expedida na ação contra o executado estará ferindo o princípio da continuidade, pois ele não figurará mais no registro como proprietário do imóvel, vedado, assim, o seu acesso ao registro imobiliário.

O registro obrigatório da penhora e das medidas cautelares que a ela se assemelham, *de lege ferenda*, mediante um dispositivo inserido como § 3.º, no art.

22. “Necessidade do Registro de Penhora para surtir efeitos perante terceiros de boa fé”, tese vencedora, de sua autoria, no VI Encontro dos Tribunais de Alçada, realizado em Belo Horizonte, 1983 (*Rev. dos Tribunais*, vol. 580, p. 301), e, ainda, “Registro da Penhora e Eficácia frente a Terceiros”, in *ADJURIS* 27/74-85; “Fraude à Execução e a Publicidade Registral”, in *ADJURIS* 28/58-71, e também na *Rev. dos Tribunais*, vol. 577, p. 21).

23. Consulte-se a respeito das obras de cada um, no rodapé n.º 72, dos “Comentários ao Código do Processo Civil”, de Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, *op. cit.* p. 88.

20. Parecer do Dr. Ricardo Henry Marques Dip, exarado na ap. cível 6.808, da Comarca da Capital de São Paulo, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 15.4.87, pp. 20-21.

21. Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. VIII, t. II, pp. 86-88, Ed. Forense, Rio, 1988 - 1.ª ed.

669, determinando que, recaindo a penhora sobre bens imóveis, a execução não terá prosseguimento sem a juntada da certidão do seu registro no Registro Imobiliário, evitaria inúmeros contratempos, aborrecimentos, desprestígio para a justiça, e colaboraria para a segurança do tráfico imobiliário, um dos efeitos fundamentais da publicidade, como, com tanta ênfase, e inúmeras vezes, tem ressaltado o ilustre Des. Décio Antônio Erpen.

6.5. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL ARRESTADO OU SEQUESTRO —

Outra questão intimamente relacionada com a que acabamos de tratar é a de saber se o registro das medidas cautelares, de que estamos versando — o arresto e o sequestro —, impede o registro da alienação do imóvel pelo réu.

A doutrina é unânime e pacífica no sentido de afirmar que o registro do arresto e do sequestro não impede a alienação do imóvel pelo réu.

Se não há impedimento na alienação do imóvel pelo réu, evidentemente não há impedimento de que essa alienação seja registrada no Registro de Imóveis. Passemos a palavra aos mais doutos:

“Antes de mais nada, é preciso sublinhar que a alienação da coisa ou do direito arrestados não constitui alienação de coisa ou direito litigiosos, no sentido técnico que o Código estabelece no art. 42 e seus parágrafos.

“Nem se cogite de inexistência ou de nulidade, tanto é que, cessada a eficácia do arresto, por qualquer modo, o ato de alienação continua existente e válido, como antes. Tudo se passa no plano da eficácia: o ato de disposição é ineficaz, ou melhor, relativamente eficaz; eficaz entre as partes da relação jurídico-material de alienação, ineficaz no confronto do arrestante.”²⁴

24. Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, “Comentários”, *op. cit.*, pp. 84-85.

Humberto Theodoro Júnior, com a clareza que lhe é peculiar, assim nos ensina: “Não é correto afirmar que o réu perde a disponibilidade jurídica sobre a coisa arrestada de modo que fique privado do exercício do direito de propriedade, não podendo aliená-la ou transferi-la.

“Não é isso que ocorre na realidade, tanto nos casos de garantia real e de penhora, como nos de arresto e sequestro. O devedor apenas não pode transferir a coisa livremente, como se inexistisse o gravame. Mas conserva a disponibilidade jurídica, isto é, o direito de transferir seu domínio a outrem, permanecendo a sujeição ao vínculo cautelar.

“Tanto não se perde o poder de disponibilidade jurídica que a alienação da coisa penhorada, sequestrada, arrestada, hipotecada, empenhada, ou em anticrese, não é nula. A penhora, o sequestro, o arresto e os direitos reais de garantia não fazem inalienável o bem, nem o tornam, *a fortiori*, fora do comércio’.

“O que decorre do arresto, além da restrição física à posse do dono sobre a coisa é a imposição de ineficácia dos atos de transferência dominial frente ao processo em que se deu a constrição.

“Mas ineficácia não se confunde com nulidade, nem impede que seja válida a alienação do bem; apenas faz com que o ato praticado seja irrelevante para o processo, ou seja, faz com que o bem transferido, embora integrado no patrimônio do adquirente, conserve a vinculação ao arresto e aos destinos do processo a que serve a medida cautelar.

“Para confirmar a subsistência do poder de disponibilidade do devedor sujeito a arresto, basta lembrar que, uma vez encerrado o processo mediante resgate da dívida ou qualquer outra forma de cessação de eficácia da medida cautelar, e desaparecido o vínculo processual, ninguém pode pretender anular a alienação ou mesmo ver nela qualquer vício ou defeito. Se o arresto ou a penhora reti-

rassem ao dono o poder de disponibilidade jurídica, qualquer que fosse o resultado da ação principal, sempre se mostraria nulo e sem efeito o ato de disposição praticado na pendência do arresto, posto que *quod nullum est nullum effectus producit*.

"Em suma, o ato de alienação do bem arrestado ou seqüestrado, assim como do penhorado, é simplesmente ineficaz, por não produzir efeito contra o arresto ou seqüestro. É válido e eficaz entre as partes que o praticaram, mas irrelevante e inoponível ao autor do arresto ou do seqüestro".²⁵

Toda essa doutrina está concretizada em interessante decisão proferida pela 5.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro no agr. de instr. 4.162, pela qual julgou-se que a preexistência do registro de um seqüestro não foi motivo impediante para o registro de uma arrematação, conseqüente a uma execução extrajudicial de imóvel hipotecado à entidade do Sistema Financeiro da Habitação.²⁶

Essa a doutrina, essa a jurisprudência a respeito da questão proposta.

Reconheço não ser muito fácil para o Oficial do Registro assumir a sua responsabilidade e determinar o registro de uma alienação de imóvel sobre o qual já exista previamente o registro de um arresto ou de um seqüestro.

Se não quiser assumi-la, resta-lhe o caminho da recusa do registro da alienação do imóvel arrestado ou seqüestrado e a posterior suscitação da dúvida.

6.6. REGISTROS DE VÁRIOS ARRESTOS OU SEQÜESTROS SOBRE O MESMO IMÓVEL — A questão a ser enfrentada é a de se saber se o registro de um arresto ou de um seqüestro veda o registro de outros arrestos ou de outros seqüestros sobre o mesmo imóvel

ou vice-versa. Examinemos por partes a questão proposta.

Consideremos, em primeiro lugar, a existência de um registro de arresto sobre o imóvel e o recebimento de outro arresto ou outros arrestos para registro. Haverá impedimento desses registros subseqüentes? Sem dúvida alguma que não.

O arresto é medida preventiva para assegurar a garantia de futura execução por quantia certa. O titular do domínio sobre um imóvel poderá ser devedor de várias quantias a credores diversos, os quais poderão propor ações cautelares em juízos diversos. Além disso, sendo o arresto medida cautelar, é de caráter provisório. O registro dessa medida completa a sua publicidade.

Acrescente-se, ainda, como já visto, que se aplicam ao arresto as disposições referentes à penhora (art. 821 do CPC), e sobre o mesmo imóvel poderão incidir várias penhoras (art. 667 e art. 771. do CPC).

Conseqüentemente, não há impedimento algum para o registro de vários arrestos sobre o mesmo imóvel.

Do mesmo modo, e na linha do mesmo raciocínio, podemos afirmar que não há impedimento algum de registro de um subseqüente arresto, a existência precedente do registro de uma penhora ou vice-versa, o registro prévio de um arresto não é impeditivo do registro de uma penhora sobre o mesmo imóvel.

A pergunta que se faz, agora, é a de se saber se o prévio registro de um arresto impedirá o registro posterior de um seqüestro. Igualemte, não.

"O arresto serve à segurança de eventual crédito. Há penhora e expropriação, em potência. No seqüestro, não. A medida visa a acautelar, na generalidade dos casos, direito ou coisa que se tornarão litigiosos em futuro processo de conhecimento; a segurança refere-se à eventual execução futura que tenha por objeto coisa, direito ou posse específicos. Pode ocorrer que não seja caso de em-

25. "Processo Cautelar". *op. cit.*, n. 189, pp. 226-227.

26. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 9, Janeiro/Junho de 1982, p. 101.

bargos de terceiro; ainda assim haverá, eventualmente, interesse no seqüestro, pouco importando a apreensão e depósito dos bens em consequência de arresto anteriormente concedido.

“Da mesma forma, o arresto pode ser realizado em bens já seqüestrados, embora rara a hipótese.”²⁷

Conclui-se, assim, não haver qualquer obstáculo ou impedimento para que o Oficial do Registro acolha o arresto de um bem sobre o qual já exista o registro de um seqüestro ou vice-versa de um seqüestro sobre o qual já exista o registro de um arresto.

Questão que poderia suscitar alguma dúvida seria a de se saber da possibilidade do registro de um seqüestro quando já exista o lançamento do registro de um outro seqüestro sobre o mesmo imóvel.

Essa dúvida poderia surgir partindo-se da noção do seqüestro, como sendo a medida cautelar consistente na apreensão e depósito de *um bem determinado*, quando lhe for disputada a propriedade ou a posse (art. 822, I, CPC).

Poderia existir outra apreensão e depósito desse mesmo *bem determinado*, através de outra medida cautelar idêntica?

O questionamento sobre a posse ou a propriedade de um bem determinado pode envolver várias pretensões. Assim, não há incompatibilidade alguma da existência de duas medidas cautelares da mesma natureza sobre o mesmo imóvel — no caso, dois seqüestros. “O conflito entre dois ou mais seqüestros, tendo por objeto o mesmo bem, encontra solução na sentença proferida no processo de conhecimento que definirá as pretensões em litígio, atribuindo, *v.g.*, a propriedade, posse ou detenção a um dos contendores, em detrimento dos demais.”²⁸

27. Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, “Comentários”, *op. cit.*, pp. 81-82.

28. Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno de Lacerda, “Comentários”, *op. cit.*, n. 113, p. 169.

Atente o Oficial do Registro de Imóveis não lhe competir o questionamento do mérito das medidas cautelares que lhe são apresentadas, a não ser a observância dos princípios registraes. Atente mais, ainda, que as medidas cautelares são, por natureza, transitórias que se resolverão com as sentenças definitivas, transitadas em julgado, nos processos de conhecimento ou de execução. Atente, por fim, que se, em regra, não existe incompatibilidade sobre a incidência de vários direitos reais sobre o mesmo imóvel, não existirá também, com maior razão, qualquer incompatibilidade para o registro de várias medidas cautelares que tenham sido decretadas pelo mesmo juízo ou por juízos diversos sobre o mesmo imóvel.

A publicidade das medidas concedidas será o essencial e o fundamental. A solução delas caberá aos respectivos juízos que as tenham concedido.

7. *A CAUÇÃO* — A caução, em sentido lato, significa garantia.

Os léxicos assim explicam o significado do vocábulo: “Qualquer meio de assegurar o cumprimento de ajuste ou obrigação; depósito em dinheiro ou títulos para responder pela execução de um contrato ou pelos possíveis desfalques da parte de fiéis, tesoureiros e outros empregados de confiança: cautela, garantia, segurança”.²⁹

“Não é figura específica no direito processual, pois sua presença se encontra, freqüentemente, nos mais variados ramos do direito e até sob a forma de cláusulas contratuais em negócios privados e públicos. Sempre que se impõe ou se dá uma garantia de cumprimento do pactuado, do prometido ou do determinado, depara-se com a figura jurídica da caução.”³⁰

29. Antenor Nascentes, *Dicionário Ilustrado da Língua Portuguesa da Academia Brasileira de Letras*, Bloch Ed., Rio de Janeiro, 1971, vol. II.

30. Humberto Theodoro Júnior, “Processo Cautelar”, *op. cit.*, n. 211, pp. 255-256.

Antes de versarmos a caução como medida cautelar, é útil, para a sua perfeita compreensão, uma breve digressão sobre a caução de maneira genérica, para, ao depois, tratarmos dela no Registro de Imóveis.

Diante da multiplicidade de natureza e conteúdo que a caução pode assumir, é possível classificá-la da seguinte maneira:

- a) cauções legais;
- b) cauções negociais;
- c) cauções processuais, compreendendo:
 1. ações cautelares;
 2. medidas incidentais necessárias, de imposição *ex-officio*, pelo juiz.³¹

a) As *cauções legais*, como o próprio nome sugere, são as cauções previstas e determinadas pelo legislador. Encontramo-las nos diversos diplomas legais, no Código de Processo Civil, entre outros exemplos, a do art. 588, I e II, na execução provisória da sentença, a do art. 690, que o arrematante deve prestar na arrematação a prazo; a do art. 940, que deve prestar o nunciado, na ação de nunciação de obra nova, quando pleitear o prosseguimento da obra, etc. etc. No Código Civil, a do art. 555, chamada caução de *dano infecto*, que o proprietário tem direito de exigir do dono do prédio vizinho que ameace ruína; a do art. 729 — a caução do usufrutuário, antes de assumir o usufruto, se lha exigir o dono para garantia da conservação e restituição do bem; a do par. único do art. 1.734, a ser prestada pelo fiduciário, em garantia da restituição dos bens recebidos em fideicomisso; a do item V, do art. 18, da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766 de 19.12.79), prestada pelo loteador, no instrumento de garantia para

a execução das obras necessárias à implantação do loteamento, etc. etc. etc.

b) As *cauções negociais* constituem-se na garantia que uma parte dá à outra do fiel cumprimento do contrato ou um negócio jurídico. São exemplos típicos dessa caução o penhor, a hipoteca e a fiança, no mútuo, e também os depósitos em dinheiro ou títulos, nos contratos administrativos, e, ainda, como exemplo, a caução em dinheiro ou a fiança (garantia fidejussória), nos contratos de locação (art. 31, I e II, da Lei da Locação Predial Urbana — Lei 6.649, de 16.5.79).

c) As *cauções processuais* são aquelas que têm o cunho específico de garantia processual, e, entre elas, insere-se, como medida cautelar, aquela tipicamente integrante do poder geral de cautela, prevista no art. 799, do CPC.

A lei processual civil regula, entre as medidas cautelares nominadas, a caução nos arts: 826 a 838, prescrevendo, desde logo, que “a caução pode ser real e fidejussória” (art. 826), e, no art. 827, enuncia as diversas formas em que a caução poderá ser prestada: “depósito em dinheiro, papéis de crédito, títulos da União ou dos Estados, pedras e metais preciosos, *hipoteca, penhor* e fiança”.

No art. 829, regula-se o procedimento daquele que for obrigado a dar caução, e, no art. 830, regula-se o procedimento daquele que tem direito à caução.

“Nas duas hipóteses”, como bem observa Ovídio A. Baptista da Silva, “a caução decorre da relação jurídica de direito material preexistente que nada tem de cautelar. A parte que for obrigada, diz o art. 829, ou a parte a favor de quem se há de dar caução, prevê o art. 830, requererão, no primeiro caso, a citação da pessoa a favor de quem tiver de ser prestada; no segundo, a citação do obrigado.

“A redação desses dispositivos não deixa dúvidas de que a parte não propõe ação cautelar, mas, apenas, utiliza-se do rito procedimental da ação sumária do

31. Humberto Theodoro Júnior, “Processo Cautelar”, *op. cit.*, p. 256.

Livro III, para exercer pretensão relativa ao direito de exigir caução necessária ou liberar-se de idêntica obrigação, prestando caução a que esteja obrigado.”³²

O art. 830 admite que a base da ação de caução seja até mesmo um contrato.

Os processualistas, então, contestam que os preceitos dessa secção do Código de Processo Civil regulem uma ação cautelar, e acrescentam: “medidas cautelares típicas são as que apontamos no item anterior, isto é, aquelas previstas como integrantes do poder geral de cautela (art. 799) e a admitida, genericamente, como substitutiva de outra medida cautelar, como o arresto, o seqüestro, etc. (art. 805), bem como a caução de contracautela (art. 804).

“Essas sim exercem a função de tutelar outro processo, preservando-lhe a eficiência e utilidade, mediante o restabelecimento da igualdade de fato entre as partes, como instrumento para prevenir os danos deriváveis do retardamento do provimento principal ou de mérito *ad instar* do que se passa com o arresto e o seqüestro”.³³

7.1. A CAUÇÃO E O REGISTRO DE IMÓVEIS — Já vimos, ao iniciarmos o estudo da caução, que caução é garantia.

Aquele que for obrigado a prestar caução pode oferecer a garantia que melhor lhe convenha, desde que aceita pela outra parte e considerada idônea pelo juiz.

O art. 827, do CPC, há pouco transcrito, exemplifica com as mais diversas espécies de garantia. E o imóvel, pode ser oferecido em garantia, e, portanto, em caução?

Sem dúvida que sim. Oferecido um imóvel em garantia para ser objeto de caução, a roupagem jurídica em que a caução se constituirá é a *hipoteca*. A

parte final do art. 827, do CPC não deixa qualquer dúvida a respeito.

Conseqüentemente, o ato registral a ser praticado no Registro de Imóveis, em relação à *caução de imóvel* é o *registro*, pois a caução de imóvel somente poderá constituir-se através de *hipoteca*.

Igualmente, será *registro* o ato a ser praticado, se a caução constituir-se em “penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles”, do mesmo modo que será de *registro* o ato a ser praticado se a caução constituir-se através do penhor rural (art. 167, I, itens 4 e 15, c/c. o art. 178, IV e VI, da LRP).

A Lei dos Registros Públicos, no Título referente ao Registro de Imóveis, apenas uma vez se refere a “caução”; é no art. 167, II, item 8, ao elencar os casos de averbação, prescrevendo, então, que se fará a averbação “da caução e da cessão fiduciária de direitos relativos a imóveis”.

A colocação da *caução de direitos relativos a imóveis*, no elenco das averbações, tem levado a erros, inclusive em decisões da jurisprudência, de se determinar que a “caução de imóvel” seja averbada na matrícula e não objeto de registro, como seria o certo, e como passaremos a demonstrar.

Há que ser feita uma distinção entre *caução do imóvel* e *caução de direitos relativos a imóveis*.

A *caução do imóvel*, garantia que se oferece para o cumprimento de uma obrigação ou de um dever legal ou convencional, somente se constitui mediante *hipoteca*.

“O proprietário, que ofereça um imóvel, na sua totalidade, na plenitude do seu direito do *jus in re*, para garantir o cumprimento de uma obrigação, está constituindo, inegavelmente, a favor do credor, um direito real de garantia sobre o seu imóvel. Esse direito real de garantia, outro não é, especificamente, do

32. *Op. cit.*, n. 56, p. 195.

33. Humberto Theodoro Júnior, *op. cit.*, n. 216, p. 260.

que a hipoteca (art. 827, do Código de Processo Civil).

“E a hipoteca, como os outros direitos reais sobre a coisa alheia (*jura in re aliena*), só se constitui pela inscrição no Registro de Imóveis. Jamais, por averbação.”³⁴

O CC, no art. 676, e o art. 827, do CPC não permitem qualquer dúvida a respeito. A caução do imóvel somente se formaliza e se concretiza com o direito real de hipoteca e o seu ato formal registrário é a inscrição, ou, mais atualizadamente, o registro.

Caução de imóvel que surge frequentemente no Registro de Imóveis, para o cumprimento de obrigação consistente na execução de obras, é a que oferece o loteador, com determinado número de lotes do loteamento, em face do preceituado no item V, do art. 18, da Lei 6.766, de 19.12.79.

Essa caução de lotes dada pelo loteador à Prefeitura Municipal, em relação a determinado número de lotes, formaliza-se e completa-se pela constituição de hipoteca sobre eles.

Em lúcido parecer a respeito do assunto, o Dr. Hélio Lobo Júnior, Juiz de Direito Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, assim se expressou: “Diante do exposto, extrai-se a inafastável conclusão de que a hipoteca atine a imóveis e a caução aos direitos a eles relativos”.³⁵

Não podemos concordar, assim, com a decisão proferida pelo E. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, na ap. cível 282.567, da Comarca da Capital, quando determinou a averbação de uma caução judicialmente pres-

tada, tendo por garantia um imóvel.³⁶ O ato jurídico que deveria formalizar essa caução seria a hipoteca, como acima ficou demonstrado.

Outra, porém, é a situação da *caução de direitos relativos a imóveis*.

Há vários direitos sobre imóveis que podem ser dados em garantia. Dentre eles, como o mais expressivo e o mais comum, encontra-se o direito do credor hipotecário.

O direito do credor hipotecário — o crédito hipotecário garantido pela hipoteca — um dos mais fortes — entre os direitos reais de garantia, não poderia, evidentemente, ficar estático. Inúmeras vezes o credor se sentia na contingência de querer mobilizá-lo, para garantir operação de crédito de que necessitava, sem, entretanto, querer ceder esse crédito a um eventual credor. Dentro dos estreitos limites doutrinários do Código Civil estava impedido de caucioná-lo ou de dá-lo em penhor, em virtude do crédito hipotecário ser considerado um bem imóvel (art. 44, I, do CC).

Não se fez tardar, porém, a regulamentação legal. A questão ficou resolvida com o Decr. 24.778, de 14.7.34.

Atualmente, estando o crédito hipotecário mobilizado com a criação da cédula hipotecária (Decr.-Lei 70, de 21.11.66), dúvida alguma pode pairar sobre a possibilidade de ser esse crédito dado em caução (art. 22 e art. 43 e par. único).

Outros direitos relativos a imóvel, além do crédito do credor hipotecário, podem existir nos lançamentos efetuados no Registro de Imóveis.

Dentre eles, sobreleva pela sua frequência o crédito das prestações do pagamento do preço a que tem direito o promitente vendedor, em relação à promessa de venda de um bem imóvel, devidamente registrada.

34. *A Caução no Registro de Imóveis*, trabalho de nossa autoria, apresentado no VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado em Araxá-MG, em 1979.

35. *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça - 1983-1984*, Ed. Saraiva, ementa 49, pp. 125-127.

36. *Revista dos Tribunais*, vol. 529, p. 107.

E, não só o direito do promitente vendedor, mas, também, o próprio direito do promitente comprador de receber a outorga da transmissão definitiva do imóvel, pode constituir-se em bem incorporável, integrante do seu patrimônio, para ser oferecido em caução.

Poderia a caução dos direitos do promitente vendedor ou a caução dos direitos do compromissário comprador ser averbada à margem da inscrição da promessa de venda e compra?

A falta de um dispositivo semelhante ao do art. 167, II, item 8, da atual Lei dos Registros Públicos, e sob a égide do regulamento anterior (Decr. 4.857/39), a jurisprudência andou titubeando, ora admitindo a averbação da caução dos direitos de compromissário comprador,³⁷ ora negando a possibilidade dessa averbação.³⁸

Com a promulgação da Lei 6.015/73 (LRP), e à vista do preceito do art. 167, II, item 8, não sobrepassou mais qualquer dúvida sobre a admissibilidade da caução de direitos de compromissário comprador.³⁹

Conclui-se, assim, que a caução que é objeto de averbação é a *caução de direitos relativos a imóveis*, pois a *caução do próprio imóvel*, a garantia do domínio, do direito de propriedade na sua integridade, do *jus in re*, tem instituto próprio para se formalizar que é a *hipoteca*, e, conseqüentemente, é objeto de registro, no Registro de Imóveis.

Há uma tendência crescente dos intérpretes do direito, diante do instituto da matrícula e da formalização dos lan-

çamentos nela efetuados, em que os lançamentos de registro são feitos da mesma forma que os lançamentos de averbação, em ir aos poucos, e paulatinamente, reduzindo e equiparando todos os lançamentos à averbação, suprimindo-se a formalidade do registro.

Aqui fica um alerta aos estudiosos do direito registral contra essa tendência que está patente nas incorporações, fusões e cisões de sociedades anônimas, nas partilhas, conseqüentes às separações judiciais, às ações de nulidade e anulação de casamento, e, agora, em relação à *caução do imóvel*, reduzindo-se tudo a um ato de simples averbação, quando, em relação ao imóvel, há um instituto jurídico apropriado para a sua constituição que é a hipoteca, e, conseqüentemente, objeto de registro.

8. *PROTESTOS, NOTIFICAÇÕES E INTERPELAÇÕES* — “Os protestos, notificações e interpelações constituem atos da chamada ‘jurisdição’ voluntária, nos quais exerce o juiz, de regra, função de mero agente transmissor de comunicação de vontade. Algo do telegrafista que envia a mensagem passada por outrem, investido, porém, de autoridade para vetar, em certos casos, a transmissão.

“Normalmente, não se inscrevem essas medidas entre as cautelares, compreendendo simples providências conservativas de direito, em que a prevenção do dano é mínima ou irrelevante.

“Em alguns casos, raros, o elemento cautelar se intromete e ganha importância, como no protesto contra a alienação de bens, em que a prevenção do dano pode assumir caráter preponderante, ampliando o âmbito de cognição do juiz.”⁴⁰

Os protestos, as notificações e as interpelações estão regradas nos arts. 867 a 873, do CPC, prescrevendo o art. 867: “Todo aquele que desejar prevenir res-

37. Agr. de petição 139.101, da Comarca de São Paulo, in *Diário da Justiça* de 23-12-64, p. 15. ano XXXIV, n.º 241.

38. Acórdãos proferidos no agr. de petição 172.043, da Comarca da Capital, e no agr. de petição 215.851, da Comarca de Santo André, in *Revista dos Tribunais*, vol. 452, p. 105.

39. Ap. cível 251.775, da Comarca de São Paulo, in *Revista dos Tribunais*, vol. 489, p. 116.

40. Carlos Alberto Alvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, “Comentários”, *op. cit.*, VIII vol., t. II, n. 173, p. 488.

ponsabilidade, prover a conservação e ressalva de seus direitos ou manifestar qualquer intenção de modo formal, poderá fazer por escrito o seu protesto, em petição dirigida ao juiz e requerer que do mesmo se intime a quem de direito”.

8.1. O PROTESTO CONTRA A ALIENAÇÃO DE BENS E O REGISTRO DE IMÓVEIS — Em virtude de ser essa medida cautelar a que maiores repercussões traz ao Oficial do Registro de Imóveis, dela versaremos, especificamente, expondo as várias questões que elas ensejam ao Oficial do Registro.

8.1.1. A primeira questão que surge é a relativa à indagação: o protesto contra a alienação de bens tem ingresso no Registro de Imóveis, para ser praticado um ato de registro ou de averbação? A doutrina e a jurisprudência se dividem.

Alguns processualistas defendem a averbação do protesto na matrícula ou à margem da transcrição aquisitiva do imóvel. Leiamos os seus argumentos:

“Humberto Theodoro Júnior entende, no caso de o protesto se referir especificamente à alienação de determinado imóvel, que é de se admitir sua averbação no registro imobiliário, com base no art. 167, II, n. 12, da Lei 6.015/73, que prevê possam ser averbadas as decisões que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados. Argumenta, ainda, que, sendo o protesto um ato judicial, sua realização decorre de uma decisão em sentido lato, e, não tendo usado o legislador, no dispositivo mencionado, a expressão ‘sentença’, parece evidente que quis permitir a averbação de qualquer ato decisório de origem judicial que diga respeito a imóvel ou direito real relativo a imóvel constante do Registro Público.”⁴¹

Nesse mesmo sentido, pela admissibilidade da averbação, manifestam-se

41. *Apud* Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda, *op. cit.*, vol. VIII, t. II, n. 178, p. 513.

Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda⁴² e, ainda, o Des. Décio Antônio Erpen.⁴³

Adotando esse ponto de vista, existem alguns julgados. “Na ap. cível 64.898-1, da Comarca de Santos, a 4.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo decidiu ser possível a averbação do protesto contra a alienação de bens, constando do acórdão a seguinte ementa: ‘Através do protesto o requerente dá ciência ao requerido de seu legítimo interesse em impedir qualquer alienação que possa ser havida como fraudulenta. Por isso, nada impede que desse protesto se proceda à averbação no Registro Imobiliário.’”⁴⁴

No mesmo sentido as decisões do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul — 3.ª Câmara Cível, em 17.10.85, invocando o poder cautelar geral do juiz⁴⁵, e também a 5.ª Câmara Cível do mesmo Tribunal, em 5.11.80, aplicando o art. 167, II, n. 5, da LRP⁴⁶, admitiram a averbação do protesto contra a alienação de bens.

A maioria, porém, das decisões da jurisprudência, especialmente a dos Tribunais paulistas, são no sentido de não acolher a possibilidade, nem da averbação, nem do registro do protesto contra a alienação de bens no Registro de Imóveis.

É torrencial a jurisprudência nesse sentido, e de longa data.⁴⁷

42. *Op. cit.*, n. 18, pp. 814-815.

43. “A Fraude de Execução e a Nova Lei das Escrituras Públicas” (Lei 7.433, de 19.12.85), *in Revista dos Tribunais*, vol. 624, p. 42.

44. *Revista dos Tribunais*, vol. 605, p. 63.

45. *Revista de Jurisprudência do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul*, vol. 114, p. 237.

46. *Op. cit.*, p. 259.

47. Confirmam-se, a propósito, as seguintes decisões: CSM, correição parcial, *Rev. dos Tribunais* vol. 277 p. 541; *idem* vol. 355, p. 296; *idem* vol. 425, p. 163, *idem* vol. 433, p. 222; ag. de petição 193.903, Comarca de Santos, *in Diário da Justiça* de 16.12.70;

Os argumentos expendidos nessas decisões jurisprudenciais resumem-se nos seguintes:

a) a averbação ou o registro do protesto contra a alienação de bens não é ato previsto no elenco do art. 167, da LRP, o qual é de caráter taxativo;

b) o art. 167, I, item 21, é relativo ao registro da citação das ações reais ou pessoais e reipersecutórias, relativas a imóveis, e a efetuada no protesto contra a alienação de bens não tem o efeito de constituir a relação jurídico-processual ou a lide, pois trata-se, apenas, de dar conhecimento ao proprietário do imóvel da intenção oponente de alguém em relação à sua alienação;

c) não se pode aplicar, ao protesto contra a alienação de bens, o preceito do art. 167, II, item 12, da LRP, nem sequer analogicamente, porque no protesto não há qualquer decisão, nem re-

curso, que tenha por objeto ato ou título registrado ou averbado;

d) da mesma maneira, não colhe a invocação do art. 167, II, item 5, bem como a do art. 246, da LRP, porque o protesto contra a alienação de bens não é “circunstância que, de qualquer modo, tenha influência no registro e nas pessoas nele interessadas”;

e) finalmente, a averbação ou registro do protesto contra a alienação de bens produziria efeito análogo ao do registro do arresto ou da penhora, constituindo ilegítimo instrumento de coação psicológica, podendo gerar confusão e impedir a eventual realização legítima de um negócio, tendendo a se perpetuar, uma vez admitido no Registro de Imóveis, porque os autos devem ser entregues ao requerente, o que dificultaria de uma maneira quase insuperável o seu desfazimento ou cancelamento.

Alinho-me entre aqueles que são contrários à admissão do protesto contra a alienação de bens no Registro, quer sob a forma de registro, quer sob a forma de averbação.

Muito embora divirja do posicionamento daqueles que entendem ser a enumeração do art. 167, de caráter taxativo, parece-me que os argumentos mais decisivos são os últimos dos que foram acima relacionados, isto é, o protesto não contém uma decisão judicial. No protesto não se admite defesa, nem contraprotesto nos autos. O requerido somente poderá contraprotostar em processo distinto (art. 871, do CPC).

E, mais, uma vez efetivado o protesto, os autos são entregues à parte, independentemente de traslado (art. 872 do CPC).

Bastam essas considerações para que se reflita sobre as danosas conseqüências que teria a admissibilidade do protesto contra a alienação de bens no Registro de Imóveis.

8.1.2. Outra questão que se oferece aos Oficiais do Registro de Imóveis é

Rev. dos Tribunais vol. 509, p. 133; vol. 523, p. 119; vol. 539, p. 103; vol. 557, p. 90; vol. 610, p. 225 (Trib. de Just. de Curitiba, agr. instr. 10/86); ap. cível 276.495, Comarca de Socorro, publicada na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 5, p. 92, e também in Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, p. 359, ementas ns. 351/352/353, Ed. Saraiva, São Paulo, ano 1982; agr. de petição 814-0, Comarca de Santa Bárbara D'Oeste, *op. cit.*, p. 23, Ed. Saraiva, ano de 1984. Confirmam-se, ainda, os acórdãos publicados na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 6, p. 141; idem vol. 7, p. 133; idem vol. 9, p. 83; idem vol. 11, p. 99, mand. de segurança 12.271-1, contra decisão do Juiz de Direito da 10.ª Vara Cível que mandara registrar o protesto na matrícula do imóvel; idem, *RDI*, vol. 17/18, p. 142.

Ainda, acórdãos mais recentes, proferidos na ap. cível 1.828-0, da Comarca de São Vicente, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 28.4.83, p. 20; ap. cível 2.361-0, da Comarca de São Vicente, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 2.7.83, pp. 12-13; ap. cível 6.615-0, da Comarca de Guaratinguetá, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 10.3.87, p. 21; ap. cível 7.508-0/0, da Comarca da Capital, publ. in *DOE Poder Judic.* de 12.1.88, p. 10; ap. cível 7.626-0/8, Comarca da Capital, *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 13.1.88, p. 11.

a de saber o que fazer com os mandados, pelos quais são intimados do protesto, formulado por alguém, contra a alienação de um determinado imóvel.

É usual, nas petições sobre o protesto contra a alienação de um imóvel, que o advogado do requerente requeira ou a intimação do Oficial do Registro de Imóveis ou, então, a expedição de mandado para que o protesto seja averbado ou registrado no respectivo Registro.

Se somente a intimação do Oficial do Registro foi requerida, ela, em regra, é cumprida pelo oficial de justiça. O mandado e a cópia da inicial (contra-fé), então, serão arquivados, na pasta de correspondência recebida, e, por cautela, tão-somente por cautela, fará uma anotação a lápis, ou em separado, na respectiva matrícula ou transcrição.

É evidente que essa intimação, esse arquivamento, essa anotação em caráter particular não produzirão quaisquer efeitos de ordem jurídica. Não impedirão, jamais, que o Oficial registre uma alienação que se lhe apresente, tendo por objeto o imóvel a respeito do qual houve um protesto.

Em São Paulo, como se tornou usual essa intimação do Oficial do Registro de Imóveis, o ilustre Juiz Dr. Gilberto Valente da Silva, quando em exercício na 1.^a Vara dos Registros Públicos da Capital, baixou o Provimento 07/76⁴⁸ determinando que os protestos contra a alienação de bens não deveriam ser mencionados nas certidões expedidas pelos Cartórios de Registro de Imóveis, apesar de constarem de mandado judicial e estarem eventualmente arquivados os mandados em cartórios.

A Corregedoria Geral da Justiça, posteriormente, ratificou esse Provimento, afirmando que os mandados de intimação de protestos contra alienação de bens não constituem alteração ao ato cuja certidão é pedida (art. 21, da LRP), mas, curiosamente, emendou o mencionado Provimento para determinar que, se fosse re-

querida ao Oficial do Registro, nos termos do art. 16, item 2.^o, da LRP, a menção da existência do protesto, o Oficial do Registro deveria mencionar o arquivamento do mandado e o protesto contra a alienação do imóvel, cuja certidão lhe fora solicitada.

Evidente que a providência determinada pela Corregedoria Geral da Justiça foi curiosa, pois é usual dizer-se, atualmente, *quod non est in tabula non est in mundo*, o Oficial do Registro jamais poderia certificar a existência do protesto contra a alienação de bens, se o mandado não foi averbado, nem registrado, isto é, não foi lançado *in tabula*. Mas, por outro lado, o Cartório de Registro de Imóveis tem um arquivo. Nesse arquivo consta um mandado, e o Oficial do Registro foi intimado da existência do protesto contra a alienação do imóvel.

Sem dúvida alguma foi uma solução conciliatória, para salvaguardar eventual e futura alegação de responsabilidade do Oficial do Registro, sob a alegação de que ele sabia e tinha conhecimento do protesto contra a alienação do imóvel.

Para salvaguardar a expedição da certidão na qual se mencione a existência do mandado arquivado, será de todo conveniente que seja requerida, por escrito, a solicitação da expedição da certidão, na qual seja mencionada a existência do mandado arquivado. Posteriormente essa orientação foi mudada, com a expedição do Comunicado 15/81, em que se consignou não produzir "qualquer efeito registrário o simples arquivamento, em classificador ou pasta do Cartório, de ofício destinado à ciência, ou intimação do Escrivão, do deferimento de medida cautelar".⁴⁸

48. *Diário da Justiça* (Foro da Capital), de 10.6.76, p. 88; *Diário da Justiça* de 22.6.76, p. 8, despacho do Des. Acácio Rebouças no proc. CG 20.182/76, e, ainda, Comunicado 15/81 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 23.10.81, p. 20, expedido no proc. CG 59.612/81, da Comarca de São Vicente.

O mandado, porém, poderá conter a ordem da averbação ou do registro do protesto contra a alienação de bens.

Se o mandado tiver sido apresentado por oficial de justiça, conveniente se faz que o Oficial do Registro o receba, e, posteriormente, o devolva ao Juízo, acompanhado de ofício, no qual exponha as razões pelas quais a ordem deixou de ser cumprida.

Se, entretanto, o mandado tiver sido apresentado, em cartório, pela parte interessada no seu cumprimento, o Oficial do Registro seguirá o preceituado no art. 198, da LRP, informando, por escrito, as razões da impossibilidade do seu acesso ao Registro de Imóveis, e suscitando dúvida em relação ao seu cumprimento, a requerimento da parte interessada, se ela não se conformar com os motivos previamente expostos pelo Oficial.

No Estado de São Paulo, os Oficiais de Registro de Imóveis, para a recusa do cumprimento do mandado de averbação ou de registro do protesto contra a alienação de bens, além do Provimento e Comunicado supra-expostos, tem em seu prol determinação normativa da E. Corregedoria Geral da Justiça, constante do item 69.3, do Cap. XX, das Normas de Serviço (Prov. CGJ 02/83, de 31.5.83), que lhes dá amplo respaldo para o não cumprimento do mandado.

Por derradeiro, se por decisão judicial transitada em julgado, de caráter administrativo ou contencioso, o Oficial do Registro tiver sido obrigado a averbar ou registrar o mandado de protesto contra a alienação de determinado imóvel, essa averbação ou esse registro não impedirá, em hipótese alguma, o posterior registro da alienação do imóvel que lhe for apresentada, a exemplo do que já afirmamos em relação ao arresto, ao seqüestro, à penhora ou a quaisquer direitos reais que incidam sobre o imóvel.⁴⁹

49. Confira-se agr. de petição 45.130, da Comarca de Ubatuba, rel. Des. Marcelino

9. O ARROLAMENTO DE BENS

— O legislador processual incluiu o arrolamento de bens como uma das medidas cautelares típicas ou nominadas, regulamentando-o nos arts. 855 a 860, do CPC.

Mister se faz, evidentemente, não confundir o arrolamento de bens — medida cautelar — com o arrolamento de bens deixados por pessoa falecida, com rito processual mais rápido e menos formal do que o inventário, e regulado nos arts. 1.031 a 1.038 do mesmo estatuto processual civil.

O arrolamento de bens, como medida cautelar, é de natureza provisória e preventiva, e procede-se a ele, sempre que haja receio de extravio ou dissipação de bens (art. 855, do CPC). Não é medida cautelar comum ou usual, como o arresto ou o seqüestro.

Pode surgir, como medida incidente ou antecedente à demanda de separação ou divórcio, de nulidade ou de anulação de casamento, quando um dos cônjuges, no regime da comunhão de bens, desconheça a totalidade do patrimônio do casal, para, posteriormente, ser reclamada a partilha.

Esclarecem os comentadores Carlos Alberto Álvaro de Oliveira e Galeno Lacerda que não há possibilidade de confusão ou sobreposição dessa medida — arrolamento de bens — com o seqüestro dos bens do casal nas ações de separação e previsto no art. 822, III, do CPC. “O arrolamento caberá se incógnito o conteúdo dos bens que compõem o patrimônio do casal, porque, aí, será necessário tomar em rol para depois conservar; capacitado o requerente da medida a indicar os bens que serão constrictos

Gonzaga, 1.10.49, publicado no *Diário da Justiça* de 5.10.49, p. 4. Confira-se, ainda, *Revista dos Tribunais*, vol. 470, p. 118; ap. cível 1.118-0, da Comarca de Itapetininga, in Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, p. 175, Ed. Saraiva, 1984.

cauteladamente, mostrar-se-á adequado o seqüestro.”

Hipótese de possível existência de arrolamento, como medida cautelar antecedente ou incidente, poderá existir, também, pleiteada pela concubina, na ação de reconhecimento e dissolução da sociedade de fato mantida com o companheiro.

O arrolamento de bens, como medida cautelar, poderá também existir, no campo do direito das sucessões, no direito societário, em caso de dissolução de sociedades, etc.

Enfim, trata-se de medida cautelar típica ou nominada, inconfundível, convém ressaltar, mais uma vez, com o arrolamento dos bens deixados pela morte de alguém.

9.1. O arrolamento de bens não está elencado entre os atos admissíveis no Registro de Imóveis pelo art. 167, da LRP, quer como registro, quer como averbação.

Entretanto, não me parece que, só por isso, deva ser recusado o seu ingresso no Registro Imobiliário, uma vez concedida essa medida pelo juiz, e incluído determinado imóvel na relação dos bens objeto do arrolamento.

Acrescente-se que, deferida a medida, o juiz poderá determinar o depósito dos bens, convencendo-se de que o interesse do requerente corre sério risco (art. 858, do CPC), o que aproxima essa medida cautelar do seqüestro. Se o seqüestro pode ser acolhido no Registro de Imóveis, por que não o arrolamento de bens que a ele se assemelha? Apesar de rara essa medida cautelar, ela não deve ter a sua publicidade vedada no Registro Imobiliário.

IV — AS MEDIDAS CAUTELARES INOMINADAS

10. O Código de Processo Civil, nos arts. 798 e 799, concedeu ao juiz um amplo poder ao prescrever que além dos

procedimentos cautelares específicos regulados pelo Código, alguns dos quais tratamos no Capítulo anterior deste trabalho, o juiz poderá determinar as medidas provisórias que julgar adequadas, quando houver fundado receio de que uma parte, antes do julgamento da lide, cause ao direito da outra, lesão grave e de difícil reparação (art. 798).

Logo em seguida, prescreve, ainda, que o juiz poderá, para evitar o dano, “autorizar ou vedar a prática de determinados atos, ordenar a guarda judicial de pessoas e depósitos de bens e impor a prestação de caução”.

Comentando esses artigos, o ilustre Professor da Faculdade de Direito de Porto Alegre, Galeno de Lacerda, assim se expressa com muito acerto: “Os artigos 798 e 799 consagram o *poder cautelar geral do juiz*, qualificado na doutrina como *inominado* ou *atípico*, exatamente porque se situa fora e além das cautelas específicas previstas pelo legislador. No exercício desse imenso e indeterminado poder de ordenar as medidas provisórias ‘que julgar adequadas’ para evitar o dano à parte, provocado ou ameaçado pelo adversário, a discricção do juiz assume proporções quase absolutas. Estamos em presença de autêntica norma em branco, que confere ao magistrado, dentro do estado de direito, um poder puro, idêntico ao do pretor romano, quando, no exercício do *imperium*, decretava os *interdicta*”.⁵⁰

Está aí prevista, nesses artigos, a concessão das *medidas cautelares inominadas ou atípicas*, conferidas pelo legislador ao poder discricionário do juiz. Os processualistas costumam observar que “para obter-se a proteção do poder geral de cautela é preciso que concorram: a) um interesse em jogo num processo principal (direito plausível, ou *fumus boni juris*); e b) fundado receio de dano, que

50. “Comentários ao Código de Processo Civil”, *op. cit.*, VIII vol., t. 1, p. 135.

há de ser grave e de difícil reparação, e que se tema possa ocorrer antes da solução definitiva da lide, a ser encontrada no processo principal (*periculum in mora*)".⁵¹

Abstemo-nos de versar sobre os dois requisitos: *jurus boni juris* e o *periculum in mora*, em virtude de ser matéria destinada exclusivamente aos juízes, como bitola ou bússola para o exercício do seu poder discricionário e não aos Oficiais de Registro de Imóveis, a quem cabe dar cumprimento à ordem judicial.

Basta que se atente que a enumeração dos arts. 798 e 799, do CPC, é apenas exemplificativa em face das expressões elásticas usadas pelo legislador como "autorizar ou vedar a prática de determinados atos", para se concluir serem quase infundáveis as medidas cautelares inominadas.

10.1. AS MEDIDAS CAUTELARES INOMINADAS E O REGISTRO DE IMÓVEIS — A grande questão que surge no estudo das medidas cautelares inominadas é a de se saber se elas devem ou não ser admitidas no Registro de Imóveis, quer através de registro, quer através de averbação.

A jurisprudência que tivemos a oportunidade de consultar é pacífica no sentido de não admitir qualquer medida cautelar inominada no Registro de Imóveis, esposando a tese de que a enumeração do art. 167, da LRP, é de caráter taxativo e não exemplificativo.

Essas decisões têm versado sobre a impetração de medida cautelar, para evitar o ingresso de determinado título transmissivo de domínio no Registro de Imóveis ou para impedir o registro de título dessa natureza que já tenha sido apresentado a registro.

Dessas decisões, extraímos alguns trechos que a seguir transcrevemos: "Inad-

51. Humberto Theodoro Júnior, "Tutela Jurisdicional Cautelar", *Rev. dos Tribunais*, vol. 574, p. 14.

missível, portanto, a sustação da transcrição de escritura revestida dos requisitos legais, salvo por ato funcional do oficial do registro, nos casos previstos em lei".⁵²

"Medidas cautelares, que podem ingressar e produzir efeitos no Registro de Imóveis, foram contempladas, expressamente, pelo art. 167, da LRP. Afora esses casos, outros, tais como medidas cautelares inominadas, visando à proibição da alienação de determinado imóvel, não têm sido admitidos, pela doutrina ou jurisprudência."⁵³

"Não pode ser deferida medida cautelar inominada em favor de quem possui uma expectativa de direito em ação anulatória futura de negócio jurídico, obrigando o Oficial do Registro de Imóveis a abster-se da prática de quaisquer atos translativos de posse ou propriedade de imóveis ali inscritos, ou que importem em sua oneração, porque criaria uma situação de insegurança, a embaraçar negociações legítimas."⁵⁴

Ao versar sobre o "bloqueio" de registro, o ilustre Juiz de Direito Dr. Ricardo Henry Marques Dip, em exercício na 1.ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, teve a seguinte passagem: "Essa modalidade de bloqueio, criação administrativo-judicial, não se confunde com a figura da indisponibilidade de

52. Acórdão proferido na ap. cível 248.444, de Presidente Wenceslau, pela 6.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo, publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 3, do ano de 1977, pp. 103-104.

53. Acórdãos do Conselho Superior da Magistratura do Estado, proferidos na ap. cível 1.629-0, da Comarca de Jacareí, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 6.5.83, p. 16; idem do mesmo Conselho na ap. cível 2.361-0, da Comarca de São Vicente, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 28.7.83, pp. 12-13; idem na ap. cível 4.258, da Comarca de Jacupiranga, publicado no *DOE Poder Judic.*, Cad. 1, de 3.9.85, p. 14.

54. Acórdão proferido na ap. cível 1.581/85, da Comarca de Londrina, publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 17/18, de Jan./Dez. de 1986, p. 121.

bens, prevista na Lei 6.024/74, ou *com o inadmissível registro de medidas cautelares inominadas* (grifo nosso), porque não tem aquela o efeito prático de impedir a disposição do imóvel, mas a de conduzir a inscrição à serventia competente, sequer, por fim e pela mesma razão, com o 'bloqueio' por duplicidade de registro".⁵⁵

10.2. A doutrina, porém, não é unânime em não admitir o registro ou a averbação das medidas cautelares inominadas em relação aos imóveis registrados.

O autorizado processualista Humberto Theodoro Júnior, ao exemplificar as medidas cautelares atípicas ou inominadas, assim se expressa: "Outra medida atípica compreendida no âmbito do poder geral de cautela é a *proibição de dispor*."

"Trata-se de medida menor do que o seqüestro e do que o arresto porque não exige a perda da posse da coisa, dispensando o depósito. Na Lei de Falência há previsão expressa de sua admissibilidade (art. 12, § 4.º). Mas sua aplicação pode muito bem dar-se, também, no âmbito da insolvência civil, enquanto se processa a fase declaratória da execução concursal, quando ainda não é possível a arrecadação de bens.

"Se a proibição de dispor referir-se a imóveis é de toda conveniência sua inscrição no Registro Imobiliário, para a competente publicidade frente a terceiros.

"O negócio feito com violação à proibição de dispor não é nulo, mas se apresenta ineficaz, isto é, vale entre os participantes do negócio, mas não é oponível ao promovente da medida cautelar".⁵⁶

55. "Da emenda *ex officio* dos erros evidentes pelos registradores prediais", in *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 19/20, de Jan./Dez. de 1987, item "a", p. 82.

56. "Processo Cautelar", *op. cit.*, n.º 74, pp. 106-107.

Em processo de dúvida que suscitamos, a respeito do cumprimento de ordem judicial emanada em medida cautelar inominada para vedar o registro ou a averbação em determinado imóvel, o ilustre Juiz Corregedor Permanente Dr. Luís Arlindo Feriani, titular da 6.ª Vara Cível da Comarca de Campinas, assim se pronunciou: "No caso, de processo judicial partiu a ordem judicial, concedida liminarmente, procurando resguardar interesses de terceiros, sustando a prática de qualquer ato junto ao registro de imóveis relativamente ao imóvel em questão. A argumentação de que ao final do processo poderia ser determinado o cancelamento de quaisquer registros, mais reforça a legitimidade da concessão, uma vez que, a quem compete conceder 'o mais', com muito mais razão compete a concessão 'do menos', evitando-se, após a constatação dos requisitos pertinentes (*periculum in mora* e *fumus boni juris*), o envolvimento de eventuais terceiros de boa-fé".

E mais adiante: "Feitas estas considerações conforme expressei nos autos 103/85, com todo respeito de que é merecedor o nobre Oficial, assim como a jurisprudência do E. Conselho Superior da Magistratura, entendo que não compete ao Oficial, e nem ao Juízo da Corregedoria Permanente, colocar em questão a ordem emanada do Juízo por onde tramita o processo em que se discute vício subjacente ao nascimento do título, encontrando-se tal Juízo em melhores e perfeitas condições, já que integrante da relação jurídico-processual, de analisar a conveniência, eficácia, juridicidade e oportunidade da ordem concedida".⁵⁷

10.3. Não me parece acertada a orientação que veda ou proíbe a execução de qualquer medida cautelar inominada no Registro de Imóveis, quer

57. Sentença datada de 23.2.87, proferida no proc. 008/87, Cartório da Corregedoria Permanente de Campinas.

como ato de registro (quando a parte contrária tenha sido citada — art. 802, do CPC — assemelhando-se o ato ao previsto no art. 167, I, item 21, da LRP), quer como averbação, quando concedida medida liminar *inaudita pars* (art. 804, do CPC), com fundamento no art. 167, II, item 5, e art. 247, da LRP.

Alinho-me entre aqueles que consideram a enumeração do art. 167, da LRP, como *exemplificativa*. Considerá-la simplesmente taxativa será enclausurar o progresso do direito imobiliário registral a bitolas estreitas e cercear a publicidade e a segurança dos negócios imobiliários, como bem ressalta em suas conclusões o Des. Décio Antônio Erpen, assim afirmando: “Tem o juiz o poder cautelar de determinar outras inscrições no Registro Imobiliário se constatar que as já existentes se tornam ineficazes ao caso concreto”.⁵⁸

Afinal de contas, o legislador processual civil concedeu um enorme poder cautelar geral ao juiz. É por isso que assim adverte Galeno de Almeida: “Não é sem motivo que se considere tal atribuição como a mais importante e delicada de quantas confiadas à magistratura. Ela exige do juiz, chamado a resolver as mais graves e imprevistas dificuldades, uma compreensão viva, um conhecimento profundo do direito e da jurisprudência, ao mesmo tempo que um espírito sagaz e pronto a apreender, de imediato, a solução motivada que se lhe solicite”.⁵⁹

Sem dúvida alguma poderá haver exageros nas concessões das medidas cautelares inominadas, e é por isso que o Juiz João Batista Lopes assim adverte: “Essas distorções ou exageros — exemplo disso é a prodigalização das

liminares — são, em parte, compreensíveis, porque o interesse pelo estudo do processo cautelar é relativamente recente entre nós. Entretanto, é preciso que os juízes compreendam a importância desse instrumento colocado em suas mãos, mas, ao mesmo tempo, saibam identificar os riscos decorrentes de uma indevida generalização e proliferação dessas medidas”.⁶⁰

Se o juiz, no uso desse amplo poder que o legislador lhe concede, determina e ordena quer a proibição de alienação, quer a indisponibilidade do bem, enfim qualquer medida cautelar sobre o imóvel, impedir a sua publicidade no Registro Imobiliário, será medida incompleta, inacabada.

Acrescente-se, por derradeiro, que, concedida a medida cautelar, a ação principal deverá ser proposta dentro de 30 dias (art. 806, do CPC), sob pena de vir a ser cancelada. Observe-se, assim, que o amplo conhecimento de ações, litígios ou medidas sobre o imóvel é necessário à segurança dos negócios imobiliários, a qual estará plenamente preservada com a admissibilidade das medidas cautelares inominadas no Registro de Imóveis, ordenadas pelo elevado critério e equilíbrio e bom senso dos juízes.

Não se pode cercear o ingresso de tais medidas, sopesadas e decididas pelo órgão jurisdicional, sob o argumento de que os atos do Registro de Imóveis são taxativos, enclausurados.

Há que se dinamizar o direito e ampliar a publicidade registral, como requisito indispensável da segurança dos negócios imobiliários. A medida cautelar inominada está prevista no Código de Processo Civil. Não foi prevista taxativamente na Lei dos Registros Públicos, não me parecendo correto o argumento de que, sendo esta lei posterior àquele Código, se o legislador omitiu, no elenco do art. 167, as medidas cautelares inomi-

58. “A Fraude de Execução e a Nova Lei das Escrituras Públicas” (Lei 7.433, de 19.12.85), in *Revista dos Tribunais*, vol. 624, p. 42.

59. *Comentários ao Código do Processo Civil*, vol. VIII, t. I, n. 25, p. 136.

60. “Medidas Cautelares Inominadas”, in *Revista dos Tribunais*, vol. 605, p. 17.

nadas foi porque não quis acolhê-las no Registro de Imóveis.

O argumento é extremamente ortodoxo e limita em demasia a publicidade de que o Registro de Imóveis deve ensejar sobre quaisquer questões e ações que tenham por objeto o bem imóvel.

Não enumerou o legislador no art. 167, I, item 21, quais as *ações pessoais reipersecutórias* relativas a imóveis que possam ser ajuizadas. Elas são as mais diversas possíveis, e, desde que tenham reflexo em *um bem imóvel*, devem ser admitidas no Registro Imobiliário.

A *ação cautelar* é uma espécie de ação, conceituada a ação como o direito de pedir a tutela jurisdicional. A ação cautelar pode ter por objeto um bem imóvel, v.g. o seqüestro ou a ação cautelar pode propiciar uma medida cautelar inominada sobre um determinado bem imóvel. Não se pode excluir, assim, o seu ingresso no Registro de Imóveis.

V — CONCLUSÕES

Tendo em consideração tudo o que foi exposto, podemos chegar às seguintes conclusões:

a) As medidas cautelares nominadas ou típicas, previstas pelo Código de Processo Civil, que têm ingresso previsto no Registro de Imóveis, em face do que dispõe o art. 167, I, item 5, e II, item 8, da Lei dos Registros Públicos, são o *arresto*, o *seqüestro* e a *caução*.

b) Essas medidas cautelares ingressam no Registro de Imóveis, como *títulos judiciais*, sob a forma de *mandado* ou de *certidão* das peças processuais, com os requisitos exigidos pela Lei dos Registros Públicos, e especificamente os previstos no art. 239.

Apesar de serem *títulos judiciais*, estão submetidos à qualificação do Oficial do Registro de Imóveis, principalmente em relação aos seus aspectos formais e extrínsecos e, também, em relação à sua submissão aos princípios que informam

a sistemática registral, destacando-se entre eles o princípio da continuidade.

c) O registro do arresto e do seqüestro não impede o registro de alienação posterior do imóvel, facultando-se ao Oficial do Registro, dentro da sua autonomia e responsabilidade, acolher ou não essa alienação para registro, ou suscitar a competente dúvida para ser solvida pelo Juiz Corregedor Permanente.

d) A *caução de imóvel* (domínio pleno), quer como medida cautelar, quer como ato negocial, constitui-se através da *hipoteca*, e, conseqüentemente, será objeto de registro na matrícula do imóvel.

Igualmente, será objeto de registro, no Livro 3, Registro Auxiliar, a *caução* constituída pelo penhor de máquinas e de aparelhos utilizados na indústria, instalados e em funcionamento, com os respectivos pertences ou sem eles, bem como a *caução* constituída, através do penhor rural (art. 167, I, itens 4 e 15, c/c. o art. 178, IV e VI, da LRP).

A *caução de direitos relativos a imóveis* (direito real limitado — *caução de crédito hipotecário* — *caução de direitos de compromissário comprador* — *caução de direitos de promitente vendedor ao recebimento do preço*) será objeto de *averbação*, nos termos do previsto no art. 167, II, item 8, da LRP.

e) O *protesto contra alienação de bens*, apesar de ser medida cautelar nominada, não pode nem deve ter acolhida no Registro de Imóveis, por não envolver decisão judicial, sendo mera manifestação de vontade; e o órgão judicial é apenas o veiculador dessa manifestação de vontade, de caráter unilateral. Acrescente-se, ainda, que, nos termos do art. 872, do CPC, efetuada a intimação do protesto, os autos são entregues ao requerente, independentemente de traslado, não deixando vestígios no cartório judicial, podendo, assim, constituir-se em instrumento de insegurança nos negócios imobiliários.

f) O *arrolamento de bens*, como medida cautelar típica ou nominada, apesar de não previsto expressamente na Lei dos Registros Públicos (art. 167), como ato registral, deve ser admitido a registro, desde que haja imóvel incluído nessa medida cautelar.

g) As medidas cautelares inominadas, determinadas pelo amplo poder cautelar geral outorgado ao juiz, pelos arts. 798 e 799, do CPC, se tiverem por objeto bem imóvel, deverão ser acolhidas pelo Oficial do Registro, o qual, administrativamente, não tem competência para

aferir da oportunidade ou da conveniência da medida concedida pelo órgão jurisdicional.

O ingresso das medidas cautelares inominadas no Registro de Imóveis, quer sob a forma de registro, quando for efetivada a citação do titular do domínio do imóvel (art. 802, do CPC), quer sob a forma de averbação, quando a medida cautelar for concedida *inaudita pars* (art. 804, do CPC), contribuirá para a mais ampla publicidade de todas as questões, direitos, pretensões, etc. que versarem e tiverem por objeto um bem imóvel.

A VIZINHANÇA E O REGISTRO

AFRÂNIO DE CARVALHO

Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro

1. Distinção entre os direitos de vizinhança e as servidões. Necessidade de registro de todas as servidões. 2. Servidão de trânsito na zona rural. Definição desta por exclusão. 3. Vicissitudes das relações de vizinhança. Conveniência de reordenamento rural com o auxílio de fotografias aéreas adquiríveis pela Prefeitura e pelo Cartório Imobiliário. 4. Retificação prévia de divisas terrestres e fluviais. Levantamento da planta de imóvel. 5. Incompatibilidade da servidão por destinação do proprietário com o Código Civil. 6. Corregedorias de Justiça. Aperfeiçoamento tecnológico do Registro de Imóveis. 7. Servidão de passagem das linhas de transmissão de energia elétrica. Dupla especialização de imóvel e da faixa de servidão. 8. Declaração de utilidade pública da faixa. Registro posterior de cada trecho na matrícula de imóvel da respectiva Comarca.

A distinção entre os direitos de vizinhança e as servidões importa tanto mais quanto o Código Civil francês, amiúde apresentado como paradigma, confunde uns e outras, incluindo os primeiros entre as últimas. O nosso Código Civil não incorre nessa assemelhação, dedicando uma Secção separada aos direitos de vizinhança (arts. 554-588) e distribuindo-os sob as epígrafes: Do uso nocivo da propriedade, Das árvores limítrofes, Da passagem forçada, Das águas, Dos limites entre prédios, Do direito de construir, Do direito de tapagem.

Todo direito vicinal que não se achar relacionado sob uma dessas epígrafes somente se adquire por servidão, isto é, por ato que não provém diretamente da lei, mas da vontade humana. A Secção dedicada pelo nosso Código Civil aos direitos de vizinhança constitui, portanto, elemento para o emprego do método de exclusão: tudo quanto não se achar contemplado nessa Secção há de ser visto como passível de direito de servidão, sem o qual o interessado não poderá ser judicialmente protegido.

Essa distinção tem nítido reflexo no Registro de Imóveis, porque, se se tratar

de direito de vizinhança, independe, para sua existência, de inscrição nesse Registro. Assim, o dono de imóvel encravado em outro, sem saída para a via pública, fonte ou porto, tem o direito de reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se a esta judicialmente o rumo, quando necessário (CC, art. 559). No entanto, quando ocorre a fixação judicial de passagem, o beneficiário, por cautela, a trata como servidão, inscrevendo-a no Registro, apesar de imposta e não convencional.

Se desde o início se tratar de servidão, depende sempre de inscrição no Registro de Imóveis, ao qual é levado o título do qual conste, como aliás acontece a todo direito real. Esse título consiste, em geral, em *escritura pública* (CC, art. 697), ou em sentença de ação divisória (CPC, arts. 979, II, e 980) e, raramente, em usucapião (CC, art. 698).

Além de provir de um título, é obrigatória a inscrição dele no Registro de Imóveis. A generalidade da inscrição é determinada pela sistemática do Código, motivo pelo qual deve ser havido como anômalo o preceito que, a *contrario*

sensu, excluiria da formalidade registral a servidão aparente (CC, art. 697).

Esse preceito, criador de dúvida, forçou o advento de outro que, expressa e especialmente, sujeitou a inscrição a servidão aparente (Decr. 4.857, de 1939, art. 250 *in fine*), mais tarde confirmado pela Lei de Registros Públicos, que incluiu no seu âmbito todas as servidões, ao aludir às servidões “em geral” (Lei 6.015, de 1973, art. 167, I, n. 6).

De passagem, advirta-se que o Supremo Tribunal Federal, liberalizando a sua linguagem, pode induzir em erro a respeito do preceito questionado, pois parece insuflar vida à servidão aparente não titulada:

“Súmula 415. Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito a ação possessória”.

De mais a mais, a jurisprudência de um tribunal, por mais eminente que seja, não tem o condão de sobrepor-se à lei. No conflito entre uma e outra, está claro que a lei prevalece. Por conseguinte, neste particular, pode-se dizer com segurança que *quod non est in tabula non est in mundo*.

Dada a afinidade da servidão com os direitos de vizinhança, percebe-se desde logo que ela subtrai uma faculdade que antes integrava a propriedade de um imóvel para somá-la à propriedade de imóvel geralmente vizinho. O primeiro passa a ser chamado *serviente*, por servir ao outro, enquanto este assume o nome de *dominante*, por se colocar em posição superior. A servidão se inscreve como *ônus* do imóvel serviente, mas, para clareza registral, se averba como *direito* subjetivamente real do imóvel dominante.

De ordinário, o estabelecimento da servidão se faz sem a *localização* da faixa do seu exercício, embora esta já se ache combinada ou praticada entre os confrontantes. Contudo, esse procedimento está sendo a pouco e pouco substituído

pela determinação da faixa no título, que tem a vantagem de evitar qualquer questão futura sobre a direção que há de seguir no imóvel serviente.

Dentre as servidões, aquela que mais interessa à zona rural diz respeito ao direito de livre passagem, que precisa ser garantido entre vizinhos para não perturbar a vida econômica e social. A servidão de trânsito tem importância correlata àquela do direito de ir e vir, assegurado tradicionalmente a todos os cidadãos pelo *habeas corpus*.

Que é zona rural? Por zona rural entende-se a que se situa fora da zona urbana definida por lei municipal, conforme texto expresso do Código Tributário Nacional (Lei 5.172, de 1966, art. 32, § 1.º). O critério, portanto, é de exclusão e tem prevalecido desde o advento do referido Código. A subsequente Lei de Parcelamento do Solo Urbano alude a solo *urbano*, ou de expansão urbana, e a solo *rural*, pressupondo a anterior determinação de um e outro (Lei 6.766, de 11.12.79, arts. 2.º, 3.º e 53).

A servidão instituída num imóvel, o serviente, em favor de outro, o dominante, uma vez inscrita no Registro de Imóveis, dura pelo tempo afora. Essa duração indefinida rompe-se, porém, se ocorrer uma das causas relacionadas no Código Civil (arts. 709 e 710), ou, se for resolúvel a propriedade do imóvel serviente, como a do fiduciário (CC, arts. 119 e 1.734).

No meio rural, portanto, sobrepõe-se a qualquer outra a servidão que permite alcançar a cidade ou vila próxima, a ferrovia ou um porto fluvial, chamada de trânsito. Essa utilidade, de ordinário, se obtém pelo modo atrás indicado, vale dizer, por escritura pública, outorgada pelo dono do imóvel intermédio e sua mulher, a título oneroso ou gratuito, inscritível no Registro de Imóveis.

Todavia, pode acontecer, conforme atrás se viu, que o imóvel se ache encravado, sem saída para qualquer dos

lugares atrás indicados e, não obstante, haja relutância do dono do imóvel intermédio para conceder a passagem que lhe é necessária. O Código Civil inclui entre os direitos de vizinhança o de *passagem forçada*, nesse caso de encravamento. O dono do prédio que se achar encravado em outro — diz o Código — tem o direito de reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se a esta judicialmente o rumo quando necessário. Essa passagem *forçada* exige naturalmente o pagamento da indenização por parte de quem a reclama (CC, arts. 559 e 560).

Dando seqüência ao preceito civilístico, o Código de Processo Civil de 1973 quis facilitar ao máximo a solução do problema do encravamento, estabelecendo que se observará o procedimento sumaríssimo nos casos “do proprietário de prédio encravado para lhe ser permitida a passagem pelo prédio vizinho, ou para restabelecimento da servidão de caminho perdida por culpa sua” (CPC de 1973, art. 275, I). Esse pensamento facilitador geralmente não aproveita ao interessado, visto como, ante a resistência do vizinho, se torna necessária a perícia *in loco* e a audiência de testemunhas, trâmites esses que desviam o procedimento para a ação ordinária.

De passagem, intercale-se que o procedimento sumaríssimo é infeliz desde a epígrafe, que só se justificaria se houvesse procedimento sumário, pois o grau superlativo só tem cabimento quando existe o grau normal, o que não ocorre no processo atual, ao contrário do que se dava no processo tradicional. Felizmente, porém, a ação de passagem forçada se tornou tão rara a ponto de se dizer que não passa de uma previsão teórica. As boas relações entre os vizinhos bastam para afastá-la.

Toda vez que se pensa na transposição de poder de um para outro proprietário, desfalcando-se a plenitude do senhorio do primeiro prédio, tanto que se am-

plia a do senhorio do segundo, acode ao espírito, em segundo plano, o pensamento de que há de suscitar freqüentes conflitos ou atritos entre um e outro. Esse pensamento, em regra, não corresponde à realidade dos fatos.

A prudência aconselha, porém, a não contar sempre com a boa vontade do vizinho. Certa vez, havia um dono de imóvel que, para ir à cidade próxima, se valia da passagem que o vizinho lhe facultava, a qual encurtava extraordinariamente o percurso por outra via. De repente, o vizinho mandou fechar a passagem, forçando o beneficiário dela a dar enorme volta para chegar àquele destino. Ao vizinho assistia esse direito, já que o terreno do beneficiário não era encravado e não existia uma servidão de trânsito titulado relativamente ao imóvel até então facilitador da passagem.

De outra feita, o proprietário de um latifúndio que, por não poder explorá-lo em sua totalidade, o retalhou em várias glebas, vendendo-as a diferentes pessoas, foi posto em causa. Um dos primeiros compradores de gleba, colocado em situação ribeirinha, tomara, porém, a cautela de adquirir na escritura de compra uma servidão de trânsito pelo restante do latifúndio até a estrada municipal. Embora nas escrituras posteriores de glebas, por lapso do vendedor, não se mencionasse essa servidão e fosse ela também omitida no livro de inscrição pelo Cartório Imobiliário, este regularizou depois a posição dos interessados, lançando nas glebas intermédias a servidão omitida.

Conquanto fosse duvidoso que o Cartório pudesse fazer a correção com base em “erro evidente”, por envolver imposição de ônus a glebas intermédias, nenhum dos donos destas protestou, visto como o trecho de estrada exteriorizador da servidão também lhes era útil. A ocorrência serve para mostrar que, para a existência de servidão, os imóveis não precisam ser confinantes.

Por falta de localização da servidão, o primeiro comprador veio a sofrer uma desvantagem em outro trecho, visto como o sucessor do vendedor original resolveu mudar a entrada primitiva no seu terreno rumo à estrada municipal, fechando-a, apesar de mata-burros e da porteira, a pretexto de que passava em frente ao seu mangueiro de porcos. Assim, designou outra acima da antiga, onde foi assentada a porteira, pelo primeiro comprador, que se via assim obrigado a subir uma encosta do lado da cerca para descê-la depois do outro lado até encontrar o terreno plano da estrada antiga. O prejudicado conformou-se com a mudança de local da servidão por achar discutível a remoção em face de preceito do Código Civil que permite ao dono de prédio serviente remover a servidão de um para outro local (CC, art. 703).

Como se vê, devido às boas relações geralmente reinantes entre os proprietários rurais, não surgem muitas questões por falta de servidão de trânsito de uns imóveis em outros, mas, com o crescente progresso das atividades de campo, a tendência de seu aparecimento desenha-se nitidamente. Convém, pois, cogitar de providências que atalhem os conflitos ou atritos em perspectiva, prevenindo o seu aparecimento de maneira sensata, que, tanto quanto possível, satisfaça a todos os interessados mediante um reordenamento equitativo.

Dentre essas providências, uma, tendente sobretudo a evitar a confusão de gado, está no entendimento entre os danos dos dois imóveis limítrofes para que um deles compre o pedaço de terra do outro que ficou destacado do seu lado pela passagem de uma ferrovia ou rodovia. Os inconvenientes dessa separação são notórios, redundando em perturbação do tráfego, confusão do gado e perda de reses colhidas na travessia ou simplesmente sujeitas à matança por caminhoneiros inescrupulosos, ligados a açougue, ávidos de ter carne de graça . . .

Quando redigi o Projeto de Lei Agrária apresentado ao Congresso pelo Presidente Dutra em 1948, previ, entre os casos de desapropriação por utilidade pública, o destinado a "reagrupar em imóveis rurais suscetíveis de exploração econômica terras desmembradas pela passagem de ferrovias ou rodovias se, decorridos dois anos dessa passagem, não tiverem sido incorporadas aos terrenos limítrofes, estendendo-se a desapropriação a estes, se isso for necessário para atingir aquele fim".¹

Há, porém, uma providência suscetível de generalizar os seus benefícios, que vem a ser a conjugação de esforços entre a Prefeitura Municipal e o Cartório Imobiliário no sentido de contornar as possíveis divergências entre vizinhos mediante a escolha mais racional do traçado das estradas e das faixas de servidão. Para tanto, o ponto de partida mais indicado está na aquisição por ambos os órgãos de uma fotografia aérea de sua zona, quer na escala em que foi tomada, quer em escala ampliada pela restituição.

O levantamento aerofotogramétrico permite visualizar prontamente não só os acidentes naturais, como rios, córregos, portos e montes, como as estradas existentes e os limites dos imóveis rurais contíguos, além das cidades e vilas próximas de uns e outros. Perguntar-se-á que relação existe, ou pode existir, entre uma fotografia aérea e uma disputa entre vizinhos.

Antes de tudo, a fotografia habilita a Prefeitura Municipal a estudar o traçado das estradas municipais que melhor sirva aos imóveis rurais, inclusive escolas situadas nos pontos de convergência dos menores. Depois, abre aos donos dos imóveis uma visão do respectivo perímetro e, em consequência, o estudo das servidões mais razoáveis, bem como o ponto de partida para a feitura da planta

1. Projeto de Lei Agrária, art. 28, "g", na publ. do SIA do Min. da Agricultura, 1950, p. 22.

topográfica de cada imóvel, inscritível hoje na própria matrícula no Registro Imobiliário graças à máquina copiadora.

Aqui cabem algumas reflexões, pois dois fatores podem ocorrer para influenciar o traçado da planta, o primeiro ligado à figura do próprio imóvel, com a sua autonomia, o segundo referente às suas mutações jurídicas, ao dinamismo da sucessão de seus titulares. Num e noutro caso o exame do mosaico aerofotográfico onde ele se insere revela-se de real utilidade, sugerindo um reordenamento rural que abra mais espaço ao trabalho das grandes máquinas agrícolas modernas e, portanto, ao aumento da produção.

Efetivamente, o imóvel não raro oferece à vista uma figura em zigzagues suscetíveis de ser corrigidos por entendimento entre os confrontantes mediante intercâmbio em virtude do qual deixa de haver perda de terreno para qualquer deles e, assim, também a compensação pecuniária de um a outro. A retificação poderá endireitar uma cerca enviezada, ficando cada um dos donos com a mesma área. Analogamente, a retificação de curvas sucessivas de córregos divisórios, além de eliminar um obstáculo ao curso das águas, deixará provavelmente o mesmo tanto de terreno para cada confrontante. Num e noutro caso, a escritura pública de retificação de limites, assinada pelas mulheres dos proprietários, acompanhada da planta ou croqui do local atingido, com eventual modificação da área de cada imóvel, averbar-se-á, a requerimento dos interessados, na matrícula de ambos os imóveis no Registro de Imóveis (Lei 6.015, de 1973, arts. 167, II, n. 5, e 246).²

Por outro lado, a partilha e a divisão podem impor previamente a retificação do perímetro do imóvel quando a inscrição deste no Registro se tenha feito

à maneira antiga, sem a precisão atualmente exigida, com a menção só de nomes de confrontantes ou de acidentes vários suscetíveis de ser confundidos por existir mais de um no local de passagem e até de vales e árvores que não se identificam. Lembro-me de uma ação demarcatória em que a linha divisória mencionava num dos segmentos um "varjãozinho", quando havia dois à opção do agrimensor...

Sem a retificação prévia do perímetro não se pode proceder à divisão do imóvel, não se tolerando a manutenção de uma descrição perimetral deficiente, que há de ser antes completada, a fim de que, assim adequadamente aperfeiçoada, forme o corpo certo destinado a ser repartido em quinhões. Não tem cabimento conservar uma descrição defeituosa e, dentro dela, tecer a malha de quinhões dotados de todas as características exigíveis. Nesse sentido, que resguarda a especialidade e mantém a coerência, opinou corretamente a Corregedoria de Justiça de São Paulo, havendo a sua opinião sido adotada unanimemente pelo Conselho Superior de Magistratura do Estado.³

No presente, pois, a descrição exata da totalidade do imóvel há de preceder, como necessidade indeclinável, qualquer mutação jurídica, em que haja de ser envolvido. Não é aceitável modificar a descrição incompleta constante do registro por outra que, unilateralmente, à revelia do procedimento judicial adequado, se queira fazer, ainda que por agrimensor competente e autorizado. Tanto vale dizer que tampouco se pode destacar de um imóvel sumária e imperfeitamente descrito uma gleba com medidas perimétricas definidas. Nesse sentido já se decidiu que, se a matrícula do imóvel maior não contém indicações de distâncias e rumos do perímetro, descrito ape-

2. Afrânio de Carvalho. *Águas Interiores*. Ed. Saraiva, pp. 32-33.

3. Acórdão do CSMSP de 5.5.86, com parecer do Corregedor José Renato Nalini, na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 19/20, de 1987, pp. 127-130.

nas pela referência às divisas, e se a escritura de aquisição de parcela do referido imóvel é explícita na indicação de rumos, graus e distâncias que, em virtude daquela omissão, não podem ser localizados sem risco de ofensa a direitos de terceiros, há de se proceder previamente à diligência judicial prevista no art. 213 da Lei de Registros Públicos.⁴

A descrição correta da totalidade do imóvel, requisito essencial para penetrar no tráfico jurídico, está presentemente facilitada pela Lei de Registros Públicos, que trouxe notável benefício às relações de vizinhança quando, depois de dispor que, a requerimento do interessado, poderá ser retificado erro constante do registro, acrescentou:

“§ 2.º. Se da retificação resultar alteração da descrição das *divisas* ou da *área* do imóvel, serão citados, para se manifestarem sobre o requerimento, em dez dias, todos as confrontantes e o alienante ou seus sucessores” (Lei 6.015, de 1973, art. 213, § 2.º).

Conquanto o *caput* do artigo já preexistisse no nosso direito, o acréscimo citado, o do § 2.º, inovando esse direito, trouxe inegável benefício por instituir um processo *administrativo* simplificado para dirimir dúvidas sobre *divisas* e sobre *área* dos imóveis confinantes, dispensando, para isso, a ação demarcatória. Basta um entendimento entre os confrontantes para acertar, perante o juiz, uma dúvida preexistente sobre *divisas* ou sobre a *área*, quando a divergência acerca desta provier das divisas. Nessa conformidade, passou a haver um meio expedito para obter a descrição correta da totalidade de cada um dos imóveis confinantes, ponto de partida para qualquer outro procedimento relativamente a um deles ou a ambos.

4. Acórdão do CSMSP de 30.5.86, na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 19/20, de 1987, p. 192.

A planta topográfica de um ou de outro poderá então ser levantada e, em seguida, impressa na matrícula mediante a sua inserção na máquina copiadora. Tão valiosos são os préstimos que a planta trará à descrição da matrícula, esclarecendo pontos obscuros para o registrador e para terceiros, que não há mister repetir aqui tudo quanto já afirmei alhures.⁵

Como atrás se viu, toda e qualquer servidão está submetida à formalidade da inscrição no Registro de Imóveis, inclusive a *aparente*. A servidão constitui-se normalmente por escritura pública, não se aceitando, no regime do nosso Código Civil, à semelhança do que acontece no alemão, a servidão por destinação do proprietário. A despeito de brilhantes defensores que esta encontra entre nós, a solução negativa emergente do sistema do Código Civil me parece a acertada, pois a positiva representaria uma sementeira de litígios.

A *diversidade de imóveis* pertencentes a donos diferentes é essencial à existência da servidão (CC, art. 695), pelo que não pode qualquer desses donos instituí-la por si só, ainda que para beneficiar futuramente outro que dele se desmembre. A *diversidade de imóveis* há de casar-se com a *diversidade de proprietários* para que, num só ato, surja a servidão. Os dois requisitos não de coexistir *simultaneamente* e não *sucessivamente*.

De mais a mais, se o proprietário de um só imóvel, ao dividi-lo em dois para venda, quer que uma de suas partes mantenha a serventia anterior sobre a outra parte, bastará, para isso, que na escritura pública divisória declare *expressamente* que fica constituída a servidão de uma em favor da outra que passou a pertencer a novo dono. Ao invés de presumir-se que existe um ônus sobre parte

5. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Ed. Forense, 3.ª ed., 1980, p. 422 *passim*.

do imóvel, o que se presume é que todo este se ache "livre e desembaraçado de qualquer ônus".

Quando se busca imprimir certeza à existência de qualquer servidão, a ponto de sujeitar a registro até a aparente, com obras ostensivas, seria imperdoável incoerência admitir a existência da servidão por destinação do proprietário. Ao invés da certeza, característica da servidão, haveria a clandestinidade, já que, de repente, poderia surgir uma servidão completamente desconhecida do público e ausente do Livro em que deveria estar inscrita.

As Corregedorias de Justiça está reservado um papel, que se espera desempenhem, de propulsores de um grande aperfeiçoamento, a saber, a mudança da feição puramente cartorial dos Cartórios Imobiliários, para que adotem os progressos tecnológicos, abandonando a repetitividade escritural neles reinante até hoje. A presença em cartório de mosaico aerofotogramétrico despertaria nos que o vissem um desejo novo, o de juntar uma planta à escritura pública de compra e, eventualmente, endireitar divisas e cercas com considerável economia, bem como para obter do vizinho uma servidão que diminuísse o caminho para um ponto freqüentado, como a localidade próxima, o porto fluvial, a escola rural.

Apesar de terem decorrido tantos anos até que se adotasse o Livro único de inscrição, por mim proposto em projeto apresentado pelo Presidente Dutra ao Congresso em 1948 e renovado em anteprojeto submetido ao Ministério da Justiça em 1969, é de esperar que pelo menos a planta do imóvel rural seja mais rapidamente generalizada devido à presença de agrimensores e de máquinas copiadoras por quase toda parte. Assim, a matrícula de cada imóvel poderá ser enriquecida com um elemento identificador muito mais claro do que a melhor descrição de seus limites no Livro.

Quando surgiu a vigente Lei de Registros Públicos, critiquei o Livro de folhas soltas, mas, logo após, retirei a crítica ao verificar que esse Livro torna possível lançar na própria folha da matrícula a planta do imóvel, elemento identificador de primeira ordem. Oxalá ocorra depressa o progresso esperado do lançamento na matrícula da planta assim possibilitada.

A recomendação da Corregedoria de Justiça tornar-se-á decisiva, se instruir os Cartórios para que aconselhem os interessados a fazer levantar as plantas de seus imóveis. As nossas repartições precisam sair do imobilismo, da indiferença relativamente aos assuntos de que são incumbidas, procurando influenciar com o seu impulso a melhor solução para os seus problemas e interesses. O hábito cartorário da neutralidade constitui, não há negar, um obstáculo a esse desiderato, porque, como dizia o Duque de Wellington, o hábito é dez vezes a natureza...

Ao passo que em terra a servidão mais ostensiva e comum é a de trânsito, no ar é a de transmissão de energia elétrica, que, aproximando vizinhos, merece destaque por sua peculiaridade. De um lado, o imóvel que seria o dominante, aquele onde se situa a usina geradora de energia, se acha a dezenas ou centenas de quilômetros do imóvel que seria o serviente. De outro lado, a faixa de servidão de passagem das linhas de transmissão, onde às vezes se levantam torres de grande tamanho, tem um extraordinário alongamento, em linha sinuosa e relativamente estreita através do território que atravessa.

O afastamento existente entre o imóvel dominante e o imóvel serviente, este aproximado daquele pela própria linha, mostra que os imóveis não precisam ser contíguos para a existência da servidão. Esse afastamento do ponto inicial de pro-

dução de energia até aquele em que esta é consumida levanta a questão de saber se deve ser desapropriada toda a faixa, que passaria a pertencer à empresa produtora da energia elétrica, ou apenas a servidão dela para uso das linhas de transmissão.

Toda servidão, inclusive a provinda da desapropriação da faixa para a passagem da linha elétrica de transmissão, há de ser inscrita nas Comarcas, na matrícula de cada imóvel atravessado, tornando *serviente*, de sorte que a faixa se articula não só física como registralmente. Assim, cada imóvel, em toda Comarca, receberá a inscrição da servidão de passagem da linha elétrica.

A necessidade da dupla especialização dos imóveis servientes e da faixa de exercício da servidão de passagem das linhas de transmissão de energia elétrica tem sido sucessivamente sustentada pela Justiça de São Paulo em causas intentadas pela Light. O posicionamento físico da faixa foi sempre considerado importante para o ingresso da servidão no Registro de Imóveis, ao qual há de ser, ao mesmo tempo, apresentado, com a escritura, a respectiva planta, pois invariavelmente se determina o arquivamento desta em cartório.⁶ Essa determinação final dos casos judiciais basta para demonstrar quanto é oportuna a inscrição da planta na própria folha de matrícula dos imóveis, quando possível, idéia que lancei e venho defendendo como indiscutível aperfeiçoamento de um serviço de tão vivo interesse público.

A desapropriação é sempre precedida de uma declaração de utilidade pública da faixa, declaração essa que não tem efeito *translativo*, isto é, tem caráter *premonitório* e não *expropriatório*. Apesar

de genérica, a declaração, sem efeito transmissivo, não traz a cada imóvel senão uma restrição superficial irrelevante, porque distribuída por toda a região. Não seria possível, ou, pelo menos, seria extremamente difícil, conhecer de antemão cada imóvel para que a este, de sua vez, se ativesse a declaração de utilidade pública. Todavia, afinal cada imóvel ficará oportunamente representado em desenho da faixa de servidão antes de ser esta propriamente expropriada, após o que será o ônus averbado na respectiva matrícula.

Como a declaração de utilidade pública tem caráter premonitório e não expropriatório, importando em simples aviso da possibilidade de ser o bem atingido, e não na tomada deste, praticamente nenhum dano ponderável causará, tanto mais quanto o ônus nominal e difundido redundará em benefício de que o imóvel participará. Além disso, a declaração de utilidade pública caduca, se não for exercida durante certo prazo, geralmente curto.

Quando a Companhia Hidro-Elétrica do São Francisco (CHESF) iniciava a construção da Usina de Paulo Afonso, havia empresas que desapropriavam a *propriedade* de toda a faixa, criando assim um enorme imóvel longitudinal e sinuoso para seu senhorio através de todo o território com grave dano aos imóveis rurais de cada um dos lados da faixa, privados da possibilidade de seu aproveitamento econômico. Ante esse desordenamento da zona rural, a Companhia optou logo, conforme meu parecer, pela desapropriação, não da propriedade da faixa, mas da *servidão*, deixando assim ensejo para que o imóvel lateral atingido a aproveitasse economicamente, notadamente com pastagem, desde que não prejudicasse a linha de transmissão, notadamente com árvores de grande porte.

6. Acórdão do CSMSP de 14.12.78 na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 5, de 1980, p. 97; idem de 17.12.79 na *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 6, de 1980, p. 108.

Esse parece ser atualmente o procedimento geral das empresas de eletricidade.

No caso da CHESF, a extraordinária receptividade que o empreendimento encontrou em toda a região induziu os donos dos imóveis rurais ao longo do trajeto da linha a cederem *gratuitamente* a servidão de Paulo Afonso a Recife, só se contando poucos que lhe cobraram o preço na linha de Paulo Afonso para

a Bahia. O título de servidão era uma escritura de *desapropriação amigável*, cujo teor minutei para facilitar o trabalho dos advogados do interior. De ponta a ponta, a linha ficou coberta com títulos assecuratórios de sua servidão, havendo o seu ingresso no Registro de Imóveis contribuído decisivamente para o melhoramento deste em virtude da intervenção de advogados previamente instruídos.

QUAL O DESTINO DOS BENS EXCLUÍDOS DA PENHORA, POR INICIATIVA DA MULHER CASADA, ATRAVÉS DE EMBARGOS DE TERCEIROS?*

ADEMAR FIORANELI

Oficial do 7.º Cartório de Registro de Imóveis de
São Paulo

Lei 4.121/62 (Estatuto da Mulher Casada). Dívida assumida pelo marido sem ser em benefício da família. Penhora. Como considerar os bens pertencentes à meação da mulher e por ela excluídos da execução através de embargos de terceiros. Bens reservados — Averbação. Patrimônio exclusivo da mulher. Necessidade de autorização do marido para alienação ou constituição de direito real. Meação resguardada ao marido. Jurisprudência pertinente à matéria.

A questão apresenta-se como um dos efeitos da Lei 4.121/62, mais conhecida como Estatuto da Mulher Casada. O advento dessa Lei marcou em nosso ordenamento jurídico um avanço ao estabelecer um tratamento mais partidário entre os cônjuges quanto aos efeitos jurídicos do casamento e às relações patrimoniais.

Embora o tempo decorrido de sua vigência — mais de vinte anos —, as controvérsias em torno de sua aplicação continuam a se reproduzir até hoje em nosso mundo jurídico. Como é sabido, a nossa legislação substantiva, ao ser elaborada, o foi sob a influência sociológica de verdadeiro patriarcalismo. Havia como que um comando despótico do homem, cabeça do casal, atuando com autoridade quase ilimitada sobre a prole.

Assim, o Estatuto da Mulher Casada veio atender a reclamos, não apenas da mulher, mas da própria evolução mundial, refletida nas conquistas alcançadas no direito estrangeiro, bem como da pró-

pria modificação de conceitos e costumes em nosso País.

É bem verdade, contudo, que a lei enfocada carece de perfeição técnica, e suas lacunas têm produzido perplexidade e divergência quando o julgador tem de interpretá-la para decidir quanto à responsabilidade patrimonial de cada cônjuge perante terceiros.

Manifestou-se, certa feita, a 5.ª Câmara do Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo, na ap. 135.630, cujo acórdão se acha transcrito na RT 412/235, no seguinte sentido: “Ora, o artigo 3.º do Estatuto não comporta interpretação literal, constituindo seríssimo óbice à subsistência das transações fundadas no direito cambiário”.

A nossa jurisprudência parece inclinar-se para o entendimento de que a aplicação do art. 3.º do Estatuto da Mulher Casada ocorre quando houver a prova de que a família não se beneficiou com as dívidas, quer direta, quer indiretamente, devendo, assim, a meação do cônjuge que não se obrigou ser excluída (neste sentido: RT 402/224, 421/336, 422/369, 242/209, 427/209, 436/187, 440/240, 453/105, 465/152 etc.).

* Contribuição ao 5.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado no período de 24 a 26 de julho de 1987, em Cuiabá-MT.

Quanto à forma processual pela qual a mulher casada se apresenta em Juízo para postular seu direito — *embargos de terceiro* —, que foi durante muito tempo matéria controvertida, hoje pouco se pode falar, já que ela se revela de entendimento pacífico. A polêmica era reinante em face de a legislação processual anterior não haver tratado a matéria de maneira objetiva. Contudo, o atual Código, com o preceito do art. 1.046, § 3.º, trouxe pacificação ao assunto:

“Embargos de terceiro. Mulher casada intimada da penhora. Defesa de sua meação. Admissibilidade. — A mulher do executado, ainda que intimada da penhora, é considerada terceiro, podendo defender sua meação através dos embargos disciplinados nos artigos 1.046 e segs.”.

Da mesma forma assim se pronunciou o Excelso Pretório:

“Embargos de terceiro, no processo de execução — Embora intimada da penhora, a mulher do executado, considerada terceiro, pode defender sua meação, mediante embargos, de acordo com o art. 1.046 e seus parágrafos, nos prazos do art. 1.048 do Código de Processo Civil” (Min. Eloy da Rocha, RE 81.764, in *Tribuna da Justiça*, n. 22, de 20.7.77) (*Jurisprudência Brasileira*, vol. 27/260).

Outro ponto que tem dividido os julgadores, doutrinadores e advogados é a exata compreensão e conceituação da “meação” a ser defendida pela mulher. Duas são as posições defendidas: uma, no sentido de que a meação da mulher deve ser considerada em relação ao “total” do patrimônio, circunstância que lhe permite invocar a tutela jurisprudencial se a execução ultrapassar os 50% do marido; outra, que considera a meação de cada bem, o que enseja à mulher casada defender sua meação em cada caso.

Este último entendimento parece ser o mais adotado e consentâneo com os princípios do direito, embora contra ele militem respeitáveis posições contrárias.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na ap. 266.781, que teve como Relator o Des. Néelson Altemani, ao dar procedência a embargos de terceiros ofertados por mulher casada, excluindo sua meação em determinado bem, assim decidiu por entender que “... a melhor interpretação da regra de incomunicabilidade das dívidas assumidas por um só dos cônjuges (Lei 4.121, de 1962, art. 3.º) não é a adotada na r. sentença, no sentido de que a meação dos bens comuns, sujeita a responder pela dívida, não se estabelece em cada um dos bens componentes do patrimônio comum, mas considerada a totalidade deste”.

E a C. Câmara invoca o magistério de Pontes de Miranda: “Tudo que há e que entra para o acervo dos bens do casal fica indistintamente, como se fora possuído ou adquirido, ao meio, por cada um: os bens permanecem indivisos na propriedade unificada dos cônjuges, a cada um dos quais pertence a metade imaginária que só se desligará da outra quando cessar a sociedade conjugal. Tudo que cada cônjuge adquire se torna comum no mesmo momento em que se operou a aquisição: é o casal, e não ele, que adquire...” (*Tratado de Direito Privado*, vol. 8, p. 288, § 895.2).

E concluem os doutos julgadores: “Mais condizente com o instituto da comunhão universal de bens, no casamento, revela-se a tese acolhida pela C. 3.ª Câmara, no julgamento da ap. 240.252 (JTACSP 53/80). Segundo o v. acórdão, ‘não tendo havido partilha dos bens do casal, projeta-se a meação sobre a totalidade dos mesmos, podendo ser defendida em cada caso’” (JTACSP 74/93).

Os que se filiam a esta corrente são da opinião de que pensar conforme a outra alternativa proposta seria reconhecer e aceitar a partilha do patrimônio do casal, sem que tivesse ocorrido a dissolução da sociedade conjugal.

“É que a meação do cônjuge não se conta pela metade do acervo, mas pela de cada bem que o constitua.

“Por esse regime, já à época das Ordenações Filipinas, que falavam em ‘casamento por carta de ametade’, ‘os haveres do casal, móveis e imóveis, direitos e ações, permanecem indivisos na sociedade comum dos cônjuges, a cada um dos quais pertence uma metade ideal’ (Álvaro Valasso, *apud* Cons. Cândido de Oliveira, *Manual ao C.C.* de Paulo de Lacerda, V/318; Lafayette, *Direito de Família*, § 55; Clóvis, *Direito de Família*, § 35; Carvalho dos Santos, *Comentários ao C.C.*, V/62).

“Para Caio Mário da Silva Pereira, tornam-se os cônjuges meeiros em todos os bens do casal (*Instit. de Dir. Civil*, V/128). E outra não é a jurisprudência desta Corte: Meação. A comunhão de bens considera-se sobre cada bem do casal, devendo a penhora ficar restrita à metade do bem constrito, mormente no caso de dívida de que não participe o casal (Julgados do TARS, 23/11)” (*Jurisprudência Brasileira*, vol. 27/240).

Enfrentando esse firme posicionamento doutrinário e jurisprudencial, vamos encontrar o magistério de Orlando Gomes, que se apresenta em outro sentido:

“No regime de comunhão de bens, os cônjuges têm em comum os bens comunicáveis, não se podendo falar, enquanto dura, numa divisão que só se dá com a sua extinção. Se um desses bens emigra para o pagamento de uma dívida, a comunhão dos bens restantes mantém-se idealmente na mesma proporção, isto é, 50% para o marido e 50% para a mulher, não se alterando. O cônjuge não passa a ter quinhão menor em razão de ter sido o responsável pela subtração do bem do patrimônio comum. Seria intolerável alteração do regime matrimonial. Se o credor penhora bem comum para cobrar dívida do marido imputável, segundo a lei, em sua meação, é forçar muito a permissão para a mulher oferecer Embargos de Terceiro no propósito de livrar da execução a metade do bem penhorado, porque não é comunheira em

cada bem, mas na totalidade do patrimônio. Se esse patrimônio comum fosse dividido na ocasião, o bem não se dividiria, mas, ao contrário, se deduziria, por inteiro, da meação do devedor. De resto, meação é metade do patrimônio líquido do casal, não sendo possível avaliá-lo antes da divisão, porque necessária a estimação do valor dos bens comuns” (Orlando Gomes, *Dir. Família*, p. 201).

Como bem se vê, o assunto é polêmico na doutrina e não se apresenta diferente na jurisprudência. Em abono à tese esposada pelo ilustre civilista Orlando Gomes, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na ap. 290.229, em que foi Relator o Em. Des. Dr. Renan Lotufo, assim decidiu:

“Se é inegável o direito da mulher defender sua meação, é pressuposto que a mesma tenha sido atingida, ou seja que a meação tenha sido afetada pela penhora.

“Pelo constante dos autos, não é o que se vê, *data maxima venia*. O patrimônio comum é bastante expressivo só no plano de bens, sem se contar direitos e créditos, a tal ponto do imóvel penhorado equivaler a 50% dos bens.

“Logo, é menos do que 50% do patrimônio. Não há, pois, em princípio, afetação da meação da mulher” (JTACSP, 77/84).

Essa posição defendida pelo renomado civilista Orlando Gomes foi enfrentada com veemência pelo Advogado Dr. Carlos Alberto Chaves, em artigo publicado na RT 524/303, ocasião em que assim se expressou:

“A nosso ver esse entendimento supra-invocado, esposado pelo Em. civilista Orlando Gomes, é, *data venia*, inteiramente absurdo, porquanto, em primeiro lugar, nem ele nem ninguém pode antever que após a dissolução da sociedade conjugal e subsequente partilha haja bens suficientes para que o cônjuge prejudicado e que não contraiu a dívida

possa se ressarcir e ter, assim, o seu direito à meação protegido”.

E prossegue:

“A proporção de 50% para cada cônjuge é imutável. Tal fato é incontestável. Mas não é menos verdadeiro que sempre que um bem emigra da comunhão para o pagamento de uma dívida assumida isoladamente, por um só dos cônjuges, sem ser em benefício da família, causa prejuízo na meação do outro cônjuge. Entender-se de outro modo é, *data venia*, desconhecer a existência do art. 3.º da Lei 4.121/62, Estatuto da Mulher Casada, que continua, ainda, em plena vigência”.

Arremata:

“Enfim, o entendimento do civilista Orlando Gomes, além de tornar ilusória a proteção da meação do cônjuge que não contraiu a dívida, é manifestamente incompatível com o art. 3.º da Lei 4.121, de 27.2.62 — Estatuto da Mulher Casada — bem como o § 3.º do art. 1.046 do CPC”.

Contudo, quer por uma forma, quer pela outra, nos defrontamos com os bens pertencentes à meação da mulher e por ela excluídos da execução através dos embargos de terceiros. Como considerá-los, portanto, após esse ato?

Sílvio Rodrigues tem posição definida a respeito do tema: “Problema curioso é o de se saber qual o destino dos bens, assim excluídos da penhora, por iniciativa da mulher, vencedora nos embargos de terceiros. Entendo que tais bens passam para o exclusivo domínio da mulher casada, não mais se comunicando ao marido e, por conseguinte, adquirem a condição de Bens Reservados” (*Direito Civil, Direito da Família*, vol. 6, p. 165).

Essa posição do renomado mestre, contestada por outros, é verdade, procura dar a essa singular situação uma definição consentânea com os princípios do direito. É nosso pensamento que se tais bens são, reconhecidamente por sentença, excluídos da meação do casal, pois de-

clarados pertencentes unicamente à mulher, já que a meação do marido emigrou para garantir dívida exclusivamente por ele contraída, nada mais necessário do que agasalhar esse novo fato jurídico emergente com a lei em vigor.

Assim, o autor da obra citada aplica a tais bens os princípios do art. 246 do CC e o que ele dispõe, conquista também originária do Estatuto da Mulher Casada, que assegura à mulher o direito de praticar todos os atos inerentes ao exercício de sua profissão e à sua defesa, bem como dispor livremente do produto de seu trabalho. No caso, tais bens não têm origem no labor da mulher casada, mas na defesa de sua meação com base no art. 3.º do Estatuto. Todavia, no entender de Sílvio Rodrigues, tais bens adquirem a condição de bens reservados e os princípios a estes aplicados se estendem àqueles.

O que se procura, então, é o que poderíamos chamar de uma adequação jurídica para tais bens, que passam a pertencer exclusivamente à mulher, embora mantido o vínculo matrimonial, inalterado o regime de bens e inexistente qualquer partilha.

A posição de Sílvio Rodrigues tem sido apoiada por estudiosos da matéria. Significativa a manifestação do ilustre Juiz Federal Dr. José Augusto Delgado, em artigo publicado na *RT* 539/24, *verbis*:

“O segundo é o problema curioso de se saber qual o destino que deve ser dado aos bens excluídos da penhora. O legislador silenciou sobre o assunto.

“Se a mulher, sendo vencedora nos embargos de terceiro (art. 1.046, § 3.º, do CPC) interpostos, conseguir, por força de sentença, ‘declaração do reconhecimento de seu direito a ela preexistente’ (Arnaldo Vasconcelos, *Teoria da Norma Jurídica*, p. 105), tais bens passam para o seu exclusivo domínio, perdendo, conseqüentemente, os efeitos da comunica-

ção com os do marido e adquirindo, assim, a condição de bens reservados.

“No particular, concordamos com Sílvio Rodrigues (ob. cit., p. 162), que, na defesa da argumentação assinalada, faz imaginação de inteira procedência, que fortifica a titularidade de ‘bens reservados’”.

Por seu turno, não podemos deixar de considerar que o preceito do art. 246 do CC, que trata dos Bens Reservados, não é de pacífico entendimento quanto à sua aplicação em favor dos direitos da mulher.

J. M. Carvalho Santos entende que a mulher pode dispor livremente do *produto de seu trabalho*, devendo-se entender por “produto do trabalho” a remuneração pelo serviço prestado, ou seja, a mulher pode administrar seus vencimentos, salários, honorários, gratificações etc. e deles dispor. Todavia, no sentir do doutrinador, na administração do bem imóvel ela não é livre: “Em um caso, porém, não se aplica a regra, justamente quando a mulher, com as economias realizadas, compra um imóvel. Pois se deste quer dispor não poderá fazê-lo sem a autorização do marido” (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, vol. IV, p. 434).

E o verdadeiro cipoal de idas e vindas em que o assunto está emergido apresenta-nos outro contraste: aos bens reservados se reconhece a incomunicabilidade, todavia, impõe-se a necessidade da outorga marital para alienação. Confirase a posição de Rodolfo de Camargo Mancuso, Mestre e Doutor pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, em parecer publicado na *RT* 548/48, como segue:

“Da qualificação de um bem como ‘reservado’ defluem algumas conseqüências jurídicas relevantes, dentre as quais destacam-se as seguintes:

“a) tem a mulher poderes de administração, defesa, fruição e disposição sobre os bens reservados (art. 246 do CC), com a redação que lhe deu o Estatuto

da Mulher casada. Todavia, tratando-se de imóveis, para aliená-los e defendê-los em juízo a mulher necessita da outorga marital (arts. 242, II e III do CC e 10 do CPC), permitido o suprimento judicial do consentimento em caso de negativa injustificada do marido;

“b) tais bens são excluídos da comunhão: esse efeito é insuscetível de controvérsia porque decorre da letra da lei civil, na redação que lhe conferiu o Estatuto da Mulher Casada: no rol dos bens excluídos da comunhão (art. 263), o Estatuto inseriu o n. XII, referente aos bens reservados. De sorte que, uma vez tendo a mulher colaborado com os encargos da família (art. 240 do CC), tudo o que sobejar constitui seu acervo autônomo, reservado. Nesse sentido a jurisprudência: ‘Bem adquirido pela mulher com o produto de seu trabalho constitui bem reservado, que não entra na comunhão, ainda que não conste do título aquisitivo essa qualidade, que lhe é imposta ‘pela lei’ (TAPR, 6.^a C. Cível, *RT* 481/208)”.

E o sempre festejado Clóvis leciona: “O direito que este artigo atribui à mulher casada não altera o regime de bens. Se for o da comunhão universal ou limitada, abre-se uma exceção apenas à administração do marido. Os valores adquiridos pela mulher são comuns, porém, administrados por ela, como se estivesse separada. Se o regime for o da separação, os bens adquiridos pela indústria da mulher são parafernais ou próprios” (citação em *Direitos da mulher casada sobre o produto do seu trabalho*, Vicente Rao, n.º 14).

Em oposição ao entendimento do ilustre Prof. Sílvio Rodrigues, que remete tais bens para a categoria de “reservados”, a C. 6.^a Câmara do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, na ap. 266.781, já referida, questiona-se a si própria e responde a si mesma: “Subsistente o casamento, que qualidade teriam os bens remanescentes da penhora excogitada? Com toda certeza não se

confundiriam com os 'bens reservados', de que trata o art. 246 do CC (obtidos com o produto da profissão lucrativa exercida pela mulher), nem com os 'particulares', decorrentes da adoção do regime de separação (art. 276 do CC), ou do regime de comunhão parcial (CC, art. 269)".

Reconhecem, todavia, aqueles nobres Julgadores, a propriedade exclusiva da mulher sobre tais bens, a partir da exclusão via embargos de terceiros, conforme segue, *verbis*:

"Argumentar-se-á que a penhora da metade ideal do marido, em um ou mais bens do patrimônio comum, produzirá duas ordens de conseqüências danosas: A) para o credor, pelo menor interesse de eventuais licitantes na arrematação, diante do condomínio que fatalmente se estabelecerá com a mulher do devedor; B) para a própria mulher embargante, que se verá forçada a aceitar tal condomínio com estranhos".

E prossegue: "Efetivamente, os problemas dessa natureza são incontornáveis, sendo lícito presumir que importarão, ademais, em considerável redução no valor obtido em praça. Não obstante, tais conseqüências decorrem muito mais de considerações de ordem econômica do que propriamente de conteúdo jurídico. Assim sendo, não constituem óbice à adoção do entendimento aqui preconizado".

Uma outra solução encontrada no âmbito jurisprudencial foi a dada pela C. 8.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, na ap. 12.439, publicada na RT 549/182, conforme segue: "Quanto ao direito do apelante, assegurado pelo Estatuto da Mulher Casada, tem ela razão, por só responder pela dívida o bem comum até o valor da meação".

A seguir, a solução singular da C. Câmara: "Mas, em se tratando de imóvel indivisível — apartamento — para a proteção da meação, não é possível recair a penhora só sobre a metade ideal do

imóvel, solução que dificultaria a execução. A penhora recai sobre a totalidade do imóvel, mas será reservada à mulher, ora apelante, a metade do preço da arrematação, na liquidação, como tutela da meação".

Esta visão do assunto, embora limitada, dá a certeza de sua complexidade e a gama de suas variantes dentro dos direitos substantivo e adjetivo.

Outro campo do direito em que a matéria transcende em importância e, da mesma forma, suscita as mais controversas questões, é o ramo do direito imobiliário, mais precisamente no Registro Imobiliário, onde são levadas a registro as penhoras para fazer prova quanto à fraude de qualquer transação posterior (art. 240 da Lei 6.015/73), e os atos subseqüentes delas decorrentes (arrematações ou adjudicações).

Muitas são as indagações suscitadas pelos Oficiais registradores sobre essa matéria decorrente sobre os bens da meação resguardada com fundamento no art. 3.^o da Lei 4.121/62: A meação da mulher resguardada imigraria novamente ao patrimônio comum do casal? Constituiria a meação excluída um patrimônio *reservado* como aquele estatuído pelo art. 246 do Código Civil? O marido voltaria a comungar da outra metade ideal do imóvel? Haveria possibilidade de execuções sucessivas contra o marido sobre a meação resguardada? Como bem *reservado*, poderia a mulher dispor da meação excluída, sem anuência do marido? E na sucessão, com a morte do marido, haveria necessidade de levar-se a inventário a meação excluída ou poderá o cônjuge sobrevivente dela dispor como viúva, bastando apenas a averbação do óbito do marido? E se for ela a falecida, a meação resguardada se comunicará ao marido ou será partilhada diretamente aos herdeiros?

EM RESUMO:

I) A lei faculta à mulher excluir da execução contra o marido, além dos bens

oriundos de seu trabalho, condicionado ao proveito que a família tenha tirado (par. único do art. 246 do CC) e dos bens particulares (art. 3.º da Lei 4.121/62), a sua meação nos bens comuns, desde que na defesa da meação venha a fazer prova de que as dívidas contraídas pelo marido não foram em benefício da família ou da comunhão.

Neste sentido, conforme tentamos expor, é o entendimento uniforme da jurisprudência, inclusive do Supremo Tribunal Federal (RT 453/67, 454/261, 467/220, 499/226).

II) Perfilhamos do entendimento de que os bens da meação resguardada na execução contra o marido devem passar para uma classe especial, formando um patrimônio exclusivo da mulher, ficando para sempre separado do patrimônio do marido.

É o que conclui o notável Sílvio Rodrigues (*Direito de Família*, pp. 149/151): "...tais bens passam para o exclusivo domínio da mulher casada, não mais se comunicando ao marido e por conseguinte adquirem a condição de *bens reservados* ... constituirão um patrimônio separado, a ela pertencente, e que não se confunde com o patrimônio comum".

Seria injusto permitir que a meação excluída imigrasse novamente ao patrimônio comum do casal. A mulher, pela má administração do marido, não estaria a salvo de outras execuções contra ele. Os credores insatisfeitos poderiam reabrir a execução, voltando-se contra a meação dos bens já excluídos. Evidente, pois, que à mulher restaria, não mais a metade do inicial, mas apenas a metade do que sobrou, ou então a perda total do seu patrimônio, em sucessivas execuções.

III) A mulher detém sobre os bens *reservados* os poderes de administração, defesa, gozo e disposição, mas quanto a esta, para alienar ou para constituição

de direito real, necessita de autorização do marido (art. 242, II, do CC).

IV) Para efeitos publicitários, a condição de *bem reservado* poderá ser averbada no Cartório Imobiliário competente (art. 246 da Lei 6.015/73).

JURISPRUDÊNCIA PERTINENTE À MATÉRIA

In *Bens reservados — Proteção ao patrimônio da mulher casada*, Lucy R. dos Santos, Saraiva, São Paulo, 1980:

"II. Bens reservados"

"1. Não respondem pelas dívidas do marido"

"MULHER CASADA — Execução contra o marido — Penhora sobre os bens do casal — Responsabilidade do acervo patrimonial pelo débito, com respeito, apenas, aos bens reservados daquela.

"As dívidas assumidas por um dos cônjuges comunicam-se ao outro, respeitados, apenas, os bens reservados.

"(RT 404/209, 1969.)" (Ref.: pp. 186/187.)

"MULHER CASADA — Bem adquirido com o produto de seu trabalho — Dívida exclusiva do marido — Inadmissibilidade de vir a responder pela mesma — Sentença confirmada — Inteligência e aplicação do art. 246 do Código Civil.

"Bem adquirido com o produto do trabalho da mulher não responde por dívida contraída, sem sua participação, pelo marido, máxime estando o casal separado há muitos anos.

"A obrigação assumida conjuntamente por este, quando da aquisição de imóvel dado em garantia hipotecária, já sob o império da situação de fato da separação, teve por fim, apenas, do ponto de vista objetivo, possibilitar a operação, uma vez que o casamento realizado sob o regime da comunhão universal de bens só permitiria o aperfeiçoamento do contrato complexo — financiamento, compra e venda e hipoteca — com a concordância expressa de ambos os cônjuges.

“Provados, entretanto, o exercício de atividade lucrativa e o pagamento parcelado da dívida, contraída pelo casal separado, mediante desconto nos estipêndios auferidos pela mulher, sem qualquer demonstração de que o marido também concorra para o mesmo fim, caracteriza-se a hipótese do parágrafo único do art. 246 do Código Civil, segundo a redação da seção V do art. 1.º da Lei n. 4.121, de 1962.

“(RT 455/226, 1973.)” (Ref.: pp. 187/188/189.)

“MULHER CASADA — Bens adquiridos com economia própria, resultante de profissão lucrativa — Natureza reservada dos mesmos — Impossibilidade de responderem por dívida contraída pelo marido — Inteligência e aplicação do art. 246, parágrafo único, do Código Civil.

“EMBARGOS DE TERCEIRO — Oposição, por mulher casada, para desonerar bens reservados seus, de responsabilidade por dívida contraída pelo marido — Admissibilidade e procedência — Inteligência e aplicação do art. 246, parágrafo único, do Código Civil.

“Bens adquiridos pela mulher casada, com exercício de profissão lucrativa, devem ser considerados como reservados. Assim, nem os próprios, nem o produto do trabalho da mesma, respondem por dívida do marido.

“(RT 390/231, 1968.)” (Ref.: pp. 189/190/191.)

“II — Respondem pelas dívidas do marido contraídas em benefício da família”

“MULHER CASADA — Dívida contraída pelo marido — Embargos rejeitados.

“A melhor interpretação do art. 3.º da Lei n. 4.121, de 1962, é a de que as dívidas contraídas pelo marido em benefício da família obrigam a esposa.

(Boletim AASP 58, de 19 mar. 1970 — Ficha 107/70.)” (Ref.: p. 191.)

“MULHER CASADA — Penhora de bens comuns por dívida de responsabilidade exclusiva do marido — Exclusão pretendida da meação — Inadmissibilidade se a obrigação for assumida em benefício presumido do casal — Rescisório improcedente.

“As dívidas contraídas pelo marido e os negócios por ele realizados presumem-se feitos em benefício da família, como chefe que é da sociedade conjugal, administrador dos bens comuns e obrigado pelo sustento da mulher e filhos. Assim, salvo prova em contrário, por parte da mulher, as obrigações daquele responsabilizam até o próprio patrimônio reservado da esposa.

“(RT 465/152, 1974.)” (Ref.: pp. 193/194/195.)

“III — Prova”

“BEM RESERVADO DA MULHER — Adquirido por ela — Que tem profissão definida.

“A reserva é de reconhecer-se, posto que tal condição não consta do ato de aquisição e, em consequência, do Registro de Imóveis.

“A condição de bem reservado, que até se presume pelo art. 246 do Código Civil, pode ser reconhecida, quando provada sua aquisição com o produto do trabalho ou de outros bens pessoais da mulher.

“(Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial, 4/261, 1978.)” (Ref.: pp. 195/198.)

“BEM RESERVADO — Casamento — Desquite — Inventário.

“O bem adquirido na constância do casamento deve ser inventariado quando ocorre, posteriormente, o desquite do casal, salvo a prova de se cuidar de bem reservado.

“(RJT)GB 31/317, 1973.)” (Ref.: pp. 199/200.)

“CASAMENTO — Bens reservados — Exigências necessárias para que possam vir a ser considerados como integrando a categoria.

“ ‘Bens reservados’, a que se referem os arts. 246 e 263, XII, do Código Civil, com as redações dadas pela Lei 4.121, de 1962, somente podem ser considerados os adquiridos pela mulher com a declaração de que como tais são de ser tidos. Essa reserva deve constar de título hábil para a competente averbação no Registro de Imóveis.

“(RT 427/246, 1971; RJTJGB 26/458, 1972.)” (Ref.: pp. 200/202.)

“BEM RESERVADO.

“Sem prova inequívoca de haver sido adquirido com o produto do trabalho da mulher, não se pode declarar bem reservado imóvel adquirido na constância da sociedade conjugal, regida pelo regime matrimonial da comunhão de bens.

“(RJTJSP 38/212, 1976.)” (Ref.: pp. 202/204.)

“DIREITO DE FAMÍLIA — Aplicação de lei nova.

“— Dissolução da sociedade conjugal por morte do marido, tendo a mulher bens adquiridos antes e durante o casamento, contraído pelo regime da comunhão universal, com o produto do próprio trabalho.

“— Sucessão cabível a ascendente.

“— Descabimento da exclusão da partilha dos ‘bens reservados’ de que trata o art. 246 combinado com o item XII do art. 263, do Código Civil, com a redação que lhes deu a Lei 4.121, de 27 de agosto de 1962.

“(RJTJGB 25/415, 1971.)” (Ref.: pp. 204/212.)

“V. Dívida do casal”

“MULHER CASADA — Emissão de cambial no curso de desquite amigável — Dívida do casal.

“Responde o casal pela emissão de cambial pela mulher durante o andamento do desquite amigável, mas antes da confirmação da sentença em segunda instância. Nada impede à mulher casada de emitir cambial na constância da socie-

dade conjugal, máxime para pagamento de dívida do casal.

“(Boletim AASP 588, 19 mar. 1970 — ficha 108/70.)” (Ref.: p. 216.)

“V. Dívidas do marido”

“1. Avalista. Presunção de liberalidade”

“EMBARGOS DE TERCEIRO — Mulher casada — Exclusão da sua meação na penhora procedida — Admissibilidade na espécie — Dívida resultante de aval prestado por seu marido — Presunção *hominis* de não ser a obrigação contraída em benefício da família — Embargos infringentes recebidos.

“O aval, sem o adinículo de qualquer prova, não deve ser considerado como obrigação constituída em benefício da família. Sendo de índole graciosa, a presunção que se deve fazer é de que não beneficia a família, cumprindo ao credor exequente provar em contrário.

“(RT 467/220, 1974.)” (Ref.: pp. 217/219.)

“MULHER CASADA — Exclusão da meação — Embargos de terceiro — Hipótese em que fora intimada da penhora em execução movida contra o marido — Aval dado pelo marido em cambial criada como garantia subsidiária de financiamento com alienação fiduciária — Presunção de que a dívida não beneficiara o casal — Art. 1.046, § 3.º, do Código de Processo Civil — Acolhimento dos embargos — Recurso desprovido — Voto vencido.

“(JTACSP 47/212, 1978.)” (Ref.: p. 219.)

“3. Avalista. Ônus da prova”

“EMBARGOS DE TERCEIRO — Oferecimento por mulher casada — Defesa da meação — Marido avalista — Benefício para o casal — Prova a cargo do exequente — Apelação provida.

“O ônus da prova de que a dívida contraída pelo marido beneficiou o casal inverte-se quando a dívida resulta de aval.

“(Boletim AASP 1.053, 19 fev. 1979, p. 37.)” (Ref.: pp. 220/221.)

“4. Benefício da família. Ônus da prova”

“MULHER CASADA — Dívidas contraídas pelo marido em benefício da família — Presunção *juris tantum* de que reverteram em benefício da comunhão — Prova contrária que cabia à mulher — Manifestação do Supremo Tribunal Federal.

*

“MULHER CASADA — Comunhão de bens — Falência do marido — Exclusão pretendida da meação — Inadmissibilidade na espécie — Embargos de terceiro rejeitados — Voto vencido — Aplicação do art. 3.º da Lei 4.121, de 1962.

“É preciso admitir que a Lei 4.121, de 1962, desenganadamente adota o princípio segundo o qual as dívidas contraídas em benefício da família, ainda que só pelo marido, vinculam o patrimônio comum e o particular de ambos os cônjuges.

“(RT 453/105, 1973.)” (Ref.: pp. 221/223/228.)

“MULHER CASADA — Meação.

“Para sua exclusão, cabe à mulher provar que a dívida do marido não foi contraída em benefício da família.

“(Boletim AASP 1.002, 1978, p. 34.)” (Ref.: p. 228.)

“MULHER CASADA

“Exclusão da meação — Cabe à mulher provar que a dívida do marido não foi contraída em benefício da família — Recurso extraordinário conhecido, porém, desprovido. . .

“(JTACSP 42/225, 1977.)” (Ref.: p. 228.)

“Ainda no mesmo sentido: RT 493/250, 1976.” (Ref.: p. 229.)

“6. Emitente de título”

“CAMBIAL — Executivo — Penhora de bens do casal — Embargos para excluir meação — Esposas do avalista e

do emitente — Acolhimento com relação ao aval — Apelação provida em parte.

“O aval é mero favor, não traduzindo benefícios para o casal, salvo prova em contrário. A dívida do emitente presume-se, porém, em benefício da família.

“(RT 467/128, 1974.)” (Ref.: pp. 229/230).

“7. Incomunicáveis em geral”

“MULHER CASADA — Oferecimento de embargos de terceiro em execução contra o marido — Admissibilidade — Recurso provido.

“A esposa pode apresentar embargos de terceiro em execução movida contra o marido, se a dívida cobrada não é daquelas que entram para a comunhão.

“(RT 340/385, 1964.)” (Ref.: pp. 231/232.)

“8. Sem anuência da mulher e sem benefício para a família”

“MULHER CASADA — Dívida assumida pelo marido, sem anuência da esposa — Inexistência de benefício para a família — Exclusão da meação daquela — Aplicação do art. 3.º da Lei 4.121, de 1962.

“Conhece-se de apelação interposta quando já decorridos mais de 15 dias, manifestada a mesma em período de férias em feito que nelas não tem curso, se as mesmas haviam absorvido mais da metade do prazo.

“Exclui-se da meação da mulher a penhora incidente sobre a totalidade dos bens do casal, se o marido contraiu dívida sem anuência da esposa e ela não beneficiou a família.

“(RT 457/131, 1973.)” (Ref.: pp. 232/234.)

“MULHER CASADA — Dívidas do marido — Quando não podem afetar a sua meação.

“A meação da mulher, nos bens do casal, não responde pelas dívidas de qualquer natureza, assumidas pelo marido, devendo entender-se como tais, inclusive, as contraídas no exercício do comércio,

quando realizadas sem a aquiescência da mesma.

“(Ementário Forense, Ano XXIII, n. 270, maio 1971.)” (Ref.: pp. 234/235.)

“VII. Dívidas pessoais”

“MULHER CASADA — Penhora — Incidência sobre bens do casal — Quais as obrigações pessoais de cada cônjuge que ficam dela excluídas.

“Somente as obrigações contraídas por um dos cônjuges em caráter pessoal, como as dívidas de jogo, de diversão pessoal, de garantia em favor de terceiro etc., e as resultantes de atos ilícitos, ficam sujeitas à restrição imposta pelo art. 3.º da Lei 4.121, de 1962.

“(Ementário Forense, Ano XXIV, n. 283, jun. 1972.)” (Ref.: p. 236.)

“IX. Meação resguardada”

“1. Critério para a penhora de bens”

“PENHORA — Bem pertencente a casal — Exclusão da meação da mulher — Inteligência do art. 3.º da Lei 4.121, de 1962 — Uniformização de jurisprudência.

“Em uniformização de jurisprudência referente ao art. 3.º da Lei 4.121, de 1962, prevaleceu o entendimento seguinte: Se o crédito não exceder a metade do valor do bem comum ou se, excedendo-a, o credor não demonstrar a existência de outros bens comuns, será penhorado o bem todo e ressalvada a metade do valor apurado, a não ser que se trate de bem de fácil divisão, caso em que será penhorada apenas a metade ideal de seu valor. Se, entretanto, excedendo o crédito a metade do valor do bem, o credor demonstrar a existência de outros bens comuns, a execução absorverá o valor do bem até onde for necessário para a satisfação do crédito, dentro dos limites da meação do cônjuge que se obrigou, computados os bens comuns restantes.

“(RT 497/186, 1977.)” (Ref.: pp. 244/254.)

“MULHER CASADA — Embargos de terceiro — Defesa da meação — Aval

prestado pelo marido — Apelação não provida.

“Mulher casada pode usar embargos de terceiro, para, em execução contra o marido, defender a meação nos bens penhorados (CPC, art. 1.046, § 3.º). Tratando-se de execução decorrente de aval, prestado pelo marido sem conhecimento da mulher, presume-se que a dívida não foi assumida em benefício do casal ou da família.

“Mulher casada, juridicamente, tem direito à metade de cada bem do casal e não à metade indiscriminada da totalidade do patrimônio.

“(RT 499/226, 1977.)” (Ref.: pp. 254/255.)

“2. Embargos de terceiro. Cabimento ainda que intimada da penhora”

“EMBARGOS DE TERCEIRO — Execução contra avalista — Mulher casada no regime de comunhão de bens intimada da penhora — Hipótese em que se presume não tenha ocorrido benefício ao casal — Admissibilidade da oposição dos embargos de terceiro (CPC, art. 1.046, § 3.º) — Recurso provido para reformar a sentença, excluindo-se da penhora a meação da embargante.

“(JTACSP 39/98, 1976.)” (Ref.: pp. 256/257.)

“3. Embargos de terceiro. Descabimento se intimada da penhora”

“MULHER CASADA — Execução contra o marido — Intimação da penhora — Defesa não apresentada — Oposição de embargos de terceiro com invocação do art. 3.º da Lei 4.121, de 1962 — Inadmissibilidade — Precedentes do Supremo Tribunal Federal — Recurso extraordinário provido.

“Dos embargos de terceiro, não se pode prevalecer a mulher casada, invocando o art. 3.º da Lei 4.121, de 1962, quando, intimada da penhora, não se defendeu na própria execução.

“(RT 500/257, 1977.)” (Ref.: pp. 257/260.)

"5. Momento da exclusão da meação"

"MULHER CASADA — Dívidas do marido — Quando não podem afetar a sua meação.

"Se a dívida é apenas do cônjuge varão e não resultou em benefício para o patrimônio do casal, a lei deve ser imediatamente aplicada para atendimento da sua finalidade precípua de proteger a meação da mulher, motivo pelo qual os bens do casal só ficam sujeitos a penhora, até o limite da meação do executado varão, condição esta que deverá ser apurada na própria execução da sentença e não na oportunidade de partilha dos bens do casal.

"(Ementário Forense, Ano XXIII, n. 270, maio 1971.)" (Ref.: pp. 262/263.)

"6. Requisitos"

"MULHER CASADA — Penhora de sua meação em execução contra o marido — Requisitos necessários para que possa evitá-la — Prova inocorrente — Descabimento de recurso extraordinário — Agravo improvido.

"É entendimento predominante na jurisprudência, na interpretação do art. 3.º da Lei 4.121, de 1962, que a mulher, para evitar que sua meação seja atingida pela penhora, deverá provar, cumpridamente, dois requisitos essenciais: a) que a dívida não trouxe benefício ao casal; b) que o gravame atingiu, efetivamente, a sua meação.

"(RT 503/257, 1977; DJU 58/1.733, 25 mar. 1977; *Jornal da OAB* — Secção de São Paulo, 47/4, 1978.)" (Ref.: pp. 263/266.)

DO CONTROLE DA DISPONIBILIDADE NA SEGREGAÇÃO IMOBILIÁRIA *

RICARDO HENRY MARQUES DIP
Juiz de Direito da 1.^a Vara de Registros Públicos
de São Paulo

Dos critérios de ordenação do registro imobiliário conforme a Lei 6.015, de 1973. O imóvel como base física de registro predial. Do controle da disponibilidade (em geral) e a segregação imobiliária. Da disponibilidade qualitativa e a segregação imobiliária. Da disponibilidade de lugar e a segregação imobiliária. Nota final. Notas. Apêndice.

“É que visando o registro essencialmente a publicidade da situação jurídica dos prédios, como meio de segurança do comércio jurídico imobiliário — ou seja, como instrumento de proteção de terceiros —, e dada a particular inerência dos direitos reais, de gozo ou de garantia, às coisas que têm por objecto, fácil é concluir que a pretendida finalidade de segurança seria por força ilusória a partir de uma realidade material não identificável ou insuficientemente identificada. Quer dizer que a determinação dos direitos inscritos supõe a exacta individualização dos imóveis, sem o que será equivocada a informação prestada pelo registro e ineficaz a proteção que dispensar a terceiros” (Jorge de Seabra Magalhães, Estudos de Registro Predial, p. 62).

DOS CRITÉRIOS DE ORDENAÇÃO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO CON- FORME A LEI 6.015, DE-1973

No Brasil, com a Lei 6.015, de 31.12.73, pode dizer-se que a matrícula e o imóvel a que corresponde são as forças atrativas¹ dos fatos ju-

* Contribuição ao XIV Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, realizado no período de 19 a 24 de outubro de 1987, em Foz do Iguaçu-PR.

1. Ainda que a matriculação não reclame prova da existência física do imóvel e que tolere, até propositadamente, omissões e equívocos descritivos (cfr. Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, ed. Forense, 1977, p. 446; ap. cível 6.084-0, do CSMS, 8.8.86, Des. Sylvio do Amaral), não prescinde o fôlio real da suposição da existência fenomênica do prédio a que se refira. Assim, entende-se a alusão à força atrativa da matrícula e do imóvel fazendo convergir os títulos para o registro.

Não se trata aí da convocação *in abstracto* dos fatos jurídicos (arts. 167 e 246, LRP), nem de sua concentração territorial (art. 169, mesma Lei), mas da convergência específica de diferentes títulos, abstratamente inscritíveis, para determinada *fons* noética. Provido da matrícula, como fonte imediata, o conhecimento da situação jurídica do único imóvel a que se refira (fonte mediata), ambos constituem forças ordenadoras, porque definem *critérios*, como “fuentes de donde mana para nosotros el conocimiento de la verdad” (Balmes, *Curso de Filosofía Elemental*, ed. Balmesiana, 1944, t. I, n. 302, p. 70); na matrícula encontra-se uma verdade (ou uma presunção dela) afeiçoada ao que, especificamente, se busca, obtida em fonte própria, na qual se concentram todos os elementos ou signos de reconhecimento de uma situação jurídica imobiliária.

Assim diz Afrânio de Carvalho: “Na verdade, a introdução do fôlio real traria uma grande simplificação, visto como importaria em centralizar todos os assentos relativos ao imóvel, reunindo todos os direitos que sobre ele recaem em um único lugar” (o.c., p. 389).

rídicos em ordem ao registro imobiliário².

O sistema do Decr. 4.857, de 9.11.39, era de base documental, em que o assentamento se perfazia por transcrição do título (instrumento), nada importando se referisse este a mais de um imóvel ou a sua parte ideal³. Com a Lei 6.015/73, tomaram-se o imóvel e sua correspondente matrícula como unidades lógicas e noéticas para a publicidade jurídico-predial.

Abandonou-se, assim, a técnica apenas cronológica de inscrições, que o Regulamento de 1939 temperara com os indicadores pessoal e real⁴ — indexações que não alteravam, contudo, a base do sistema, senão que apenas tornavam mais acessível a fonte de conhecimento.

Com a Lei de Registros Públicos de 1973 perfilhou-se a concepção do fólio real, organizando-se o sistema de publicidade imobiliária segundo a unidade pre-

dial e sua respectiva matriz, uma e outra unidade lógicas e gnoseológicas, porquanto servem, de pronto, à ordenação criadora dos assentamentos, e, adiante, ao reconhecimento, ao reencontro da particular fonte noético-jurídica.

O conceito de fólio real⁵ exprime uma idéia de relação, que se concebe de modo dúplice: pelo plano formal, no sentido de que a matrícula, como assentamento primitivo, se refere a um só imóvel mas a ele integralmente; pelo material, no de que a cada imóvel, como substância

5. Assim Hedemann resumia a concepção genérica do fólio real: "Em princípio, a casa imóvel independente, ainda que seja apenas um palmo de terra, se destina, no Registro de sua circunscrição, uma *folha registral*, em que se pode fixar em cada momento a situação jurídica do prédio" (*Derechos Reales*, trad. espanhola, ed. Revista de Derecho Privado, 1955, p. 86).

Em que pese à exceção do fólio pessoal, que se mescla, no direito germânico, com o sistema do fólio real, exceção que ali se justifica quando a propriedade estiver muito dividida (Nussbaum, *Tratado de Derecho Hipotecario Alemán*, trad. espanhola, ed. Revista de Derecho Privado, p. 11), saliente é a regra da unitariedade, bem advertida por Wolff: "*Cada imóvel recebe no registro lugar especial: a folha do registro (...)*. Todas as indicações referentes ao prédio que não de ter ingresso no registro devem figurar em ordem consecutiva, sem interromper-se por enunciações relativas a um imóvel distinto" (*Derecho de Cosas*, trad. espanhola, ed. Bosch, 1971, vol. I, p. 168).

No mesmo sentido, entre nós, Soriano Neto: "Para alcançar, plenamente, o objetivo cartográfico, que constitui o pensamento fundamental da organização formal do sistema, o direito alemão atual, afastando-se, completamente, do direito medieval alemão e do moderno direito francês (como também do brasileiro), onde as inscrições se fazem cronologicamente, adotou o princípio da folha ou da centralização local: cada imóvel recebe, no registro, um lugar determinado e especial, chamado folha do registro, na qual devem fazer-se todas as inscrições referentes ao mesmo imóvel, em ordem consecutiva e sem serem interrompidas com indicações relativas a outro imóvel" (*Publicidade Material do Registro Imobiliário*, 1940, p. 62).

2. O Regulamento de 1939 era um registro cronológico de documentos (ou seja, títulos em sentido formal), ao passo que a Lei 6.015/73 é um registro de títulos (em acepção causal), nada obstante alguma imprecisão legislativa (p.e.: ns. 3, 9, 13, 14, 15, 18, 20, 23, 24 e 28, do item I, art. 167).

3. A rigor, a base documental dos assentamentos no regime do Decr. 4.857, de 9.11.39, e não a transcrição literal do título, marca sua diferenciação com o sistema vigente, porque, como não se ignora, assentos extratados já eram praticados ao tempo do Regulamento de 1939.

4. Assim dizia Philadelpho Azevedo: Entre nós, por exemplo, nunca prevaleceu o defeituoso sistema seguido na França, porque no Registro de Imóveis, ao lado do indicador pessoal, sempre existiu o indicador real, de modo que as buscas tão comuns, que precedem as transações, são feitas em relação a determinados imóveis e não simplesmente no tocante aos nomes dos proprietários; juristas e leigos diariamente procuram informes e pedem certidões por essa forma, e não à moda francesa. Daí não haver, por esse aspecto, diferença fundamental entre o livro germânico e o brasileiro, embora, na aparência, sejam totalmente diversos..." (*Registro de Imóveis*, Livr. Jacintho Ed., 1942, p. 28).

corpórea individual, concerne uma só matriz⁶.

O IMÓVEL COMO BASE FÍSICA DO REGISTRO PREDIAL

É comum dizer-se, e não desacertadamente, que o imóvel configura a base material ou física do sistema do fôlio real⁷. E, para ensejar o que Garcia Coni⁸ chamou expressivamente de *degut registral* (ou seja: a matriculação), reclama o imóvel: corporeidade, identidade, atualidade e unidade.

6. Examinamos o tema da unitariedade da matrícula em pequeno trabalho publicado pela *Revista do Direito Imobiliário* (vols. 17/18, pp. 51-54), em que nos curvamos à radicalidade — ressalvadas exceções transitórias — de seu perfilhamento no direito brasileiro atual.

Fizemos ver, por primeiro, que a fusão (art. 234, LRP) e a unificação (art. 235, mesma Lei) se equivalem no plano fenomênico, amparadas em mesmo suporte de efetivação tubular: a agregação de dois ou mais imóveis. Com isso, distanciamos-nos do juízo de que a unificação (= adjunção imobiliária) seria o objeto material da fusão.

Adiante, assinalamos o absurdo a que conduziria a tese da não-unitariedade matricial, concluindo esta, rigorosamente, em prescindir da contigüidade física e da unicidade subjetiva dos direitos dominiais dos prédios agregados. Chegaríamos, esposada essa tese, “não simplesmente” a um fôlio pessoal exceptivo mas, muito além, a um fôlio pluriimobiliário, sem suporte subjefivo em que se apóie a adjunção predial” (p. 53).

Sobre o tema da matriculação de unidades autônomas de condomínio em edifício, confira-se a nota 10, adiante.

7. O conceito material de imóvel, contudo, não se identifica, *tout court*, com sua noção segundo o registro (cfr., excluindo-se alguns temas de que cuidam, não aplicáveis ao direito brasileiro: Roca Sastre e Roca-Sastre Muncunill, *Derecho Hipotecario*, ed. Bosch, 1979, t. II, pp. 396 e segs.; Lacruz Berdejo, *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Bosch, 1959, pp. 85 e segs.; Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, *Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Bosch, 1968, pp. 72 e segs.).

8. Garcia Coni, *El Contencioso Registral*, Ed. Depalma, 1978, p. 75.

Há truísmo em mencioná-lo, mas não abduquemos de dizê-lo (e com alguma razão)⁹, que somente o imóvel por natureza, como substância corpórea, admite matriculação predial, não na comportando os imóveis por acessão física ou intelectual, ou aqueles bens que imobiliários se classificam por expressa disposição da lei (art. 44, Código Civil)¹⁰.

Vai de si que é necessária a identidade do imóvel, como objeto sobre o

9. O imóvel apto à matriculação é “objeto duradero, fijo, naturalmente visible y tangible” (Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, o.c., p. 75), ou seja: uma substância conhecida apenas mediante as sensações (Balmes, *Filosofía Fundamental*, ed. Biblioteca de Autores Cristianos, 1963, pp. 597 e segs.); uma substância dotada de extensão e figuração (Simibaldi, *Elementos de Filosofía*, Tipografía França Amado, 1906, vol. I, pp. 290 e segs.).

Nada obstante a exigência de corporeidade para o imóvel matricular-se, não se ignora que, ainda no registro alemão, tido como prototípico, há notícia de “um caso curiosíssimo, em que o imóvel transferido não existia realmente” (Nussbaum, o.c., p. 13, nota).

Em correição realizada em cartório situado na região da Grande São Paulo, certa vez encontramos matriz que se preservara para um remanescente que, sobre não existir em realidade, conflitava com a matrícula do imóvel dele supostamente segregado (na verdade, efetivara-se a segregação com o aparente intuito de marginalar os preceitos dos pars. 2.º a 4.º, art. 213, LRP, em hipótese típica de retificação superficial para menos). Em outra correição, deparamos com muitas matrículas expressamente relativas a domínio útil.

10. Dois pontos merecem destaque, nesse passo: da impossibilidade (relativa) de matriculação da acessão física não deriva, por elementar, a inadmissibilidade de sua inscrição, até mesmo prevista na LRP (art. 167, II, n. 4); por outro lado, admissível, como é, a abertura de matrizes para unidades autônomas de condomínios em edifício, impende reconhecer que essas matrículas de acessões físicas secundam a matriz primitiva do imóvel, na qual se hão de inscrever a instituição condominial e a edificação; aquelas matrículas revestem-se de acessoriade, são como que “una prolongación del folio principal, dividido en secciones para evitar la aglomeración de asientos y conseguir mayor claridad” (Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, o.c., p. 81).

qual recai a situação jurídica publicada¹¹, porque o exercício dos atributos dominiais supõe a determinação da coisa a que se refiram o direito e sua oponibilidade *erga omnes*.

Definindo-se o registro imobiliário, “sistema de publicidade provocada e estável de situações jurídicas prediais”¹², não pode conceber-se a matrícula de imóvel inexistente em ato, por minguada do objeto indispensável à formação da situação jurídica real¹³. Isso nada tem

11. A teleologia do registro deve nortear o exame dos meios empregados para a publicidade predial, cujo objeto é a situação jurídica imobiliária, a que se chega mediante a inscrição de fatos jurídicos (cfr. Carlos Ferreira de Almeida, *Publicidade e Teoria dos Registros*, Livr. Almedina, 1966, p. 181). À mesma instituição do registro predial repugnaria a idéia de dar a conhecer uma situação jurídica relativa a imóvel desconhecido, em que as inscrições passassem a atuar como simples convenções gnoseológicas. Romper-se-ia a busca efetiva da segurança jurídica, que não se alcançaria com desatracancar, a qualquer custo, o caminho dos registros.

Ensinava Balmes: “Si esta substancia corpórea es una realidad, como lo es, en efecto, es necesario que no sólo exista, sino que sea algo determinado” (*Filosofia Fundamental*, o.c., p. 602).

12. Assim já o sustentamos em *A Constituinte e o Registro de Imóveis* (palestra publicada pela Associação dos Serventuários de Justiça do Estado de São Paulo), 1987, p. 5.

13. No regime da Lei 6.015/73, os fatos jurídicos inscritíveis — assinaladamente os passíveis de registro *stricto sensu* — são, tendencialmente, formadores de direitos reais (várias as exceções: umas claras, como são as inscrições de penhora, arresto, seqüestro, citação para ação real ou pessoal reipersecutória; outras, duvidosas, em que pode disputar-se acerca do caráter *propter rem* da eficácia, como o do registro da locação). De toda sorte, quando se fala de uma situação jurídica real não se está cogitando, necessariamente, de direito real; o que se está afirmando é a existência de um complexo de direitos, poderes, deveres, ônus, relacionado a uma coisa. Com o registro imobiliário, visa-se a configurar uma situação jurídica objetiva e institucional (cfr. Paul Roubier, *Droits Subjectifs et Situations Juridiques*, ed. Dalloz,

a ver com a validade de obrigações, em que sobre coisa futura recaiam as prestações correspondentes, ou com inscrições de títulos referentes a acessões físicas objeto ainda de incorporação de condomínio em edifício.

Por fim, como deriva da noção mesma do fólio real, o imóvel passível de matrícula deve apresentar unidade social, apoiada em contigüidade física¹⁴. Insista-se na idéia de unidade social, porque ela melhor satisfaz ao conceito e à realidade do domínio privado como instituição imprescindível às liberdades concretas dos corpos intermediários e dos indivíduos. Um conflito artificial e especioso, instalado entre dois complexos ideológicos que de únicas alternativas se arvoram para as questões sociais — ou seja: o capitalismo e o socialismo —, tem estorvado a melhor análise do direito de propriedade, mediante o qual

1963, pp. 75 e segs.) e que restaria dela se a *res* não se encontrasse em ato?

Esse imóvel em potência, porque simples matéria-prima, é de si mesmo (por definição) perfectível e indeterminado, cujo aperfeiçoamento aguardaria a atividade proveniente da forma substancial. Assim, a publicidade do imóvel em potência reduzir-se-ia ao conhecimento atual do indeterminado — se isso possível fora.

Quando se cogita da inscribibilidade de fatos relativos a acessões físicas futuras, dá-se por suposto que o principal (solo) exista e esteja determinado. É a vinculação ao principal que faz suportar a inscrição concorrente ao acessório, porquanto falta aí apenas a forma accidental, não a substancial.

14. Substância individual que é, todo corpo possui continuidade (que é um dos atributos da extensão); vale dizer: as partes da substância corpórea unem-se entre si de modo ininterrompido, porque, de não ser assim, “não seria uma substância *individua*, mas um *agregado* de substâncias” (Sinibaldi, o.c., vol. I, p. 329). A idéia de divisibilidade física dos corpos sugeriu a noção de contigüidade (*contiguum*), que não se opõe à continuidade (*continuum*), contanto que não se tome por desagregado em ato o que pode, em potência, fragmentar-se (cfr. Johannes Hessen, *Tratado de Filosofia*, trad. argentina, ed. Sudamericana, 1970, p. 803).

direito se expande a personalidade humana; somente quando se compreende que a propriedade não procede do indivíduo nem do Estado, mas da natureza individual e social do homem, é possível reconhecer, em toda sua extensão, o valor do domínio privado como garantia das liberdades concretas da pessoa humana¹⁵.

15. É corrente a oposição entre capitalismo (ou individualismo, ou liberalismo) e socialismo (ou coletivismo, ou comunismo), como se essas etiquetas da moda sintetizassem as doutrinas *todas* que se pudessem contrapor, na hora presente, em matéria de política, direito, economia, sociologia, ética, ou seja, para resumir: de filosofia (cosmovisão).

A propósito desse tema, já em 1947, Louis Salleron — para quem o comunismo é “la forme collective de l'individualisme” — fez publicar precioso trabalho, intitulado *Six Etudes sur la Propriété Collective* (ed. Le Portulan), de cuja introdução merecem aqui, por decisivas, algumas linhas reproduzir-se:

“Opposer le socialisme au capitalisme ne signifie donc pas grand chose. C'est opposer une économie en contraction à une économie en expansion, une économie pauvre à une économie riche. Nul ne peut qu'à un moment donné un pays ou le monde entier soit ouvert à la richesse ou frappé de pauvreté. Capitalisme et socialisme ne sont de nos jours que l'aspect jeune et l'aspect vieux, l'aspect bien portant et l'aspect décrépît d'une civilisation matérialiste. (...)”

“... pour lutter contre le totalitarisme, il ne suffit pas de le condamner dans de belles déclarations verbales, parfaitement inutiles. Il faut y opposer une doctrine. (...)”

“Le socialisme stigmatise l'exploitation de l'homme par l'homme qui serait, d'après lui, la marque du capitalisme. Mais cette exploitation est indirecte, en ce sens qu'elle est réalisée à travers la propriété et le contrat. Tandis que dans le socialisme l'exploitation de l'homme par l'homme se manifeste à l'état pur. La concurrence est abolie: c'est l'Etat qui réduit le travailleur à la condition d'esclave, sans lui laisser aucun recours que la révolte. A telle enseigne que l'exploitation de l'homme par l'homme pourrait apparaître comme la définition même du socialisme.

“Comment éviter cette servitude?”

“La première chose à faire est évidemment de changer l'état d'esprit des hommes. Tant qu'aux individus le premier objectif proposé sera: 'Enrichissez-vous', et aux nations: 'Réa-

lisez le maximum de puissance par la production en l'organisation', nous sommes assurés d'aller à la guerre et à la tyrannie. La restauration de la civilisation est, d'abord, question religieuse, ou du moins morale. Il faut que les valeurs de justice l'emportent sur les valeurs d'efficience. Il faut que, pour l'individu et pour les collectivités, l'enrichissement et la puissance soient considérés comme des moyens de progrès culturel et spirituel. Il faut que l'Etat prenne conscience de son rôle de protecteur et de promoteur du bien commun” (ou seja, para repetir com Péguy: a renovação social “sera morale ou ne sera pas”).

Depois de salientar que o totalitarismo estatal já se encontrava em germe no individualismo revolucionário do século XVIII, prossegue Salleron:

“... la propriété ne procède ni de l'individu ni de l'Etat; elle procède de l'homme, dans sa double nature individuelle et sociale. Il peut donc y avoir de la propriété individuelle et de la propriété collective, de la propriété privée et de la propriété publique. C'est la nature des choses appropriables qui doit déterminer les divers modes de propriété, selon le maximum d'utilité qui en resultera finalement pour l'homme, en fonction du destin que l'homme se reconnaît à lui-même.

“Le débat est d'importance si l'on admet — ce qui est pour nous une proposition fondamentale — que la propriété est un des supports les plus certains, voire tout bonnement un des aspects de la liberté”.

Chega assim o autor à concepção de uma filosofia social que refoge da disjuntiva indivíduo-Estado, idéia que responde à questão maior, “celle de savoir quel système nous assure le plus de liberté”: “Propriété individuelle pour l'individu, propriété familiale pour la famille, propriété corporative pour la corporation, propriété sociale pour la personne morale, propriété étatique pour l'Etat”.

Nos fins do século XIX, Leão XIII havia proferido semelhante diagnose:

“O século passado destruiu, sem as substituir por coisa alguma, as corporações antigas, que eram para eles uma protecção; os princípios e o sentimento religioso desapareceram das leis e das instituições públicas, e assim, pouco a pouco, os trabalhadores, isolados e sem defesa, se têm visto à mercê de senhores desumanos e à cobiça duma concorrência desenfreada. (...)”

“Os socialistas, para curar este mal, instigam nos pobres, o ódio invejoso contra os que possuem, e pretendem que toda a propriedade de bens particulares deve suprimir-se, que os bens dum indivíduo qualquer devem ser comuns a todos, e que sua admi-

A determinação de um imóvel, corpo físico, unitário e atual, em ordem a sua matriculação, é o que se entende sob a denominação *especialidade objetiva*¹⁶.

nistração deve voltar para os Municípios ou para o Estado. (...)

"Mas semelhante teoria, longe de ser capaz de pôr termo ao conflito, prejudicaria o operário se fosse posta em prática. Outrossim, é sumamente injusta, por violar os direitos legítimos dos proprietários, viciar as funções do Estado e tender para a subversão completa do edifício social" (*Rerum Novarum*, ns. 6, 7 e 8).

16. Quer parecer-nos que, se a situação jurídica imobiliária, objeto da publicidade do registro predial, supõe sujeito, direito e objeto, é de exigir a especialização ou determinação de todos esses elementos constitutivos.

Podemos cogitar-se, assim, da especialidade subjetiva (p.e.: Lei 6.015/73, art. 176, § 1.º, item II, n. 4; item III, n. 2), da especialidade do fato inscritevel e da especialidade objetiva ou imobiliária. Nesse sentido: Celestino Canno Tello, *Iniciación al Estudio de Derecho Hipotecario*, ed. Civitas, 1982, pp. 110-113; Lacruz Berdejo e Sancho Rebullida, o.c., p. 65; Raúl García Coni, o.c., pp. 79-80; do mesmo autor: *Derecho Registral Aplicado*, Librería Jurídica, 1972, pp. 153 e segs.; Fernando López de Zavalía, *Curso Introductorio al Derecho Registral*, ed. Victor P. de Zavalía, 1983, p. 368; ver ainda ap. cível 5.967-0, CSMSP, 11.7.86, Rel. Des. Sylvio do Amaral.

Referindo-se a apenas dois aspectos da especialidade: Roca Sastre e Roca-Sastre Muncunill, o.c., t. II, pp. 394-395; Des. Décio Antônio Erpen, "Registros Públicos", in *Revista dos Tribunais*, vol. 610, p. 13; Afrânio de Carvalho, o.c., p. 217 (restringindo este, ademais, a especialização do fato jurídico ao campo da garantia real).

Terceira corrente reduz a especialidade ao aspecto objetivo ou imobiliário: Tabosa de Almeida, "Das Inexatidões Registraes e sua Retificação", in *Revista de Direito Imobiliário*, vol. II, p. 53; Alvaro Melo Filho, "Princípios do Direito Registral", in *Revista de Direito Imobiliário*, vols. 17/18, pp. 36-37.

Não falta ainda o entendimento de que a especialidade, em sentido lato, abranja a determinação dos direitos e da base imobiliária, e, em acepção estrita, se restrinja ao segundo aspecto (José Luis Pérez Lasala, *Derecho Imobiliario Registral*, cd. Depalma, 1965, p. 105). Ou a lição de quem, no ponto, se refira apenas às especialidades subjetiva e imobiliária (Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado*, par. 1.226).

Determinar essa substância corpórea indivídua é identificá-la por algumas das categorias ou predicamentos que nos dizem qual é o *modo de ser* da substância. Em particular, o que se faz com determinar um imóvel é responder a estas indagações: qual é seu tamanho? qual é sua figura? onde se localiza? Em outros termos: quais são sua quantidade, sua qualidade e seu lugar?

DO CONTROLE DA DISPONIBILIDADE (EM GERAL) E A SEGREGAÇÃO IMOBILIÁRIA

Das muitas questões que, certamente, se sugeririam a propósito da especialidade imobiliária, resignamo-nos, por brevidade de causa (quando antes o não seja por limitações do saber), a versar apenas sobre o controle da disponibilidade na hipótese de segregação predial.

A aferição da disponibilidade, no registro imobiliário, consiste em verificar se o prédio que se aliena ou onera corresponde, no todo ou em parte, a imóvel que, integrando situação jurídica real, suporta a *jus disponendi* do alienante ou onerante. Não é de todo desacertado pretender identificar o controle da disponibilidade com a aferição do trato consecutivo¹⁷; é preciso, porém, não perder de vista que a continuidade é um conceito de relação, que supõe a especialidade da *res* e a identificação de um direito a esta relativo, de sorte que aquela diz respeito sempre a uma titularidade jurídica específica acerca de um imóvel de-

17. É o que diz Carlos Ferreira de Almeida: "A transposição técnica para o registro da disponibilidade do alienante como condição de validade do acto é o que se chama *trato sucessivo* ou *contínuo*, ou seja, a limitação de admissibilidade a registro daqueles actos de disposição em que o disponente coincide com o titular do direito segundo o registro" (*Publicidade e Teoria dos Registos*, Livr. Almedina, 1966, p. 233). Na mesma direção: Armando Costa Magalhães, *Prática no Registro de Imóveis*, Livr. Acadêmica e Saraiva, 1942, p. 46.

terminado. Equivale a dizer: controlar a disponibilidade é verificar se o disponente é titular de uma dada situação jurídica, *secundum tabulas* (aspecto subjetivo); se a alienação ou oneração não sobrepõe os limites do direito que possui o disponente; se o exercício do *jus disponendi* se refere a imóvel, no todo ou em parte, integrante da situação jurídica tabular de que deriva o atributo da disponibilidade¹⁸.

Por segregação imobiliária compreende-se a separação de parte de um prédio, a ensejar, como entidade para o registro, imóvel autônomo (salvo quando de pronto se agregue a outro prédio) e, de conseguinte, matrícula independente¹⁹.

De par com a determinação do novo imóvel, da porção separada, aferida consoante o título, põe-se com a segregação o problema do controle da disponibilidade do remanescente.

Tanto a parte segregada, quanto o imóvel remanescente, um e outro prédio reclamam os atributos de corporeidade, identidade, atualidade e unidade para que, em relação àquela parte, se inaugure matriz, e, em relação ao remanescente, validamente se preserve o assentamento matricial (sem prejuízo, por evidente, de que se averbe o desfalque parcelar).

18. Não se exaure a verificação da disponibilidade com o exame da continuidade: devem considerar-se ainda as incapacidades pessoais (p. e., a indisponibilidade prevista na Lei 6.024/74), a limitação (p. e., a doação inoficiosa) ou a impossibilidade absoluta de alienação e oneração (cláusulas de inalienabilidade), a restrição do atributo de transformar e destruir a coisa (v. g., o tombamento definitivo). Cfr. Castán Tobeñas. *Derecho Civil Español, Común y Foral*, ed. Reus, 1971, t. II, vol. I, pp. 124 e segs.

19. Ao conceito de segregação não é relevante a circunstância de que, em seguida, a parte destacada se agrupe a outro imóvel (cfr. Alfonso de Corría y Corral. *Instituciones de Derecho Hipotecario*, ed. Civitas, 1986, p. 106; Roca Sastre e Roca-Sastre Muncunill, o. c., t. II, p. 515; Lacruz Berdejo, o. c., p. 101).

Não é só o destaque de uma porção imobiliária, pois, o que reclama observância dos atributos indispensáveis à abertura de matrícula. Se a segurança jurídica predial é a entelúquia do registro de imóveis²⁰, não é sob a escusa de favorecer o tráfico imobiliário — envolvendo parte de um imóvel — que pode comprometer-se a publicidade da situação jurídica que toque à remanência.

Não se pode acolher essa defesa suposta do tráfico imobiliário. Por primeiro, é bem de ver que não se fortalece a dinâmica predial senão robustecendo a estática. Depois, não se pode admitir a segregação imobiliária quando haja dúvida (relevante) acerca do objeto da situação jurídica primitiva. Por fim, não se justifica que, com efetivar a inscrição do destaque de área, se tolere a adrede indeterminação do imóvel remanescente, porque, ao cabo, não é de maior importância publicar a segregação do que manter ordenada a situação jurídica do remanescente, situação que se foi levada à bulha, assim o foi pelo destaque parcelar.

A questão da especialidade do prédio restante é, assim, posta de par com a da porção segregada, sem embargo de que a descrição daquele não se imponha no âmbito da titulação, até porque o controle da remanência deve ser efetivado sempre *secundum tabulas* (diminuendo = enunciação matricial; subtraendo = descrição da parcela no título). Deriva desse limite de qualificação do registrador o problema do hibridismo descritivo²¹, certo que os limites perimetrais

20. Tal como o sustentamos já em *A Constituinte e o Registro de Imóveis*, cit., p. 5.

21. José Renato Nalini, em parecer para a ap. 5.774-0, julgada pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo em 5.5.86 (Rel. Des. Sylvio do Amaral), sustenta: "Vedada, pelo sistema registral, a adoção de descrições híbridas, conservada a linha perimetral de origem na linguagem deficiente e imprecisa de antanho, com a inserção de medidas e linhas exatas no traçado interno do corpo dividido. E não apenas por purismo técnico.

do imóvel originário não podem ser inovados na descrição da parcela segregada, pena de maltrato da indispensável judicialidade das alterações de características e confrontações (§§ 2.º a 4.º, art. 213, LRP).

Ao registrador, portanto e em síntese, diante da segregação imobiliária, põe-se a indagação sobre o *modo de ser* do imóvel destacado e sobre o do prédio remanente, em que as respectivas determinações se inferem de modos de ser em relação: em que lugar se situava a parte segregada? quais as dimensões do que se destaca e do que sobeja? quais as figuras de um e outro prédio?

DA DISPONIBILIDADE QUANTITATIVA (EM PARTICULAR) E A SEGREGAÇÃO IMOBILIÁRIA

A enunciação matricial de um imóvel corresponde à sua definição descritiva, por meio de um conjunto de predicamentos acidentais (quantidade, qualidade e lugar), dadas as dificuldades de apreender e de exprimir uma substância corpórea particular despojada de acidentes²².

Aristóteles, nas *Categorias*, ao relacionar os predicamentos, depois de indicar a substância, inicia a série dos acidentes pela *quantidade*: “É substância, para dizê-lo em uma só palavra, por exemplo, homem, cavalo; quantidade, por exem-

mas porque insita a potencialidade de danos aos confinantes. A inserção unilateral de rumos, ângulos, traçados técnicos e medidas, conservado o relato perimetral defeituoso do todo, sempre poderá agasalhar a hipótese de se conferir novo formato ao imóvel. Em detrimento dos lindeiros, cuja oitiva se mostra imprescindível”.

22. Assim Balme: “... preciso es confesar la dificultad de concebir una substancia corpórea particular sin ningún accidente” (*Filosofía Fundamental*, o. c., p. 601).

plo, do tamanho de dois côvados, do tamanho de três côvados...”²³.

Para Hessen, essa escolha possui um fundamento objetivo: “O mundo das coisas, que nos é dado na experiência sensível — experiência que o Estagirita considerou em primeiro lugar — exhibe em toda parte um caráter quantitativo. Nesse mundo, nada há que não esteja determinado quantitativamente. Cada coisa tem um tamanho e uma forma determinados. E isso não vale apenas para as coisas, enquanto tais, mas também para seus componentes últimos. De modo que a quantidade é o traço essencial que domina todo o mundo das coisas até seus últimos pormenores”²⁴. Ainda que muito razoável seja a explicação do filósofo alemão, cabe observar que, na *Metafísica*, Aristóteles menciona a quantidade depois de indicar a qualidade²⁵.

Define Aristóteles a quantidade predicamental: “o que é divisível em dois ou mais elementos integrantes, em que cada um é, por natureza, uma coisa una e individual”²⁶. Significa dizer que a quantidade é “um acidente pelo qual a substância é dotada de partes”²⁷, partes que, embora distintas, não se encontram separadas em ato (ainda quando se trate do número categórico)²⁸.

Exige a quantidade essa multiplicidade de partes, cada uma delas ordenada fora da outra²⁹ — por isso que se distin-

23. Aristóteles, *Categorias*, 1 b, 4, 25; citado pela tradução francesa de Jean Tricot, ed. J. Vrin, 1984, p. 6.

24. Johannes Hessen, o. c., p. 802.

25. Aristóteles, *Metafísica*, Δ, 7, 1.017 a, 25; citado pela tradução francesa de Jean Tricot, ed. J. Vrin, 1981, t. I, p. 270.

26. Aristóteles, *Metafísica*, ed. cit., Δ, 13, 1.020 a, 7.

27. Sinibaldi, o. c., t. I, p. 178.

28. Sinibaldi, o. c., t. I, p. 328.

29. Dizia o saudoso Prof. Leonardo Van Acker: “Quantidade predicamental define-se classicamente: a ordem das partes no todo”. E explicava: “A ordem de que se trata é a ordem de posição de uma parte fora da outra. Quando uma parte é colocada fora de outra.

guem³⁰ —, todas unidas por um laço comum, formando um corpo individual.

Divide-se a quantidade, por primeiro critério, em discreta (número predica- mental; que responde à pergunta: quan- to?) e contínua (extensão: quais as di- mensões do corpo?). A quantidade con- tínua ou extensão é absolutamente inse- parável da idéia de substância corpórea, que não se poderia conceber sem essa ca- tegoria quantitativa³¹. Ensina Balmes: “La extensión no sólo es base de la geometria, sino que todo cuanto cono- cemos de la naturaleza corpórea se re- duce a pormenores, aplicaciones y modi- ficaciones de la extensión, agregándose, empero, las ideas de número y tiempo”³².

Por fim, cabe assinalar que a quan- tidade contínua ou extensão pode abran- ger diferentes dimensões corpóreas, sub- dividindo-se, assim, em linha, superfície e corpo matemático (com ao menos três dimensões)³³.

Põem-se as questões de saber se a descrição que do imóvel se faz no inventá- rio da matrícula, deve, necessariamente, conter as indicações da extensão li- near (= medidas de perímetro) e da quantidade superficial, e, negada que se- ja essa indispensabilidade, de saber se essas enunciações, na hipótese de segre- gação, se têm no registro anterior por dispensáveis.

com estoutra pode formar extensão, se for contígua, ou número, se separada” (*Introdução à Filosofia — Lógica*, Livr. Acadêmica e Saraiva, 1932, p. 258).

30. Trata-se aí da extensão intrínseca, assim definida por Sinibaldi: “a ordem ou disposição das partes na própria quantidade, de modo que uma parte que não seja outra, uma seja distinta e exista fora dela” (o. c., p. 178).

31. Balmes, *Filosofia Fundamental*, o. c., pp. 253-256.

32. Id., p. 259.

33. Van Acker, o. c., p. 259. Em Aristó- teles, as dimensões são assim enunciadas: comprimento, largura e profundidade (*Meta- física*, ed. cit., Δ, 13, 1.020 a, 10). Sinibaldi substituiu profundidade por altura (o. c., p. 179, nota 2, a).

A redação do n. 3, item II, par. único, art. 176, da Lei 6.015/73 tem ensejado algumas dúvidas acerca das exigências legais referentes à descrição matricial dos imóveis. Diz o mencionado dispo- sitivo que são requisitos da matrícula: “a identificação do imóvel, feita median- te indicação de suas características e con- frontações, localização, área e denomi- nação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver”.

À vista desse preceito, não falta quem sustente, com razoabilidade aliás, que não reclame a lei a enunciação da quan- tidade superficial (área) senão para os imóveis rurais³⁴. Não comungamos nesse entendimento. Ao tratar dos títulos (em sentido formal), a mesma Lei de Regis- tros Públicos imperou que neles se indi- cassem “os característicos” do imóvel (art. 225), termo que compreende “tudo quanto concerne às medições”³⁵, incluín- do, pois, a medida superficial.

Afortunadamente, a Lei de Registros Públicos, versando sobre os títulos, abriu a brecha para uma interpretação siste- mática que tempera o rigor da existência de indicação de características e confron- tações no inventário da matrícula. Refe- rimo-nos ao preceito do § 2.º, art. 225: “Consideram-se irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a carac- terização do imóvel não coincida com o que consta do registro anterior”.

Foi possível, então, corrigir o exces- sivo da lei, sem afronta da segurança jurídica. É o que veremos tanto que su-

34. Selada com a indiscutível competência de quem a sufraga — e a quem tanto deve o direito imobiliário no Brasil — essa é a opinião de Gilberto Valente da Silva, cuja declinação me autorizou, ciente, embora (o que mais crédito lhe confere), de que eu a adversaria.

35. Serpa Lopes, o. c., vol. IV, p. 429. No mesmo sentido, ap. cível 3.715-0, julgada pelo CSMSP em 3.12.84, Rel. Des. Nogueira Garcez.

plantado um breve excuro a que nos lançaremos.

Reclama-se um *modo de ser* peculiar para nosso sistema de registro, que se mostre afeiçoado à realidade brasileira, sem com isso refugir da concepção medular do fólho real. Da doutrina estrangeira temos muito que aprender — sem reboço o reconheçamos. Outro tanto de fazê-lo, compreendendo as instituições alheias. A estas, entretanto, não as devemos copiar, como se fôramos amanuenses servilizados, nem àquela perfilhar sem as indispensáveis adaptações às exigências nacionais. Também os registros imobiliários forâneos possuem seus problemas, e de aqueles importar o modelo, com “desapeço à realidade circundante — revelada pela observação — e à realidade experimental — revelada pela história”³⁶, nefárias consequências adviriam para a instituição do registro predial brasileiro.

Tomemos um só exemplo (que, provindo do conspícuo mestre argentino García Coni, é ilustração para o ponto mais do que autorizada e suficiente, até porque, como dele disse Miguel Norberto Falbo, é autor “de palabra serena y de actuación mesurada”). Soubemos por García Coni, de cujas tantas e acuradas lições nos temos habitualmente socorrido, que o registro predial argentino (o que a todos nós da América Hispânica nos envaidece), que o registro imobiliário da Argentina é o mais moderno do mundo; assim ele o vitoria: “Nuestro país puede enorgullecerse de contar con el más moderno sistema registral inmobiliario dentro del derecho comparado. Ello ha sido reconocido por los estudiosos de la especialidad que nos visitan en procura de

información científica, y el tema ha sido tratado en congresos internacionales”³⁷. Prossegue, em outra parte, o autorizado mestre, comentando o art. 25 da Lei 17.801, de 28.6.68: “este es un artículo clave y una innovación argentina que nos coloca a la vanguardia dentro del concierto de las naciones más civilizadas”³⁸.

Dizíamos o mais moderno, o sistema vanguardeiro entre as nações de melhor civilização; e o da província de Buenos Aires — lembra-nos — o maior sistema do mundo, “aunque esto último — reconoce o emérito doutrinador — no constituye precisamente un galardón, pues los registros hipertróficos no son los que prestan mejores servicios”³⁹.

Esse moderníssimo sistema do registro argentino, na dianteira do convívio das nações melhormente civilizadas, não deixa, entretanto (custe o que custe acreditá-lo) de revelar particulares deficiências, e assim o vai admitindo García Coni: “El plazo para la devolución del documento observado es de 30 días, y como puede resultar insuficiente (en la práctica no se lo cumple), propongo que se lo amplíe a 45 días...”⁴⁰. E dizer que em nosso atrasado registro, no Estado de São Paulo — de que melhor temos conhecimento —, a regra é de que nenhuma inscrição se perfaçam em prazo superior a quinze dias. Adiante, o eminente mestre argentino, examinando o procedimento de inscrição hipotecária em favor de instituições oficiais de crédito, reconhece: “La preanotación hipotecaria prevista en la ley 12.962 tiene una vigencia de 45 días y permite adelantar fondos al prestatario hasta que se concrete la escritura hipotecaria. La corruptela es tal, que hemos visto preanotaciones renovadas durante cinco años”⁴¹.

Ora bem, se o mais moderno sistema de registro do mundo possui as suas imperfeições (que não se reputam estru-

36. Oliveira Vianna, *Instituições Políticas Brasileiras*, Distribuidora Record Cultural, 1974, vol. II, p. 23 (que já citáramos em *A Constituinte e o Registro de Imóveis*, p. 3).

37. García Coni, *Registración Inmobiliária Argentina*, ed. Depalma, 1983, p. 15.

38. Id., p. 95.

39. Id., p. 7.

40. Id., p. 74.

41. Id., p. 19, nota.

rais), a ponto de que, diante dos quarenta e seis artigos da Lei que o disciplina, proponha García Coni “algumas reformas actualizadoras” para vinte e três deles ⁴², não é demasiado, certamente, nem nos atemoriza admiti-lo, que nosso sistema também apresenta suas falhas e dificuldades (que tampouco se devem considerar estruturais). Enfrentá-las sem a abusão do transplante de modelos estrangeiros, ainda que não se dispense, como o sugere a prudência, o eventual proveito das experiências alheias, é atitude que não desvela nenhuma fragilidade: antes rende ensanchas a uma aproximação fecunda entre o mundo normativo e o mundo real. Enfim, é ainda o exemplo argentino que nos pode acudir, quando contemplamos seu Código Civil, expectado desde um decreto do General Urquiza em 1852 e que culminou, em 1869, com a famosa obra de Velez Sarsfield, que, entre outras fontes, muito se valeu do projeto do emérito Teixeira de Freitas, o baiano jurisconsulto de nosso Império.

Aqui se encerra o excuro: nosso registro de imóveis não se precisa emproar, julgando-se incluído na anteguarda das nações; basta-lhe o servir, como serve, à segurança jurídica, impando, isto sim, de terem muitos dos que nele vivem e por ele respondem a consciência da realidade a que o registro se destina; para estes, corrigir-lhe as deficiências, as do registro, não será mais então do que harmonizar o país legal ao país real.

Essa consciência das realidades, a histórica e a circundante, encontra-se como antecedente de uma notável decisão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no julgamento da ap. cível 6.084-0, em 8.8.86, de que foi Relator o Em. Des. Sylvio do Amaral, Corregedor Geral da Justiça do Estado. Tanto mais deve ter-se por memorável o que ali se decidiu, quanto nisso se enfrentou

42. Id., p. 129.

e dirimiu dissídio renitente de julgados do mesmo Conselho.

Antecedida de profícuos debates — nos quais intervieram os Juizes Narciso Orlandi Neto, Hélio Lobo Júnior, José Renato Nalini e Luiz Antônio Ambra ⁴³, em conclusão uniforme (à qual, primeiro vencido, depois convencido, aderi) —, tal decisão terminou por agasalhar parecer que, padecendo de minha insignificante elaboração, melhor autor merecia, pela relevância da matéria.

Passemos ao mérito, que é o que interessa.

O caso de que então se cuidava era o do registro de venda e compra de imóveis, omitidas, no título e na transcrição anterior, tanto a superfície quanto uma das medidas perimetrais.

O registrador recusara-se a matricular os prédios, acenando para a regra do art. 176, § 1.º, II, n. 3, da Lei 6.015/73, desqualificando o título com exigir prévia retificação judicial da transcrição lacunosa.

Suscitou-se dúvida, acolhida em primeira instância, e da sentença interpôs-se apelo.

43. Em 1986, conjugaram-se as circunstâncias e a sabedoria do Des. Sylvio do Amaral, dando-se o caso que, na Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, a tratar do registro imobiliário, se reunissem os Magistrados Hélio Lobo Júnior, José Renato Nalini e Narciso Orlandi Neto, todos eméritos estudiosos da matéria, o último seu exponencial no Estado.

Conspiraram ainda as circunstâncias daquela hora (desta vez solitariamente, porque me não atrevo a pensar que nisso tomasse parte nenhum juiz sábio do Corregedor Geral), e fui eu ter assento, como discípulo, junto daquela docência seleta.

Ao grupo de então, no qual já se podia contar o talento de Luiz Antônio Ambra, forte no direito público, agremiou-se, adiante, Ovídio Rocha Barros Sandoval, jurista de primeira plana.

De lastimar, apenas, a sentida ausência do competente juiz Aroldo Mendes Viotti, que, de meu alvitre, entre nós devera ter lugar certo.

No parecer que elaboramos, após edificantes discussões, apontou-se de pronto o dissídio instalado nos precedentes do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo: ora se entendera que, tanto que respeitada a descrição predial do registro anterior, não se poderia obstar a que se inaugurasse a matrícula correspondente⁴⁴; ora se sustentara que do inventário da matriz constaria obrigatoriamente a enunciação superficial, ainda que lacunar o registro precedente⁴⁵.

Reconhecida a razoabilidade de ambas as interpretações em divergência, pareceu-nos — e ainda assim pensamos — que, na raiz do problema, se encontra a valoração do papel da matrícula para o expectável cadastro imobiliário. Tomamos posição na contenda: muita vez sobrestima-se a descrição topográfica para elaborar-se o cadastro: “Não se pode esperar que, por meio de representações autônomas dos imóveis, se organize o cadastro predial, aglutinando-se os levantamentos individuais, porque da justaposição derivarão lacunosidades e sobreposições...”⁴⁶.

Quando se sustenta que a instituição do fôlio real tende a ulterior organização do cadastro imobiliário, não se está asseverando que, por minguia deste, exer-

cite a matriz função de cadastramento segmentar. A unitariedade, esta sim, é que poderá ter algum relevo para o futuro cadastro predial.

Por isso, concluíamos que da simples reprodução dos elementos descritivos constantes do registro antecedente não pode derivar qualquer mudança, no plano da *res*, para a situação jurídica publicada, de modo que a abertura da matriz, sem modificação do desenho geodésico do imóvel, não tem ressonância nenhuma sobre a eficácia que, ainda no âmbito do objeto, já se inferia do registro anterior. Vale dizer: nenhuma pretensão nova pode advir da singela circunstância de se inaugurar a matrícula, que não pudesse provir do precedente registro, lacunoso.

Admitida estava a matriculação, a despeito da lacunaridade apontada; restringiu-se seu cabimento com a imposição de que se satisfizessem alguns requisitos.

Primeiro, o de a matrícula referir-se à integralidade do prédio objeto da transcrição, vedada — *mas não de modo absoluto* — a abertura de matriz para parcela daquele, porque, nesta última hipótese, a indicação de todas as características e confrontações *pode ser necessária* para a aferição da disponibilidade⁴⁷.

Depois, lacunosa que fosse a descrição constante do registro precedente, não se deve evidenciar, de seu exame conjunto (se possível) com o dos registros

44. Ap. cível 1.717-0, 25.3.83, Rel. Des. Affonso de André; ap. cível 1.850-0, mesma data e mesmo Relator.

45. Ap. cível 2.965-0, 28.3.84, Relator Des. Batalha de Camargo; ap. cível 3.188-0, 11.4.84, mesmo Relator; ap. cível 3.522-0, 3.12.84, Rel. Des. Nogueira Garcez.

46. Trecho do parecer que proferi nos autos da ap. cível 6.084-0, julgada em 8.8.86. Deixo assinalado que, nada obstante a conclusão uniforme dos Juízes Auxiliares da Corregedoria Geral da Justiça que debateram o caso, não se deliberou acerca dos fundamentos daquele parecer, de sorte que a estes não se estende o consenso. Ressalvo ainda que, do v. acórdão desses autos, conduzido pelo voto do Em. Des. Sylvio do Amaral, tampouco se pode afirmar que tenha esposado integralmente os motivos do parecer que exarei. Não se levantou, contudo, oposição a seus termos.

47. Não tratou o parecer lançado para a ap. cível 6.084-0 do tema da segregação imobiliária. Lavrou-se pronunciamento casuístico, tal como não poderia deixar de ser, e, por isso mesmo, não se declinou a *relatividade* da vedação de abertura de matriz para destaque predial, quando lacunar o registro anterior.

Certamente, uma proibição relativa equivale a alguma permissão. A escolha de exprimir que é relativamente defesa a matriculação da parte, lacunoso o registro precedente, não leva em conta saber o que é a regra e o que é a exceção, mas o que aconselha a prudência.

de imóveis confrontantes, sobreposição total ou parcial⁴⁸ a outro prédio.

Por último, sempre é indispensável que se afira o lastro ou amarração geográfica do imóvel⁴⁹.

Afirmada então a possibilidade de que a matrícula possa não conter enunciações de extensão linear e de medida superficial, sempre que se reproduza a descrição do registro precedente (arg. do § 2.º, art. 225, LRP) e observadas as condições a que se fez referência, trata-se agora de investigar se da deficiente descrição de um imóvel no registro é viável o destaque de uma parte.

Com a integral especialização da parte segregada, que demanda exclusiva descrição no título, o problema que se está a resolver concerne, assim, à determinação do remanescente.

Suposta a lacunosidade do registro anterior, cumpre examinar, por primeiro, se a individuação da parcela tange extensão linear omitida naquele. Negativa que seja a resposta, possível é o registro da segregação, porque o destaque parcelar não turba a aferição da remanência, sem embargo de que perseverantes as omissões de origem⁵⁰.

48. Na tarefa de qualificação cartorária, porém, não é fácil, nessas hipóteses de segregação, descobrir encavalamentos totais ou imbricações (sempre *secundum tabulas*), exigindo atenta análise dos registros dos imóveis propínquos. Como quer que seja, o requisito fica apontado, nada importando que dificilmente se estimará insatisfeito.

49. Assim, na verdade, se identifica o prédio. Diz Afrânio de Carvalho: "...na atualidade, não basta, para a individuação do imóvel, a menção das linhas geométricas, uma vez que estas determinam a figura do imóvel, mas não marcam a sua posição no espaço, se não tiverem uma amarração geográfica" (o. c., p. 221).

50. Tome-se o exemplo de um imóvel quadrilateral, de que se tenha enunciação tabular da superfície e de duas medidas lineares: se dele se apartar uma porção que afete metade de cada uma das extensões de linha, não se vê que essa segregação acrescente dificuldade para a determinação do remanescente, que já não proviesse do registro anterior.

Questão mais complexa é a que se refere à admissibilidade de inscrever-se a segregação na hipótese de faltar menção de superfície no registro antecedente. Parece-nos que, por ausência da enunciação de área do imóvel integral, caberá o registro do desfalcamento sempre que for possível afirmar a existência de disponibilidade superficial para o destaque⁵¹, porquanto não se depreende, nessa conjectura, que da fragmentação advenha transtorno adicional para especializar o remanescente. Figurada que seja, porém, a incerteza dessa asseveração de disponibilidade de área, não caberá o registro da segregação predial.

DA DISPONIBILIDADE QUALITATIVA E A SEGREGAÇÃO IMOBILIÁRIA

Define-se qualidade predicamental "o acidente que modifica ou determina a substância em si mesma"⁵², porque a esta comunica "uma nova e *intrínseca* entidade, que a completa e aperfeiçoa"⁵³.

Dizia Aristóteles que a qualidade é a *diferença de substância*: "por exemplo, o homem é um animal de uma certa qualidade, porque ele é bípede; o cavalo tem por qualidade ser quadrúpede; o círculo é uma figura que tem por qualidade a ausência de ângulos"⁵⁴.

Tricot assim comenta essa passagem do Estagirita: "La différence spécifique est donc rattachée à la qualité. (...) En fait, la définition de la qualité, telle qu'elle donnée ici par Ar., met en lumière l'étroite solidarité des notions de substance et de qualité, qui ne peuvent

51. Não custa grifar que a falta de identificação da figura ou a irregularidade poligonal, uma e outra deficiência tabular interdita a aferição superficial a partir da isolada notícia da extensão linear.

52. Van Acker, o. c., p. 261.

53. Sinibaldi, o. c., p. 181.

54. Aristóteles, *Metafísica*, cit., Δ , 14, 1.020 a, 34.

être séparées que pour les besoins de l'analyse. Il n'existe, dans la réalité, ni substance sans qualité, qui serait pure indétermination, ni qualité sans substance, et la différence d'une substance est une qualité" ⁵⁵.

Entre os quatro gêneros em que se divide, essencialmente, a qualidade ⁵⁶, destaca-se a *figura*: é ela uma das espécies da qualidade predicamental, encontrada nos objetos naturais ⁵⁷ e resultante da "diversa disposição das partes da quantidade" ⁵⁸, porque "termina e dá feição à quantidade" ⁵⁹.

Com esses breves esclarecimentos acerca da noção de figura, voltemos à questão do controle da disponibilidade na segregação imobiliária, agora para cuidar, em espécie, da verificação qualitativa.

55. Nota à *Metafísica* de Aristóteles, cit., p. 291.

Na mesma direção, dizia Balmes: "...no hay substancia corpórea que no tenga cuando menos una modificación: la disposición de sus partes" (*Filosofia Fundamental*, o. c., p. 599).

56. Esses gêneros indicam-se por pares de espécies: a) — hábito e disposição; b) — potência e impotência; c) — paixão e qualidade passível; d) — forma e figura (cfr. Aristóteles, *Categorias*, cit., 8b, 8, 25 e segs., 9 a, 9 b e 10 a; Van Acker, o. c., pp. 261 e segs.; Sinibaldi, o. c., pp. 181-182).

57. Os conceitos de figura e forma são muito próximos (cfr. Tricot, nota às *Categorias* de Aristóteles, cit., p. 48). Diferenciando-nos, entende Sinibaldi que a forma diz respeito aos objetos artificiais, a figura aos naturais (o. c., p. 182). Van Acker firmava a distinção em que a forma "é a devida proporção da figura. Ex.: um hexágono formoso (q. d. que além da feição ou forma que lhe confere a figura, tem essa forma bem proporcionada ou formosa)" (o. c., p. 266). Dispensamo-nos de investigar com quem se encontraria melhor razão, e, com aceitarmos, no texto, a lição de Sinibaldi, não nos impedimos de considerar (com outra denominação) a idéia de *regularidade* da figura, declinada pelo Prof. Van Acker.

58. Sinibaldi, o. c., p. 181.

59. Van Acker, o. c., p. 266.

Parece-nos dispensável reexaminar o tema da matriculação do imóvel com figura indeterminada, quando sua descrição esteja conforme ao registro anterior. Valem aqui as mesmas razões e conclusões já expandidas quando analisamos o problema em relação à quantidade.

No que concerne particularmente à segregação predial, quatro hipóteses se apresentam à investigação:

1.^a — a de que registro precedente e enunciação descritiva do imóvel que se segrega, uma e outro contenham elementos de que se conclua as respectivas figuras prediais;

2.^a — a de que o registro anterior e a descrição da parcela a separar não permitam aferição das figuras dos imóveis;

3.^a — a de que do registro anterior se depreende a figura do prédio, inviável a inferência quanto à parte que se pretende segregar;

4.^a — a de que do registro antecedente não se infira a indicação de figura, apurável esta quanto à porção que se deseja separar.

Observe-se, primeiramente, que apenas *per accidens* se determina a figura a partir da extensão linear ⁶⁰, mas não se pode recusar a possibilidade de que a qualidade figurativa se infira da enunciação de medidas de linha.

Para a análise das hipóteses aventadas, damos por suposto que nenhum óbice se levante no âmbito da disponibilidade de extensão, tal como anteriormente a versamos, e novamente se assinala como critério negativo fundamental o da desordenação do controle da disponibilidade do remanescente.

Se o prédio de origem e a porção que se vai apartar (*primeira hipótese*) têm ambos indicação de figura, nenhum problema particular (no plano da qualidade) se adverte para o registro da segregação.

60. Ver nota 51 *supra*.

Tomemos a *segunda hipótese*, em que registro do imóvel maior e descrição da parte que se busca segregar, uma e outro não contenham expressa figuração predial, nem deles se possa ela depreender. Não se vê que da só segregação derive acréscimo de dificuldade para apurar o imóvel que remanesce (o obstáculo que se encontrará não diz respeito à figura mas à deficiência de localização da parte segregada).

Terceira hipótese: do registro precedente pode inferir-se a figura do prédio, que não se depreende no tocante à parcela que se procura destacar. Desta vez, a segregação tende a desorganizar-se — ou mais propriamente: a *desfigurar* — imóvel que já possuía figuração. Subverte-se, assim, a verificação da disponibilidade, que melhor se achava quanto ao todo do que se encontrará quanto ao remanente. Não se renegando do juízo de que, para o registro da segregação imobiliária, importa não apenas a especialidade do desfalque mas igualmente a determinação do que sobra, o problema não se conclui, nesta conjectura, em que possível a segregação.

Na *quarta hipótese* tem-se por suposto que omisso o registro anterior quanto à figura do prédio, expresse-se ela, porém, quanto ao imóvel a segregar. A questão leva a resposta contingente, porque não se vê que da simples menção da figura da parte derive necessária turbação para o controle da disponibilidade do remanescente.

Figuremos, entretanto e a propósito, um exemplo em contrário, para mostrar hipótese em que não se pode permitir o registro da segregação. Assim se conjectura a descrição tabular de um prédio, que de quadrilátero se trata: “Imóvel com vinte metros de frente para a Rua Carlos de Laet, dez metros à direita de quem de frente para o prédio olha, confrontando com a Rua Visconde de Ouro

Preto; com dez metros à esquerda de quem ainda de frente olha para o imóvel, confinando com prédio de fulano; aos fundos, com vinte metros, limitando-se com imóvel de beltrano”.

Estime-se assim a descrição contida no título, visando a segregar parte daquele prédio maior: “Imóvel retangular, com dez metros de frente para a Rua Carlos de Laet, dez metros à direita de quem de frente para o prédio olha, confrontando com a Rua Visconde de Ouro Preto; com dez metros à esquerda de quem ainda de frente olha para o imóvel, confinando com o remanescente do prédio de sicrano; aos fundos, com dez metros, limitando-se com o imóvel de beltrano”.

Inviável é o registro da segregação, nesse exemplo, porque a disponibilidade do remanescente estaria afetada por uma inclusão unilateral de retangularidade ao quadrilátero primitivo. (Não se trata de sutileza teórica: quando se supõe a retangularidade de uma figura quadrilateral, também se presume a superfície por sua maior extensão possível; de quebra, põe-se o risco de sobreposição imobiliária, com o do aporético aumento de área.)

Do que se expôs, podemos resumir: somente em uma hipótese não se há de admitir, *necessariamente*, o registro da segregação, e é aquela em que a figura se omite quanto à parte a separar, presente na descrição do imóvel primitivo. Em duas outras hipóteses, não se põe obstáculo (note-se: no plano do controle qualitativo) ao registro do destaque de área, e são elas: quando as descrições — do todo e da porção a segregar — possuam a possibilidade ambas de que se afirmem suas respectivas figurações, ou a impossibilidade ambas dessa inferência. Em derradeira hipótese (para o todo não se dá figuração, que se apura quanto à parcela a separar), contingente é a solução.

DA DISPONIBILIDADE DE LUGAR E A SEGREGAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lugar ou onde predicamental, diz Sinibaldi, “é a parte do espaço, que é ou pode ser ocupada por algum corpo”⁶¹; é o estar o corpo em parte própria ou privativa do espaço⁶². Versa Aristóteles muito pouco acerca desse predicamento nas *Categorias*: parece-lhe que, de par com o tempo e o hábito, o lugar é de natureza bem conhecida, não lhe merecendo tratamento particular⁶³; assinalou-se, porém, pertinência com a quantidade predicamental, e, em outra parte⁶⁴, definiu o lugar como “o limite imóvel e imediato do continente”.

Distinguindo-se da ubiqualificação definitiva⁶⁵, conceitua-se lugar circunscritivo o modo pelo qual se localiza a substância corpórea: “quando uma parte da substância está contida numa parte do lugar, e toda a substância no lugar todo, por forma que a medida da superfície da substância corresponda exatamente à medida da superfície do lugar”⁶⁶.

A individuação tabular dos imóveis supõe sempre sua fixidez circunscritiva, seu lastramento, ou seja: que se preservem inalteráveis as proporções e as distâncias do prédio em relação a um ponto determinado⁶⁷. O vício que se

lhe opõe é o do que se tem chamado “registro flutuante”, porque o prédio que então se conjectura, ainda que com extensões bem indicadas e figuração expressa, padece de incerta ubiqualificação e pode localizar-se, *ad arbitrium*, ora numa certa parte do espaço, ora alhures, por mingua das amarras que do imóvel descrito dele individuem o lugar em que circunscrito⁶⁸.

No que concerne, especificamente, à inscrição das segregações imobiliárias, a falta de ubiqualificação circunscritiva quer do todo, quer da parte é sempre impedimento *absoluto* à registoção. Parecenos dispensável mais detida insistência no ponto: a oscilante localização do todo subalterna a das partes; a exclusiva ablaqueação destas estorva o controle da disponibilidade do remanescente.

NOTA FINAL

Não era meu propósito cuidar por miúdo de tema como este, sobre o controle da disponibilidade na segregação imobiliária, cujo desbravamento, em verdade, mal o tenho por começado. Aprofundamentos, emendas, há muito para fazer. O direito não se aprende senão com o somatório histórico da prática e da teoria, da indução e da dedução; as ciências não se adquirem prontas: exigem tradição, entrega dos legados que se vão formando e transmitindo ao longo do tempo. Lembra-me aqui, e vem de molde para encerrar estas linhas, uma harmoniosa reflexão: “Toute la suite des hommes — disse Pascal —, toute la suite des hommes pendant le cours de tant de siècles doit être considérée comme un homme qui subsiste toujours et qui ap-

61. Sinibaldi, o. c., p. 198.

62. Leonardo Van Acker, *Elementos de Lógica Clássica Formal e Material*, separata da revista *Universidade Católica de São Paulo*, vol. XL, 1971, p. 167.

63. Aristóteles, *Categorias*, cit., 11 b, 9, 10.

64. Na *Física*, consoante refere Tricot, em nota às *Categorias*, cit., p. 22.

65. Lugar definitivo é o modo pelo qual “a substância está só num determinado lugar, mas está toda em todo o lugar, e toda em cada uma das partes do lugar, não com a totalidade da *quantidade*, mas com a totalidade da *essência*...” (Sinibaldi, o. c.; p. 200). De logo se vê que não se trata de modo de ubiqualificação das substâncias corpóreas, mas das espirituais.

66. Sinibaldi, o. c., p. 200.

67. Cfr. Afrânio de Carvalho, o. c., p. 221; Sinibaldi, o. c., p. 199.

68. O adjetivo “flutuante” — de emprego mais freqüente que “ablaqueado” — vem a calhar, por muito significativo, visto que o imóvel, como se pode imaginar, vaga como se fora um barco ou navio deslastreado (exemplo, aliás, de que se valeu Sinibaldi, em nota lançada na p. 199 dos *Elementos*...).

prend continuellement". O mais triste dos destinos para este pequeno estudo seria o de que, orfanado de críticas, se visse aturdido pelo hábito do aplauso reverencial — e o dos amigos —, vias que são ornadas e costumeiras exéquias,

de que reminiscência só se guarda — com o trabalho (*hélas!*) — num gavetão de arquivo; antes, melhor fortuna haveria se os que, seletos, me deram a honra da atenção, com boas e merecidas correções, obsequiassem meu empreendimento.

APÊNDICE

BREVE RECENSÃO DE PRONUNCIAMENTOS JUDICIAIS ACERCA DA MATÉRIA EXAMINADA

1) Extrai-se de sentença proferida pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, em dúvida suscitada pelo Oficial do 9.º Registro Imobiliário de São Paulo:

"Cálculo simplista efetuado pelo suscitante para aferição da disponibilidade, à vista das várias alienações por parte dos inventariados, chegou aos 18.000m mais ou menos (trata-se de medida de área; deduzindo as alienações, haveria cerca de 2.000m restantes).

"Ora, não é só pelo fato da diversidade da área disponível objeto do título, em relação ao registro fundiário, que a dúvida procede. Com efeito, cumpre ponderar que a descrição do remanescente, feita unilateralmente no título, sem cumprimento da formalidade quer prevista no velho Regulamento dos Registros Públicos (art. 229), quer na vigente Lei de Registros Públicos (arts. 212 e segs.), não pode ser acolhida, especialmente à vista do que dispõe o art. 213, § 2.º, da vigente lei" (1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, 3.11.76).

2) De sentença do mesmo Juiz é o fragmento abaixo:

"Anotese que a parcela de 6.395m² deduzida da área dos transmitentes importa, evidentemente, em que se dê nova descrição do imóvel, ao menos na parte de que foi retirada a porção destinada à abertura da citada via pública. (...) O certo é que a parte não pode ter a

mesma descrição do todo" (1.ª VRPSP, 15.4.77, dúvida suscitada pela Oficiala do 11.º Cartório local).

3) É ainda do Dr. Gilberto Valente da Silva o excerto que segue, de sentença prolatada em 3.4.78, na 1.ª VRPSP, em dúvida suscitada pelo Serventuário do 16.º Ofício Imobiliário dessa Capital. (A decisão faz referência ao *princípio* da disponibilidade — a que já aludira o mesmo Juiz, p.e., em sentença de 8.8.77, em dúvida levantada pela Serventuária do 11.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.)

"O princípio da disponibilidade é, ao lado do princípio da continuidade, uma das bases do registro imobiliário brasileiro.

"Se os transmitentes adquiriram área certa e determinada, contando o imóvel com descrição segura (LRP, art. 225), cabe ao Oficial do Registro Imobiliário ir fazendo, por ocasião das alienações, controle das transmissões para que não haja registro de transações que excedam a área adquirida pelo titular do domínio".

"O afastamento desse controle geraria insegurança e traria incerteza quanto à existência mesma dos imóveis".

4) Versando sobre remanência em virtude de desapropriação, é ainda de sentença do Dr. Gilberto Valente da Sil-

va, em autos da 1.^a VRPSP, que se recolhe a passagem seguinte:

“...se o imóvel que A.C.Z., então menor, adquiriu, tinha características e confrontações, assim como área, diversas do que constava da transcrição, cabia, pelas vias adequadas e com esteio nos dispositivos mencionados (refere-se aos arts. 213 e 225, LRP), retificar o registro” (10.11.78, dúvida suscitada pelo Oficial do 4.^o Registro de Imóveis de São Paulo).

5) O trecho abaixo é da lavra do Dr. Narciso Orlandi Neto e vem destacado de sentença prolatada, em 24.2.81, nos autos 1.461/80 da 1.^a VRPSP:

“Se não consta delas (refere-se às transcrições anteriores) a área do imóvel todo, não há como saber de sua disponibilidade. (...) O poder de disposição que tem o proprietário é ditado pela existência de registro em seu nome e pela existência do que transmitir”.

6) O Juiz José de Mello Junqueira, apreciando a dúvida 1.460/80, da 1.^a VRPSP, decidiu que, para o registro da alienação, indispensável é a *certeza* da disponibilidade do imóvel (18.3.81):

“Não há certeza se o imóvel registrando integrava a área maior (...).

“Inúmeras alienações, ainda, foram registradas sobre essa área, tendo já o Supremo Tribunal Federal decidido que o antecessor da suscitada B.E. exauriu todos seus direitos com as alienações feitas (...).”

7) Da sentença proferida pelo Dr. José Renato Nalini, nos autos 1.454/81, da 1.^a VRPSP, em dúvida suscitada pelo Oficial do 17.^o Cartório Imobiliário local, é o seguinte excerto:

“...a transcrição aquisitiva, ainda que falha na omissão às medidas laterais, apresenta elementos outros que a suprem. Assim, indica a metragem total do imóvel e as medidas da frente e fundos.

“Ora, basta a operação matemática de nenhuma ou reduzida complexidade, para se chegar às metragens laterais”.

8) Em 9.6.82, decidira o Dr. Narciso Orlandi Neto que “o controle da disponibilidade deve ser feito pela área e não pelo perímetro” (autos 435/82, 1.^a VRPSP). Retomando o tema, em julho seguinte, o mesmo Juiz reviu seu entendimento, como se depreende do trecho abaixo:

“Há disponibilidade. As medidas lineares do imóvel descrito no título prenotado não excedem as que constam do registro. *Não se confunde o imóvel com qualquer outro.* Não há motivo para que o registro seja recusado” (o grifo não é do original; autos 528/82, 1.^a VRPSP).

O Dr. Narciso Orlandi Neto rematava seu entendimento (naquela altura), afirmando, no julgamento da dúvida 1.052/82, da mesma VRP:

“Os diversos motivos expostos na sustentação da recusa não dizem respeito propriamente à ausência de disponibilidade. Têm a ver, isto sim, com o princípio da especialidade. Se o que há é impossibilidade de enquadrar os imóveis descritos nos títulos no outro maior, constante da transcrição, não é disponibilidade que falta” (15.10.82). (Concordamos com a assertiva: não se afirma faltante a disponibilidade; o que do exposto se depreende é a impossibilidade de seu controle.)

9) Em outra decisão, o Juiz Narciso Orlandi Neto, apreciando dúvida suscitada pelo Oficial do 17.^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, assinalou a indispensabilidade da identificação de imóvel transferido, em face de anterior alteração de divisas e área, o que, de par com outras providências que indica para o caso examinado, “asseguraria a certeza de que o imóvel não foi totalmente alienado” (autos 830/83, de 27.9.83).

Ainda nessa direção, o mesmo Juiz impediu o registro de venda e compra de remanescente, por erro em sua definição geodésica (autos 1.064/83, 1.^a VRPSP, 31.10.83).

Encontrando a inclusão da disponibilidade no trato consecutivo, diz o Magistrado:

“Se os lotes adquiridos pelo suscitado estivessem dentro do perímetro dado pela transcrição, o registro seria possível. Embora o problema permanecesse, a ele teria sido transmitido um imóvel que estaria registrado em nome do alienante. Mas, como mostrou o suscitante, os lotes se situam fora da transcrição, significando que não está sendo observado o princípio da continuidade” (autos 920/83, 1.ª VRPSP, 26.9.83).

10) Ferindo o tema da harmonia da figuração do remanescente no registro com seu desenho no título, o Dr. José Renato Nalinj decidiu, nos autos 957/84, da 1.ª VRPSP:

“O controle de disponibilidade, através abatimento do montante expropriado e cálculo do remanescente, não oferecerá dificuldade maior. (...)

“Remanesceria, como óbice impeditivo à plena acessibilidade ao registro, a incoincidência na descrição que o título abriga e o que resultaria da operação aritmética destinada a subtrair — da gleba original — a metragem expropriada” (14.9.84).

11) Em janeiro de 1985, proferimos sentença para a dúvida 1.537/84, da 1.ª VRPSP, na qual sustentamos que, por mingua de localização segura de parte alienada e à vista de anteriores transferências parcelares, se evidenciava “o risco de sobreposições, exigindo tutela oficiosa em nome da segurança registral”.

Errada — e assim o digamos, sem reboço — se encontra a fundamentação de nossa sentença nos autos 1.407/84 da mesma VRP (23.5.85), por esposar, com indiscreta ligeireza, a tese da “presunção de disponibilidade”. Adiante, retificamos o equívoco no julgamento da dúvida 206/85, ainda na VRP (28.6.85).

12) Decidindo pedido de averbamento de abertura de via pública, indeferiu-o o Dr. Aroldo Mendes Viotti, nos autos

502/85 da 1.ª VRPSP (21.7.86). Destaca-se de sua sentença:

“Cuida-se (...) de um daqueles registros que, apesar de traduzirem o retrato de uma época, mostram-se inteiramente desprovidos de elementos que os permitam localizar geograficamente. Trazendo apenas referência à área, em alqueires, e a confrontações não mais identificáveis na época presente, registros de tal natureza, em significativa expressão, como que ‘flutuam’ geograficamente, não mais sendo localizáveis no solo em atenção à especialidade”.

Da sentença — a que concorrera o abono do Dr. José Roberto Ferreira Gouvêa, autorizado Curador de Registros Públicos em São Paulo —, da sentença tirou-se recurso pelos interessados, desprovido por decisão do Des. Sylvio do Amaral, Corregedor Geral da Justiça (autos CG 180/86), aprovando parecer que elaboramos e de que se extrai:

“Esses registros *flutuantes*, amoldáveis a diversas realidades geográficas, acomodando em contornos obscuros fenômenos geodésicos distintos, afrontam a *base imobiliária* que, mediante a especialidade objetiva, se encontra na raiz da segurança jurídica — objeto teleológico do registro predial” (20.10.86).

13) No julgamento da ap. cível 980-0, em 28.12.81, Relator o Des. Affonso de André, decidiu o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, consoante ementou o Juiz Narciso Orlandi Neto:

“O Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário, inclusive no que respeita à disponibilidade da área. Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida” (*in Registro de Imóveis*, ed. Saraiwa, 1984, p. 76).

14) O mesmo Conselho, apreciando a ap. cível 963-0, de Santa Izabel, em 19.1.82, decidiu (ainda seguindo emen-

ta elaborada pelo Dr. Narciso Orlandi Neto — o.c., p. 91):

“Se não há possibilidade de se concluir pela existência de remanescente na transcrição, que não traz a área do imóvel, não pode ser registrada escritura que tenha por objeto uma parte daquele imóvel”.

15) Sucessivas decisões do CSMSP impõem que, para o registro de segregação, é indispensável a localização da parte dentro do maior imóvel. (Valemo-nos, nas citações que seguem, das ementas que a propósito elaboramos — o Dr. Narciso Orlandi Neto e eu —, e que ainda pendem de publicação.)

“Se a descrição do imóvel desmembrado não permite que seja ele localizado no todo, não se admite o registro, por violação do princípio da especialidade” (ap. cível 2.232-0, Taubaté, 4.7.83, Des. Affonso de André).

“O imóvel desmembrado deve ter descrição que permita sua identificação dentro da área maior” (ap. cível 2.967-0, São José dos Campos, 14.5.84, Des. Batalha de Camargo).

“No desmembramento, é preciso que as características e confrontações do imóvel desmembrado permitam sua filiação ao registro anterior e sua localização na área maior” (ap. cível 3.364-0, Mococa, 14.5.84, Des. Batalha de Camargo).

“Não é dever do oficial a descrição do remanescente do imóvel que sofreu diversos desmembramentos” (*id.*).

“O imóvel desmembrado deve apresentar, em sua descrição, elementos que permitam localizá-lo na área maior” (ap. cível 3.487-0, Barueri, 18.7.84, Des. Nogueira Garcez).

“A descrição do imóvel desmembrado deve permitir a conclusão de que fazia parte da área maior” (ap. cível 3.535-0, Nova Granada, 3.12.84, Des. Nogueira Garcez).

“Se a descrição do imóvel desmembrado não apresenta nenhum ponto de

coincidência com a do imóvel maior, há violação do princípio da especialidade (...)” (ap. cível 3.744-0, Campinas, 3.12.84, Des. Nogueira Garcez).

“Se a parte alienada não se pode localizar dentro no todo, inviável é o registro do título aquisitivo” (ap. cível 3.764-0, São Paulo, 7.10.85, Des. Nogueira Garcez).

“Se, à falta de enunciação de medidas laterais do imóvel no registro, não se localizam com precisão seja o todo, seja a parte dentro no todo (ablaqueação), inadmissível é admitir ingresso de título a registro, até que se encontre o regular retrato físico do prédio, mediante o procedimento do § 2.º, art. 213, LRP” (ap. cível 4.949-0, São Caetano do Sul, 6.11.85, Des. Nogueira Garcez).

“Não se viabiliza o registro de título que, referindo-se a área inferior à do remanescente tabular, não localiza a parte dentro no todo (ablaqueação) ou pretende com este identificar a parcela, sem procedimento retificador adequado (§ 2.º, art. 213, LRP)” (ap. cível 4.935-0, São Paulo, 29.1.86, Des. Sylvio do Amaral).

16) A partir de fevereiro de 1986, por determinação do Em. Des. Sylvio do Amaral, pareceres de Juizes Auxiliares da Corregedoria Geral da Justiça passaram a preceder os acórdãos do CSMSP, nos procedimentos de dúvida (cfr. ap. cível 5.358-0, 21.2.86, em que o acórdão se refere a parecer elaborado pelo Juiz Hélio Lobo Júnior).

No julgamento da ap. cível 4.460-0, em 4.4.86, o CSM (Rel. Des. Sylvio do Amaral) acolheu parecer que então elaboramos, do qual se podem extrair as afirmações:

— de que, não possuindo o registrador elementos seguros para o controle da disponibilidade, é ônus do interessado demonstrar, com clareza e precisão, a remanência da área transferível;

— e de que a fragmentação do todo exige que se localizem as partes, com precisão, dentro no imóvel maior.

17) De outro parecer que redigimos, aprovado pelo CSM (ap. cível 5.612-0, 18.4.86, Des. Sylvio do Amaral), é o trecho abaixo:

“Inadmissível é que a enunciação descritiva, no título (referente a segregação predial), inviabilize a situação da parte em relação ao todo, com risco potencial de sobreposições de imóveis (‘encavalamentos’ ou ‘imbricações’) e, de conseguinte, de direitos a eles concernentes (neutralizando a presunção a que se refere o art. 959, CC)”. (Dos autos, aliás, consta pronunciamento do Dr. Álvaro Pinto de Arruda, Procurador de Justiça e respeitado estudioso das questões de registro, em que se salienta também a necessidade de localização da parte segregada relativamente ao todo; fragmento de seu parecer foi reproduzido pelo acórdão.)

18) No julgamento da ap. cível 5.066-0, em 9.5.86 (Rel. Des. Sylvio do Amaral), o CSMSM adotou parecer que então elaboramos, do qual se reproduzem estas passagens:

“A inserção da suposta área fenomênica do imóvel no registro, explicável pela transcrição literal do título aquisitivo, não socorre a recorrente (o caso era de dupla indicação de superfícies): enunciando-se aquela de par com a superfície objeto efetivo da aquisição (...), prevalece a área *secundum tabulam, non secundum suppositam realitatem*”.

“(...) Desde o ângulo do objeto (imóvel), a disponibilidade é corolário da especialidade; vale dizer: a regularidade dos títulos deve aferir-se em relação ao desenho geodésico (aspecto qualitativo) e à superfície (aspecto quantitativo), enunciados no registro *imediatamente* anterior (art. 225, § 2.º, Lei 6.015, cit.). Ademais, as transcrições primitivas suportaram o denominado ‘cancelamento indireto ou implícito’ (melhor se diria ‘encerramento’) (art. 246, Decr. 4.857, de 9.11.39; cfr. Afrânio de Carvalho, ‘Registro de Imóveis’, 2.ª ed., p.

159)”. (Ainda aqui, note-se, não se cogitara bem acerca do *ubi predicamental*: tanto é que a matéria vem tratada no trecho seguinte.)

“(...) Descrições que não indicam medidas lineares de referência (‘pontos de amarração ou lastro’) dão origem a incertezas na ubicação dos imóveis, inviabilizando o registro pretendido por maltrato da especialidade (ablaqueação)”.

19) Do Magistrado Luiz Antônio Ambrósio é o parecer acolhido no julgamento da ap. cível 5.589-0, em 9.5.86 (Rel. Des. Sylvio do Amaral), parecer em que se assinala a indispensabilidade de localização da parcela no imóvel de que se destaca.

20) Reafirmado esse entendimento em nosso parecer aprovado nos autos da ap. cível 5.899-0 (j. em 30.5.86, Rel. Des. Sylvio do Amaral), a propósito publicou-se a seguinte ementa:

“O registro de alienação de parte do imóvel reclama segura e clara localização da parte alienada dentro da gleba desfalcada, para aferir-se com precisão a disponibilidade do remanescente” (*Diário Oficial*, 14.8.86, p. 17).

21) No julgamento da ap. cível 5.880-0, em 24.6.86, Rel. Des. Aniceto Lopes Aliende, acolheu-se parecer do Juiz José Renato Nalini, de que se reproduz:

“(...) O motivo impediante do registro (...) é a impossibilidade de se localizar — sobre essa gleba — o lote transacionado.

“Não se viabilizou a amarração geográfica do imóvel adquirido pelo apresentante (...). Isso impede o registro, que se preordena a garantir as situações dominiais que abriga, não se prestando a incertezas”.

Em embargos de declaração opostos contra o acórdão prolatado para a ap. cível 5.579-0, o Conselho confirmou a orientação (Rel. Des. Aniceto Lopes Aliende), aprovando novo parecer do Dr. José Renato Nalini.

22) Em vista da incerteza quanto à identificação de remanescente, a necessidade de sua prévia apuração judicial, antes de qualquer registro que lhe tocasse, foi sustentada pelo Juiz José Renato Nalini em parecer adotado pelo CSMSP no julgamento da ap. cível 6.147-0 (5.9.86, Des. Sylvio do Amaral).

23) Em parecer redigido para a ap. cível 6.210-0 (26.9.86, Des. Sylvio do Amaral), sustentamos:

“Verifica-se da descrição constante do formal de partilha, a par de irregularidades superáveis (dupla indicação de confinância pelo lado direito e errônea menção do Cartório em que lançada a transcrição precedente), unilateral enunciação de superfície do imóvel (542,52m²), área a que se chegou pela singela multiplicação das duas únicas medidas apontadas no registro anterior. Bem adverte o Dr. Procurador de Justiça (Álvaro Pinto de Arruda) que, sobre faltarem as demais medidas de perímetro, ainda que estas pudessem supor-se idênticas às dos respectivos lados opostos (dado, não concedido), para que idôneo fosse o cálculo aritmético da superfície necessária seria outra suposição: a da retangularidade do imóvel. Em síntese: bastaria que o prédio se desenhasse como um paralelogramo para que se afastasse o acerto do cálculo da superfície indicada no formal de partilha (...)”.

24) Aprovou ainda o CSM parecer que lavramos para a ap. cível 6.838-0 (30.3.87, Des. Sylvio do Amaral), de que se extrai:

“A aferição da disponibilidade não é aritmética ou quantitativa, mas também qualitativa ou geodésica, impondo

a situação da parte dentro do todo de que se destaca, de molde a permitir conhecimento quer da base imobiliária que se separa com a fragmentação, quer da que permanece no registro de origem, evitando sobreposições atuais ou futuras”. (O lugar predicamental ainda não vem aí tratado com autonomia, como de-vera.)

25) A distinção das categorias já se encontra, porém, no parecer aprovado pelo Conselho nos autos da ap. cível 6.948-0 (16.6.87, Des. Sylvio do Amaral), em que fazemos expressa referência ao termo “lugar circunscritivo”:

“(...) não se logra situar o lote descrito no instrumento notarial dentro no imóvel maior. O controle da disponibilidade não é somente aritmético (*quantum*) e de qualidade (resultante da figura do imóvel, vale dizer: da específica disposição geométrica da extensão da *res*) mas também de *lugar circunscritivo*, de tal sorte que o desconto das partes de um imóvel passa por essas (melhor se diria *estas*) indagações: quanto, com qual figuração e em que lugar emerge o desfalque parcelar?”

26) Diz o Dr. José Renato Nalini em parecer lançado para a ap. cível 6.482-0 (6.7.87, Des. Sylvio do Amaral):

“Não se discute que o *dominus* possa alienar parte de seu imóvel. Ao fazê-lo, estará extraindo, de parcela maior, a parcela menor que constitui objeto da alienação, mediante o denominado desmembramento. E não destoia a orientação do C. Conselho Superior da Magistratura Paulista de que imprescindível a localização dentro do todo, da parte que adquirirá autonomia registrária a partir daí”.

JURISPRUDÊNCIA

AVERBAÇÃO DA EXISTÊNCIA DE AÇÃO JUDICIAL: IMPOSSIBILIDADE

Lei 6.015/73, art. 167-II-12 e 167-I-21; art. 246.

Mandado para averbação da existência de ação ordinária movida contra os então proprietários de um imóvel locado não está inserido no art. 167-II-12 da Lei de Registros Públicos, nem tampouco no art. 167-I-21 do mesmo Diploma legal. Nem é de se entender que a publicidade acerca da mera existência de ação judicial se inclua dentre os atos ou "ocorrências" susceptíveis de averbação ao amparo do art. 246 da LRP: a simples existência de ação judicial não tem o condão de gerar alteração do registro, mesmo em caráter subsidiário.

Apelação cível 8.722-0/3 — São Paulo — Apelante: Panificadora Princesa do Amazonas Ltda. — Apelado: Oficial Substituto do 4.º Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: Manoel Heleno Martins e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.722-0/3, da comarca da Capital, em que é apelante Panificadora Princesa do Amazonas Ltda., apelado o Oficial Substituto do 4.º Cartório de Registro de Imóveis e interessados Manoel Heleno Martins e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, corrigido o dispositivo da sentença.

1) O título recusado pelo Cartório (mandado para averbação da existência de ação) não se enquadra no art. 167 — inc. II — 12, da Lei de Registros Públicos, invocado pela apelante, e nem no art. 167 — inc. I — 21, citado pelo Oficial do Registro.

A sentença reconheceu essa passagem, mas julgou a dúvida prejudicada. Todavia, a razão está com o MM. Juiz Auxiliar. A averbação posterior prejudicou, apenas, a demanda proposta pela locatária contra os locadores, com aquele objetivo.

2) Sem embargo do exposto, as demais questões suscitadas no recurso, inovado-

ras da inicial, devem ser apreciadas no procedimento jurisdicional adequado.

Ou, como opinaram os Representantes do Ministério Público: "Como já ficou assentado nos autos, o registro do contrato de locação, o qual foi renovado por ação judicial, não pode ser deferido porque o prédio não estava averbado. Agora, já estando averbado o prédio, deverá a apelante procurar o registro, sendo que as demais circunstâncias noticiadas nos autos, como é o caso do imóvel haver sido comprometido a terceiros, é de se discutir em procedimento próprio. Nesta dúvida, visava-se tão-somente a averbação do mandado referido no relatório deste parecer. O procedimento do Cartório Imobiliário ter procedido ao registro do contrato de compromisso, havendo prenotação desta dúvida, está sendo devidamente apurado em procedimento da Corregedoria Permanente" (fls.).

Nos termos do parecer (fls.), improvido fica o apelo, acolhida a dúvida, para denegar o registro do título. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL

PINHEIRO ORICCHIO, vice-pres., convocado.

São Paulo, 7 de novembro de 1988 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

I — Versam os autos sobre apelação (fls.) interposta por Panificadora Princesa do Amazonas Ltda. contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em procedimento de dúvida inversamente suscitada, denegou o ingresso, no 4.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, de r. mandado judicial expedido pelo Juízo da 9.ª Vara Cível da Capital. Instrumenta o r. mandado determinação no sentido de ser averbada, à margem da transcrição 49.746, do 4.º R.I., à existência de ação ordinária movida, naquele Juízo, pela ora apelante contra Manoel Heleno Martins e o/s.

A r. decisão de primeiro grau (fls.) considerou prejudicada a suscitação, porquanto já realizada a averbação a que a suscitada pretendia compelir os titulares do imóvel, por meio da demanda promovida junto à 9.ª Vara Cível.

Nas razões de apelo, a interessada esclarece que, sendo locatária de imóvel comercial integrante da transcrição 49.746, ajuizou contra os locadores e proprietários ação renovatória da avença locatícia, resultando vencedora. Nada obstante, não conseguiu levar a registro o mandado de renovação porque — não inscrita a locação — não lhe foi possível registrá-la, dada a ausência de averbação relativa ao prédio locado. Em anterior procedimento de dúvida então suscitado, decidiu o E. Conselho Superior da Magistratura que, se a construção existente no imóvel transcrito não chegou a ser averbada, “o mandado de averbação relativo a uma de suas unidades também não pode vir a ser cumprido” (AC 6.691-0). Em razão disso, e consoante lhe acenara o r. parecer acolhido no v. Aresto, intentou a ação, fun-

dada no art. 639 do CPC, da qual se extraiu o mandado ora em exame. Entretanto, muito embora prorrogado por força da presente suscitação o prazo decorrente da prenotação do título de fls., o Cartório admitiu registro a compromisso de venda e compra pelo qual os proprietários — e locadores — prometem vender o imóvel a terceira pessoa, obstando a possibilidade de eventual registro futuro da locação em que é parte a apelante, e frustrando o cumprimento do julgado prolatado na ação renovatória. Pede a reforma da r. decisão do MM. Juiz *a quo*, para que se reconheça a preferência a registro do título que ora apresenta, em relação ao compromisso de venda e compra já registrado.

Opinam o Dr. Curador de Registros Públicos (fls.) e o Procurador de Justiça oficiente, Dr. Álvaro Pinto de Arruda (fls.), pelo improvimento da apelação.

Em diligência, veio aos autos certidão da matrícula 89.916, do 4.º R.I., aberta com origem na transcrição 49.746 (fls.). É o relatório do essencial.

II — Passo a OPINAR:

II.a — Primeiro ponto a ensejar exame é o concernente a haver o MM. Juiz conhecido da pretensão em sede de procedimento de dúvida, muito embora o r. mandado determine a prática de ato de averbação (fls.), e, ainda, sustente a interessada, na inicial, que o cabimento do registro perseguido teria fulcro no art. 167, II, 12, da Lei 6.015/73, a prever, igualmente, modalidade de ato averbatório. É que a jurisprudência do C. Conselho tem-se orientado no sentido de que a suscitação de dúvida há de ser reservada às hipóteses em que o ato pretendido diga respeito a registro em sentido estrito (conf. ACs. 8.720-0, 7.208-0, 6.947-0, 6.757-0, 6.826-0, 6.886-0, dentre outros v. Arestos).

Todavia, não parece que, neste caso, cumpra reconhecer eventual incompetência do E. Conselho. Com efeito, a inexistência de previsão legal específica para

o ato de que se cuida (notícia, no Registro Imobiliário, da existência de ação judicial) induziu a que o Oficial entendesse, em primeiro momento, tratar-se do ato contemplado no art. 167, I, 21, da LRP: o registro da citação realizada em ações reais ou pessoais reipersecutórias é ato de efeito jurídico publicitário, o qual, nada obstante insusceptível de constituir direitos, foi catalogado pelo legislador como passível de registro em sentido estrito. Preferível é que, em casos como o dos autos, em que a ausência de pré-estatuição específica na lei para o ato colimado induza àquela “fluidéz” da pretensão registrária a que se referiu o MM. Juiz sentenciante, não se impeça a utilização do procedimento da dúvida, até porque é só em relação a este último que se pode produzir a prorrogação do efeito da prenotação.

II.b — O r. mandado judicial determina se dê publicidade, por averbação, à existência de ação ordinária movida pela apelante contra os então proprietários do imóvel objeto da matr. 89.916/4.º R.I.

Como observou o Dr. Procurador de Justiça, a pretensão recursal é diversa daquela deduzida na inicial da dúvida inversa: originariamente, buscava a interessada tão-só o ingresso do título judicial que exibiu; no apelo, ao contrário, quer se lhe reconheça alegado direito de preferência a registro, o qual tem por violado. Ora, a controvérsia aqui instaurada é estranha à observância da prioridade, nem haveria falar em prejudicialidade do título já registrado na matr. 89.916, durante o curso deste procedimento, em relação ao mandado judicial em exame (quer dizer, o mero registro do compromisso outorgado a terceiros não seria, por si, razão bastante a obstar o ingresso do mandado ora prenotado).

Não é o procedimento de dúvida a sede apropriada para providências administrativo-correcionais que se não re-

lacionem com o estrito exame da registrabilidade do título em causa.

II.c — A ação da qual se extraiu o mandado em tela visa a compelir os proprietários do imóvel a proceder à averbação das edificações levantadas no terreno matriculado, uma delas locada à autora da demanda, averbamento tido como indispensável ao ulterior registro do contrato de locação. Com base em outro título, e enquanto tramitava aquela ação, lançou-se na matrícula do imóvel a averbação relativa às construções, incluída aquela do prédio locado à apelante (Av. 01/M. 89.916 — fls.). Por isso, entendeu o MM. Juiz sentenciante que a pretensão registrária encontrava-se sem objeto, e julgou prejudicada a suscitação.

A solução adotada não é, em verdade, irrazoável, e funda-se em lógica conclusão acerca do exaurimento do objeto daquela demanda. A se supor — *ad argumentandum* — fosse possível e previsto em lei averbamento relativo à existência de ação, não se vislumbraria a razão de se dar publicidade à existência de demanda “tendente a compelir a parte a praticar ato, que já praticou” (parecer do Dr. Procurador de Justiça — fls.).

Entretanto, o alvitre de se dar por prejudicada a suscitação esbarra, s.m.j., na circunstância de que, ao assim se entender, estar-se-ia a rigor antecipando o exame de outro título judicial que não é aquele *sub examinem*: carente de objeto seria, isto sim, a pretensão de se levar a registro determinação judicial de se efetuar averbação já existente. A ausência de objeto, *in casu*, seria a da pretensão deduzida no Juízo Cível, com ela não se confundindo necessariamente a pretensão registrária, cuja admissibilidade é regida por princípios e normas formais de diversa natureza. Em outras palavras: se preservados os princípios formais próprios do registro, a denega-

ção de acesso a título assim formalmente perfeito, por considerações concernentes a interesse processual de agir, ou à presença de pressuposto de desenvolvimento do processo, tenderia a significar incursão em matéria subjacente à supra-realidade registral, não permitida, portanto, à autoridade administrativa.

II.d — O que obsta o ingresso do título em questão é, efetivamente, a inexistência de previsão legal para o ato pretendido.

Os atos de efeitos meramente publicitários, e, dentre estes, os de natureza transitória, sujeitos a registro, são unicamente aqueles elencados pelo legislador, mesmo diante da previsão genérica do art. 246 da LRP.

Não se cuida, é bem de ver, de registro de citação em ação real ou pessoal reipersecutória, relativa a imóvel (art. 167, I, 21, da Lei 6.015/73). O que se pretende levar a registro é a notícia da existência de demanda em curso. Não parece demasiado cogitar das razões pelas quais, ao admitir a publicidade no registro de ações judiciais relativas a imóveis, o legislador a circunscreveu à inscrição da citação nelas realizada: quis, porventura, que à conveniência de se trazer ao conhecimento de terceiros a existência de ações cujo resultado possa produzir reflexo no registro, se aliasse a segurança de que o permissivo não se prestasse a publicidade equívoca e geradora de incertezas, situação que se poderia, em tese, configurar se o mero ajuizamento de demanda, ainda que

não seguido da integral formação da relação processual, pudesse se impor ao conhecimento público.

De outro lado, também não se amolda a hipótese ao disposto no art. 167, II, 12, da LRP, a prever a averbação “das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados”. Claro está que a decisão averbável, a teor do mencionado artigo, não é aquela que tão-só determina a averbação: necessário que, por seu conteúdo, a decisão, o recurso ou o respectivo efeito, possa ter repercussão em ato ou título registrado.

Nem é de se entender que a publicidade acerca da mera existência de ação judicial se insira dentre os atos ou “ocorrências” suscetíveis de averbação ao amparo do art. 246 da Lei 6.015/73: a simples existência da ação judicial não tem o condão de gerar alteração do registro, mesmo em caráter subsidiário.

O título era, assim, desde logo irregistrável, independentemente da superveniência da averbação relativa às construções existentes no imóvel.

III — O parecer que submeto à elevada apreciação de V. Exa. é, pelas razões expostas, no sentido do improviamento do apelo, denegando-se assim o registro do título, alterado, contudo, o dispositivo da r. sentença, para que seja havida como procedente a dúvida suscitada. *Sub censura.*

São Paulo, 11 de outubro de 1988
— AROLDO MENDES VIOTTI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

AVERBAÇÃO DE ESTADO CIVIL

Escritura de venda e compra: registro. Certidão de casamento. CC, art. 202.

Quer se trate de homem ou de mulher, seja o regime o da comunhão ou o da separação de bens, é preciso que se promova a prévia averbação do casamento à margem da inscrição do imóvel em nome do seu dono, para que este se habilite como disponente a autorizar a inscrição em nome de novo adquirente.

O documento hábil a lastrear a averbação relativa à mudança de estado civil é a certidão do assentamento respectivo, passado por Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais (art. 202 do CC).

Caso ao interessado se mostre impossível munir-se de tal subsídio hábil à averbação, cumprir-lhe-á postular ao D. Corregedor Permanente da Serventia, em sede administrativa que não a do procedimento da dúvida, provimento porventura supletivo daquele documento bastante, e — como é evidente — fazer prova dos pressupostos ensejadores da determinação judicial supletiva.

Apelação cível 8.765-0/5 — São Carlos — Apelante: Andrey Brants — Apelado: Oficial Substituto do Cartório de Registro Civil e Anexos — Interessados: Elisa Cardinalli Brants e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.765-0/5, da comarca de São Carlos, em que é apelante Andrey Brants, apelado o Oficial Substituto do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessados Elisa Cardinalli Brants, Sérgio Eduardo Costa Marques Albuquerque e s/m., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso. E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.). Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 7 de novembro de 1988 — MILTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

I. Inconformado com a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, que ao acolher dúvida direta do Serventuário denegou o registro de escritura de venda e compra de interesse do recorrente, interpõe Andrey Brants a presente apelação. Duas as razões havidas como impeditivas do ato registrário pretendido: a) no registro de origem, transcrição 38.336, não

figura o nome da esposa do outorgante vendedor, necessária portanto prévia averbação destinada ao suprimento da lacuna; b) o título há de ser retificado, para se incluir, na descrição do imóvel objeto da venda, a respectiva distância da esquina mais próxima.

Nas razões de apelo (fls.), afirma o apelante que a exigência formulada, concernente à averbação do casamento dos outorgantes vendedores, vulnera o disposto no art. 6.º da Lei de Introdução ao Código Civil, uma vez que, ao tempo da lavratura do instrumento notarial apresentado (1972), não previa a legislação registrária então vigente tal requisito. Aduz que se lhe torna impossível providenciar a exibição de certidão de casamento dos vendedores, e que tal documento pode ser dispensado, fundando-se o averbamento nos dados constantes da própria escritura ou naqueles extraídos de certidão de procuração por instrumento público, pela qual os vendedores constituíram o mandatário que os representou na venda e compra.

O parecer do Ministério Público, em primeira e segunda instâncias, é no sentido do improvimento da apelação (fls.). É o relatório do necessário.

II. OPINO:

II.a — Observa-se, inicialmente, que o suscitado não opõe resistência a uma das exigências formuladas pela Serventia, aquela respeitante à adaptação do

título à descrição do imóvel emergente do registro de origem. Conforma-se com o óbice oposto pelo Serventuário, e se dispõe ao atendimento do requisito (fls.). Sem se adentrar, assim, o exame da procedência de tal exigência — o que, de resto, reclamaria o aporte de certidão da mencionada transcrição originária —, tem-se que, a rigor, careceria o apelante de interesse jurídico para o provimento judicial-administrativo que postula na presente suscitação, já que ele mesmo não questiona ser o título prenotado, tal como se apresenta, irregistrável; ademais, a decisão proferida no procedimento de dúvida tem, sempre, conteúdo positivo ou negativo acerca da registrabilidade do título como um todo, e não haveria falar em decisão *juxta modum*, condicionada à futura e eventual satisfação de requisitos reputados necessários.

II.b — Como quer que seja, não se afigura demasia, nesta sede recursal, apreciar-se o motivo impediante do colimado registro, ao qual se atêm com exclusividade as razões do apelo.

À falta de juntada de certidão da transcrição a que se filia o imóvel vendido, cumpre ter por incontroverso, apenas, que, nela, ignora-se o nome da esposa do proprietário Sérgio Eduardo Costa Marques Albuquerque, não se sabendo se ele, no registro de origem, é qualificado como solteiro ou, *tout court*, como casado. Oportuno, aliás, recordar-se ao D. Serventuário que a juntada de certidões dos registros filiatórios em causa é essencial à instrução do procedimento de dúvida e da suscitação.

Em qualquer das hipóteses acima aventadas, todavia, a procedência da dúvida era de rigor.

Vetusta a orientação do E. Conselho no sentido de que “não pode ser registrada transmissão feita por quem adquiriu como solteiro e vende como casado, sem a prévia averbação do casamento. O matrimônio do titular da transcrição

representa fato jurídico de evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à atuação dos registros públicos, e cuja exterioridade, a estes inerente, é do interesse do comércio jurídico. A situação, portanto, corresponde à hipótese legal de circunstância que tem influência específica no registro e nas pessoas nele interessadas” (AC 279.610, São Paulo, 29.6.79, Des. Andrade Junqueira, *apud* Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, pp. 328-329).

Em outra oportunidade, restou ainda firmado:

“... irrepreensível a r. sentença ao exigir a prévia averbação do casamento da transmitente do imóvel, mediante a apresentação do único documento admitido pela lei.

“Orientado o sistema do registro imobiliário por princípios, não pode afastar-se de qualquer deles, sob pena de perder segurança e conseqüentemente a confiança que deve inspirar. Na espécie, lesão ocorreria com relação ao princípio da continuidade.

“Como bem assinalado na r. decisão, dentre os efeitos patrimoniais do casamento está a mutação subjetiva do domínio. Destarte, para que se concretize esta modificação também no registro imobiliário, é mister a averbação do casamento. De outra maneira, não se complementaria a cadeia de titularidades, por faltar um elo na corrente de assentos. Mesmo na hipótese de o casamento da alienante ter sido celebrado no regime da separação de bens, teria ocorrido mutação, em razão da alteração de seu estado civil. Necessária, então, a assinatura do marido no instrumento, bem como sua identificação e prova do casamento. (...)

“Não cabe, ademais, cogitar acerca da possibilidade de se comprovar o matrimônio por forma diversa da apresentação da certidão de casamento. A solução alvitada pelo recorrente, além de carecer de embasamento legal, é contrá-

ria à referida orientação normativa" (ap. cível 3.765-0, de São Paulo, j. 2.5.85, Rel. o Des. Marcos Nogueira Garcez).

Nem mesmo a eventualidade de — a exemplo do que não raro ocorre em registros aquisitivos efetuados ao amparo da legislação anterior — aparecer o transmitente qualificado, tão-só, como casado, sem que dos assentamentos se possa concluir com quem e sob que regime de bens, poderia elidir a imprescindibilidade da averbação. Curial que, para preservação da continuidade, é mister saber se, quando da aquisição, era o disponente do direito casado com aquele cônjuge que, ao tempo da formação do título *sub examine*, fornece a outorga ao negócio transmissivo de direito real imobiliário.

A exigência, de resto, resulta de elementar aplicação do princípio da continuidade, o qual, na lapidar definição de Afrânio de Carvalho, significa que, "em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidades à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como o seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente" (*Registro de Imóveis*, Forense, 1982, p. 304). Do mesmo autor é o ensinamento segundo o qual "a identificação da parte disponente do direito com a parte inscrita depende, em regra, de simples cotejo entre o nome constante do título e o consignado no livro, que responderá se o vendedor, ou devedor, é o adquirente da escritura anterior. Se o cotejo revela divergência, deixará de ser feita a inscrição (...). Todavia, a divergência pode limitar-se ao estado civil ou ao sobrenome da parte, por decorrer de casamento, que traz, com a mudança de estado dos nubentes, a alteração do nome da mulher. Nesse caso, quer se trate de homem ou mulher,

seja o regime o da comunhão ou o da separação de bens, pois em ambos os cônjuges agem conjuntamente nos negócios imobiliários, posto em qualidade diferente, é preciso que se promova a prévia averbação do casamento à margem da inscrição do imóvel em nome de seu dono para que este se habilite como disponente a autorizar a inscrição em nome do novo adquirente" (*op. cit.*, p. 294).

II.c — De outra parte, a aferição dos requisitos registrários informadores do ato pretendido, e a estremação da legislação que se lhes aplica, são referidas ao momento do requerimento de registro, subsumindo-se a espécie à parêmia *tempus regit actum*.

Nem é certo, apenas para argumentar, que a formalidade ora exigida fosse despendida no regime da legislação anterior. Continha o Decr. fed. 4.857, de 1939, vigente à época da formação do título, dispositivos que, destinados ao resguardo da continuidade, em nada se diferenciavam dos que hoje regem a matéria (conf. arts. 214 e 285 daquele Diploma revogado).

II.d — Por fim, o documento hábil a lastrear averbação relativa a mudança de estado civil é, *ex vi legis*, a certidão do assentamento respectivo, passada por Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais (CC, art. 202). Caso ao interessado se mostre impossível munir-se de tal subsídio hábil à averbação, cumprir-lhe-á postular ao D. Corregedor Permanente da Serventia, em sede administrativa que não é a do procedimento de dúvida, provimento porventura supletivo daquele documento bastante, e — como é evidente — fazer prova dos pressupostos ensejadores da determinação judicial supletiva.

Para fins de solução da controvérsia ora instaurada entre registrador e particular, é suficiente a constatação de que a averbação do casamento do disponente do direito inexistente, e, portanto, não pode

merecer ingresso título em que ele e a indigitada esposa figurem como outorgantes.

III. Pelas razões expostas, o parecer é no sentido do improvimento do apelo,

mantida a procedência da dúvida. À elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 21 de setembro de 1988
— AROLDO MENDES VIOTTI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

BENS PÚBLICOS DE USO COMUM

Áreas reservadas em loteamento para uso comum. Usucapião: impossibilidade. Desafetação: possibilidade. Bens dominicais. Decr.-Lei 58/37, art. 3.º.

As áreas reservadas, em loteamento licenciado, a vias de tráfego, praças e demais logradouros públicos, revestem, ipso facto e independentemente de formalidades outras, a característica de bens públicos de uso comum, tornando-se insusceptíveis de aquisição por particulares, inclusive por via de usucapião.

A desafetação, possível embora, não se presume, e mesmo quando ocorrente não viabiliza a usucapião, pois não exclui os bens da categoria dos públicos, mas sim e somente os transfere para a subclasse dos dominicais.

Apelação cível 586.046.401 — Porto Alegre — Apresentante: Dr. Juiz de Direito da 3.ª Vara dos Feitos da Fazenda Pública da Comarca — Apelante: Município de Porto Alegre — Apelados: Edith Santos da Silva e s/m. (TJRS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, em 6.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, prover à apelação, o que decidem de conformidade e pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas que integram o presente acórdão. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. LUÍZ FERNANDO KOCH e ADALBERTO LIBÓRIO BARROS.

Porto Alegre, 10 de março de 1987
— ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, pres. e relator.

RELATÓRIO

O Des. Adroaldo Furtado Fabrício: Edith Santos da Silva e s/m.º José Antônio da Silva ajuizaram ação de usucapião, relativamente ao imóvel descrito

na inicial, devidamente emendada, afirmando terem a posse mansa, pacífica e ininterrupta por mais de quarenta anos, adquirida de seus antecessores, Irmãos Bernardi, em nome de quem está registrado o imóvel no ofício competente. No local construíram dois imóveis de alvenaria, servindo um de residência dos AA., e outro de templo espírita. Alegaram o pagamento regular de impostos, juntaram documentos e fotografias.

Efetuada as citações e intimações pertinentes, realizou-se a audiência preliminar, restando justificada a posse.

O Município de Porto Alegre contestou a ação, alegando que a área em questão está reservada para jardim, tratando-se, portanto, de bem público, insusceptível de ser adquirido por usucapião.

Houve réplica e juntada de novos documentos (fls.). Manifestou-se o MP pela procedência da ação (fls.).

Sentenciando, o Magistrado de primeiro grau julgou procedente a ação, declarando o domínio dos AA. sobre a área e condenando o contestante ao pagamento de custas e honorários advocatícios, fixados em 20% sobre o valor dado à causa.

Inconforme, apela o Município, reiterando os termos de suas anteriores argumentações, e pedindo a reforma do *decisum*.

O recurso foi contra-arrazoado. O Dr. Promotor de Justiça opinou pelo desacolhimento da apelação. Nesta instância, o Dr. Procurador de Justiça manifestou-se, no mérito, pelo provimento do recurso, concluindo que o imóvel é bem público, insuscetível de usucapião, prejudicado o reexame necessário e, sucessivamente, pela nulidade do processo. É o relatório.

VOTO

O Des. Adroaldo Furtado Fabrício: A condição de bem público, que o Município apelante atribuiu ao imóvel em causa, está incontornavelmente demonstrada nos autos. Dito imóvel fazia parte de um todo maior, loteado nos idos de 1940, tendo sido inscrito o loteamento (conforme terminologia legal então usada) a 6 de março daquele ano (certidão de fls.) Como se vê do mapa então depositado para empresa loteadora (fls.), a área pretendida usucapir integrava a quadra "D" e destinava-se a ser ajardinada. Quanto ao ponto, não há controvérsia alguma, valendo sublinhar que os próprios autores da ação de usucapião admitem o fato da afetação do imóvel a essa finalidade, em sua réplica, de fls.

Sendo assim, a fração em causa, assim como todas as demais áreas destinadas, segundo o projeto de loteamento aprovado e registrado, a logradouros pú-

blicos, desde então se integraram ao domínio público, ingressando no patrimônio municipal sob a intitulação de bens públicos de uso comum. É o que decorre da disposição, então vigente, do art. 3.º do Decr.-Lei 58/37, cuja tranqüila interpretação nos pretórios e na doutrina, como, de resto, a dos seus equivalentes nos diplomas legais mais recentes que trataram do mesmo tema, é a de assumirem tais áreas a aludida condição pelo fato mesmo da inscrição do loteamento, independentemente de qualquer outra formalidade ou da efetiva utilização para os fins previstos. Na verdade, o citado art. 3.º não alude expressamente à passagem das áreas reservadas a ruas, parques, jardins, praças e assemelhados para o domínio público, mas esse é o único significado que se pode razoavelmente atribuir à inalienabilidade decorrente da inscrição, esta sim expressamente referida no texto normativo em foco. *Porque* reservadas a um determinado uso, que só a integração ao domínio público pode assegurar, tornam-se insuscetíveis de aquisição por particular. O fenômeno ocorrente é o da afetação, hoje perfeitamente delineado e exaustivamente dissecado pelo direito administrativo. A norma definiu a consequência sem aludir expressamente à causa determinante, mas esta se revela sem dificuldade pela interpretação teleológica.

Isto posto, e na perspectiva ora adotada, não importa muito discutir, como discutem os administrativistas, se a afetação tem origem consensual — oferta do loteador, aceita pela administração, das áreas reservadas ao uso público ou à preservação da qualidade da vida ou puramente administrativa — designação, pelo Poder Público, das áreas úteis àqueles finalidades. Qualquer que seja a solução dessa questão teórica, importante sob outros ângulos de vista, certo é que

a afetação, por um ou outro motivo, ou pela cominação de ambos, ocorre no momento da inscrição do loteamento.

Não cabe falar-se, outrossim, *in casu*, em desafetação, no sentido de se haver desviado *validamente* do uso previsto o bem em causa. Não se pode presumir a desafetação, que necessariamente envolve ato de vontade da administração. Ora, em caso como o dos autos, seria até discutível a faculdade do próprio Município de abrir mão da destinação prevista para as áreas que o loteador lhe reservou, não por liberalidade, mas para cumprir imperativo legal. A situação é radicalmente diversa daquela em que, por ação ou omissão, o ente de direito público desvia, da destinação prevista, um bem expropriado. Aí, a desafetação pode decorrer da cessação pura e simples da necessidade ou utilidade públicas; lá, a mesma cessação é impensável.

De resto, mesmo que desafetação pudesse ter ocorrido, *ad argumentandum*, ela só teria o condão de transferir os bens em menção da subclasse dos de uso comum para a dos dominicais, sem que o fenômeno retirasse do *domínio público* os bens. A desafetação alteraria a classificação interna dos bens na escala do domínio público, mas sem afastar o próprio domínio público.

Sobre a impossibilidade jurídica de usucapir bens públicos, nada mais há a ser dito, independentemente da subclasse em que devam ser inseridos: senão por força do CC, de 1916, certamente em razão do Decr. 22.785, de 1933 — diplomas legais em plena vigência ao tempo do início da alegada posse. Como oportunamente e com a habitual agudeza ponderou o ilustrado parecer do Dr. Procurador de Justiça, portanto, a possível ocorrência de uma “desafetação tácita” não teria o condão de tornar usucapível o imóvel em foco.

Por certo, a posição em que se colocaram o ilustre prolator da sentença impugnada e o d. Representante do MP junto ao Juízo de origem tem seu quê de sedutora e simpática, na medida em que sobrepõe o interesse da consolidação de uma vetusta situação de fato a um interesse público dito hipotético e distante da realidade concreta. Mas é fácil ver-se que os argumentos invocados em favor dela são, ao fim e ao cabo, os mesmos com que se costuma justificar o próprio instituto da prescrição. E o sistema jurídico, ao lado da prescrição, nunca se descuidou de definir casos de imprescritibilidade, justamente aqueles em que se levanta um valor mais alto do que o da consolidação da realidade fática desafinada do direito. Por outro lado, importa lembrar que o interesse público na preservação de um mínimo de áreas de circulação, lazer, recreação e espaçamento emerge da imperiosa necessidade, sempre valorizada, embora em grau talvez menor do que o ideal, por toda a legislação de parcelamento urbano, de contrapor à simples busca do lucro um freio capaz de manter em nível suportável a qualidade da vida urbana.

Nada há nisso de teórico ou idealístico; trata-se, ao contrário, de proteger os próprios adquirentes de imóveis loteados contra a desmedida ganância da especulação imobiliária.

Impõe-se, assim, o provimento do apelo, do que resulta prejudicado o reexame necessário. Nesse sentido é o voto. Prevalecendo ele, transfiro aos apelados os encargos da sucumbência, mantidos em 20% do valor da causa, solução da sentença, os honorários advocatícios a serem pagos pelos mesmos ao Município apelante.

O Des. Luiz Fernando Koch: Revisei e estou integralmente de acordo.

O Des. Adalberto Libório Barros: Estou de pleno acordo.

CONDOMÍNIO PRO INDIVISO

Parte ideal localizada: impossibilidade. Venda de parte certa e determinada. Falta de consentimento dos demais condôminos. Anulação de registro imobiliário.

O condômino não pode vender parte certa e determinada de imóvel pro indiviso sem o consentimento dos demais condôminos. Se o fizer, e o título for registrado, anula-se o registro, porque tal título é desqualificado para ingresso no Registro Imobiliário.

Apelação cível 860/86 — Jardim — Apelantes: Silvino da Silva e s/m. — Apelados: Vicente Gonçalves Barbosa e s/m. (TJMS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Juizes da Turma Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, unanimemente, com o parecer, em conhecer do recurso mas lhe negar provimento.

Campo Grande, 31 de março de 1987 — MÍLTON MALULEI, pres., e NÉLSON MENDES FONTOURA, relator.

RELATÓRIO

O Des. Néelson Mendes Fontoura: Silvino da Silva e s/m. Laudilina Marques da Silva, ambos qualificados nos autos, inconformados com a sentença de fls. que julgou procedente a ação de anulação de registro imobiliário que lhes moveram Vicente Gonçalves Barbosa e s/m., manifestam o presente recurso de apelação, aduzindo, em síntese, as seguintes razões:

que os apelantes, ao procederem ao registro, fizeram-no de boa fé, posto que há cinco anos, antes de o inventário ter sido levado a efeito pelos próprios apelantes, estes já possuíam, através de escritura pública de cessão de direitos hereditários, perfeitamente formalizada como instituto jurídico e reunindo todos os elementos integrantes de compra e venda, seis partes ideais correspondentes à metade do imóvel inventariado e que lhes foram transmitidas, certas e determinadas, por seis herdeiros, irmãos dos

apelados, partes essas escolhidas, entregues e aceitas dentro da área de 217 ha, sendo que os apelados em tempo algum opuseram qualquer obstáculo;

que os apelantes “registraram sua carta de adjudicação das mesmas partes ideais que receberam e tinham a posse incontestável e que lhes foram pagas pelos seus direitos na partilha a que ficaram sub-rogados, tomando os lugares dos vendedores cedentes nas pessoas de seis dos próprios herdeiros”;

que não há falar, portanto, em “ação de divisão, ou em escritura pública, com o consenso entre os iguais, nos moldes em que os apelantes adquiriram sua área cuja partilha de que tomaram parte nos mencionados autos de inventário é que concretizou o direito dos cessionários, entre eles os apelantes”;

que “o modo de adquirir a herança, por todos os herdeiros, e o de adquirir os bens da herança, por herdeiro de per si, é o mesmo, é direito hereditário, e sendo a herança uma universalidade de bens ela é, por isso mesmo, uma co-propriedade, cuja divisão cessa com a partilha, que não tem outro fim”;

por último, que é fundamental o registro de sua parte, “face ao sistema de matrícula adotado pela lei vigente que define e caracteriza o imóvel, identificando-o e constituindo o tronco para o registro e averbação dos atos jurídicos pertinentes ao imóvel, necessitando, para tanto, os limites e confrontações do imóvel”.

Por esses motivos, pedem o provimento do apelo para que a sentença seja reformada a fim de ser mantido o registro efetivado.

Em contra-razões, os apelados aduzem o acerto da sentença recorrida, pugnando para que a mesma seja mantida.

Manifestou-se o Ministério Público na primeira instância pela incensurabilidade da sentença *a quo*.

Através de substancioso parecer, a d. Procuradoria Geral de Justiça opinou pela manutenção integral da sentença recorrida e pelo improvimento do apelo. É o relatório que submeto à d. revisão.

VOTO

O Des. Néelson Mendes Fontoura (relator): Trata-se de um condomínio onde os apelantes abriram nova matrícula de um imóvel comprovadamente em comum, sem a prévia e necessária divisão para se individualizarem os limites e confrontações do mesmo.

Os apelantes adquiriram direitos advindos de uma herança no inventário de Ângelo Gonçalves Barbosa, recebendo 68.7.276 ha em pagamento de seus direitos.

Recebendo carta de adjudicação, o apelante providenciou o seu registro no Cartório Imobiliário, nascendo daí a matr. 5.841, L.º 2, conseguindo também daí a averbação e desmembramento descritivo da área por meio de um memorial confeccionado por engenheiro sem a prévia concordância dos demais condôminos.

Após, vendeu a mencionada área a Valdemar Rodrigues e s/m., o que veio causar inconformismo dos outros condôminos, os quais lograram, através da presente sentença profligada, a anulação do registro.

Ora, a parte ideal não constitui imóvel individualizado, ou seja, com limites e confrontações, não podendo, portanto, ter matrícula autônoma, posto que se

trata de parte abstrata dos co-herdeiros ou compossuidores.

Até o momento em que não se efetue a divisão, quer amigável, quer judicial, conforme estabelecem os arts. 946 e segs. do CPC, a parte de cada condômino só tem existência intelectual.

Nosso direito civil, quanto à natureza jurídica do condomínio, aceita a teoria de que o condômino tem direito ao total da coisa, embora tenha que respeitar os direitos dos outros compossuidores.

Não se questiona *in casu* a boa fé dos apelantes nem a forma legalmente comprovada de aquisição dos direitos hereditários e sim o descumprimento de formalidades essenciais, tal como a aquiescência dos demais condôminos.

Nesse aspecto, leciona AFRÂNIO DE CARVALHO, *in Registro de Imóveis*, Ed. Forense, p. 65: "... se a venda de parte divisa do imóvel em comum se realiza sem o consentimento dos demais condôminos, desqualifica-se para ingresso no Registro Imobiliário...".

No mesmo sentido também é a jurisprudência pátria, ao entender que não se permite que o condômino descreva e dê as delimitações da parte ideal, tornando-a determinada e certa, o que somente se tornará possível com a divisão (RT 366/177).

Pelas razões expendidas e, ainda, comprovadamente, tratando-se de uma gleba comum aos herdeiros e cessionários, não poderiam os apelantes promover o registro da área que lhes foi adjudicada sem antes promover a divisão, nem delimitar a área da maneira como o fizeram.

Motivos quantos bastam para conhecer do recurso e negar-lhe provimento, mantendo no todo a sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos. É como voto.

DECISÃO

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte: Unanimemente, com o parecer,

conheceram do recurso mas lhe negaram provimento. Presidência do Des. MÍLTON MALULEI. Relator, o Des. NÉLSON MENDES FONTOURA. Tomaram parte no julgamento os Des. NÉLSON MENDES FONTOURA, GILBER-

TO DA SILVA CASTRO e MÍLTON MALULEI.

Campo Grande, 31 de março de 1987 — Bel. ANDERSON ROQUE MARTINEZ DOS SANTOS, Diretor do Departamento Judiciário Cível.

DÚVIDA INVERSA

Inviabilidade de suscitação. Lei 6.015/73, arts. 198 e 216.

A dúvida tem como pressuposto exigência formulada pelo Oficial do Registro de Imóveis que a parte não pode ou não quer satisfazer.

A Lei de Registros Públicos não cogita de dúvida inversa ou indireta (arts. 198 e 216).

(Na decisão, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 1.929/87 — Rio de Janeiro — Apelante: Francisca Villaça Fernandes — Apelado: Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.929/87, em que é apelante Francisca Villaça Fernandes e apelado o Juízo de Direito da Vara de Registros Públicos, acordam os Juizes da Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em votação unânime, em negar provimento à apelação. Relatório a fls.

Assim decidem pelas razões constantes da d. sentença recorrida, que passa a integrar este Acórdão na forma regimental (art. 93, § 4.º, do Regimento Interno).

Rio de Janeiro, 13 de outubro de 1987 — PAULO PINTO, pres.; JOSÉ RODRIGUEZ LEMA, relator.

Proc. 85.483

1 — Trata-se de requerimento de dúvida inversa para obtenção de registro da escritura de convenção do imóvel situado na Av. N. S. de Copacabana, 1.227.

2 — O MP pronunciou-se a fls. no sentido do indeferimento de plano da pretensão por se tratar de dúvida inversa.

3 — Realmente o cabimento da dúvida inversa é controvertido face aos claros termos pelo qual o procedimento da dúvida é disciplinado na Lei de Registros Públicos.

Como assinalamos em monografia publicada logo após a vigência da LRP:

“A praxe forense e a jurisprudência vêm admitindo a ocorrência da chamada Dúvida Inversa, justamente porque o interessado é quem, muitas vezes, após a motivada recusa do Oficial à registrabilidade do título, não se conforma com a exigência, tomando a iniciativa de reclamar o provimento judicial; hipótese menos vulgar, mas ocorrente, encontrável, principalmente em comarcas do interior, é a do Oficial recusar-se à arguição da dúvida, pura e simplesmente, devolvendo a documentação à parte. E porque se inverte a iniciativa da provocação da atividade jurisdicional, chama-se a este processo iniciado pelo interessado como pedido de registro, de Dúvida Inversa e, nesse caso, analogicamente, se alteram as ordens de manifestação na relação processual, ouvindo-se o Oficial do Registro sobre a pretensão formulada, adaptando-se a marcha procedimental a este

câmbio de posições, e após retoma-se o seu curso normal, com a audiência do Ministério Público, observando-se, preliminarmente, a necessidade de sua indispensável prenotação, para a manutenção do paralelismo legal com o procedimento típico e o resguardo do eventual direito do interessado. O costume do foro criou a figura processual para suprir a lacuna legal nas recusas assim nascidas, já sendo freqüentes as manifestações judiciais sobre a espécie” (*A Dúvida na Nova Lei de Registros Públicos*, pp. 23-24, Ed. Rio, 1981).

4 — A questão da dúvida inversa ainda tem despertado debate doutrinário e jurisprudencial, havendo decisões conflitantes dos nossos principais Tribunais, ora admitindo, ora não.

É certo que no regime anterior a jurisprudência inclinava-se por sua aceitação, à falta de normas procedimentais específicas para as dúvidas.

Todavia, com a vigência da atual LRP, a situação se modificou, eis que o novo Diploma processual trouxe acentuadas modificações à questão, regulando o procedimento das dúvidas em vários artigos legais, nomeadamente a partir de 198 a 207.

As divergências foram-se pacificando e a situação hoje caminha para a não aceitação das dúvidas inversas, sob a argumentação curial de que atualmente há uma formalidade legal, a ser observada para o exame judicial das relações jurídico-registrais, da qual não convém se afastar o Julgador, em benefício do ordenamento legal e até mesmo no do próprio apresentante que, levando seu título diretamente a Juízo, poderá ficar sem a importante garantia de prenotação.

As razões e a vantagem do cumprimento de forma legal são sensíveis:

“A chamada dúvida ‘inversa’ ou ‘indireta’, fruto de praxismo antigo, que transmuda a obrigação legal de exame

do título do Sr. Oficial do Registro para o Juízo, hoje, *data venia*, a nosso ver, nenhuma razão tem para subsistir, em face das normas procedimentais claras e expressas da Lei n. 6.015/73 e o Ementário da Corregedoria, que devem ser trilhadas pelas partes, antes de intervir o Judiciário, sendo de se salientar que nem ao Juiz, nem ao MP, são dados meios materiais para exame da regularidade de título a ser registrado, o que demanda exame minucioso, e a cada dia mais complexo, de livros, matrículas, registros, averbações e anotações nos próprios Cartórios de Registro de Imóveis”.

Efetivamente, neste sentido já decidiram as 2.^a, 4.^a e 7.^a Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça.

De igual modo se pronunciou também o E. STF no julgamento do RE 77.966-MG, 2.^a Turma, Relator Min. Moreira Alves (*D.* de 17.6.83, p. 8.959, e *RTJ* 109, p. 628).

Também os doutrinadores de direito registral vêm-se manifestando contrariamente à admissão da dúvida inversa; a tal respeito veja-se a opinião de WALTER CENEVIVA:

“A jurisprudência tem hesitado, ora admitindo, ou recusando, a chamada dúvida inversa, declarada pela parte ao Juiz, com a afirmativa de exigência descabida do serventuário. Não se viabiliza, porém, na Lei n. 6.015, a dúvida inversa. A parte pode dirigir-se ao Juiz, na forma de legislação estadual, queixando-se da recusa do Oficial de, no prazo, proceder a um certo registro ou declarar a dúvida. Não pode, porém, substituir-se ao serventuário na própria declaração, como, aliás, resulta de outros textos legais que a ela se referem. Demais disso, o requerente da dúvida inversa não tem a garantia da prenotação” (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, p. 424, n. 493, Ed. Saraiva, 1982).

Em nota do rodapé, acrescentou aquele emérito comentarista: “Dúvida inversa

é criação pretoriana condenável, pois a lei põe à disposição do interessado os meios para resolver dificuldades com o registro de qualquer título”.

5 — Ao lado disso, o art. 2.º do CPC dispõe que nenhum Juiz prestará a tutela jurisdicional senão quando a parte ou o interessado a requerer, nos casos e formas legais. Comentando esta disposição, disserta CELSO BARBI:

“O artigo dispõe que a prestação jurisdicional será na forma legal. Essa regra firma o princípio de legalidade das formas. O legislador poderia, teoricamente, deixar que as formas a serem utilizadas pelo Juiz, para desempenhar a função jurisdicional, ficasse à sua livre criação; mas isso é altamente inconveniente, não só pela instauração do arbítrio, como também pela dificuldade que teria dos próprios juízes em escolher as formas adequadas” (*Comentários ao Código de Processo Civil*, t. I, p. 34, Ed. Forense).

A forma é absolutamente essencial à fenomenologia processual; a forma é apenas o meio pelo qual são atingidos certos fins. Nesse sentido, manifesta-se HÉLIO TORNAGHI:

“Não há possibilidade jurídica de obter a prestação jurisdicional, isto é, a apuração dos fatos, a decisão das Controvérsias e a execução da sentença a não ser nos casos previstos em lei e pela maneira por ela regulamentada. Se falta essa possibilidade, o Juiz dá por extinto o processo sem julgamento do mérito” (art. 267, VI, do CPC; *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. 1, p. 78).

Pelo exposto, não tendo sido cumprido o disposto no art. 198 e segs. da LRP pelo requerente, dou o processo como extinto com fundamento no art. 267, VI, do CPC. Custas, pelo requerente. PRI.

Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 1987 — EDUARDO SÓCRATES CASTANHEIRA SARMENTO, Juiz de Direito.

DÚVIDA: SUSCITAÇÃO

Prenotação. Carta de arrematação. Usucapião. Lei 6.015/73, art. 186. Execução fiscal. CC, arts. 532-III e 550.

Títulos formalmente perfeitos com base nos arts. 532-III e 550 do CC, de origem judicial, apresentados a registro, ficam condicionados à ordem de prenotação.

Não procede a argumentação de que título obtido em execução fiscal (carta de arrematação) tem preferência sobre a declaratória de usucapião referente a imóvel onerado por débito tributário, quando este último foi prenotado em primeiro lugar (aplicação do art. 186 da Lei de Registros Públicos).

(No caso concreto, não foram acolhidos embargos de declaração.)

Apelação cível 1.281/88 — Rio de Janeiro — Apelante: Semprimóveis Vendas e Planejamento Ltda. — Apelado: Espólio de Antônio P. Coelho, representado por sua inventariante Marlene P. Coelho (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.281/88, em que é apelante Semprimóveis Vendas e Planejamento Ltda. e apelado Espólio de Antônio P. Coelho, representado por sua

inventariante Marlene P. Coelho, acordam os Desembargadores que compõem a 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso, pelos seguintes fundamentos:

A hipótese em exame abrange dois procedimentos de dúvida, suscitados pelo D. Oficial do 9.º Cartório do Registro de Imóveis perante o Dr. Juiz da Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, tendo por objeto o lote 19, da Quadra 81, do PA 11.966, situado na Estrada dos Bandeirantes.

A primeira dúvida se refere ao registro da carta de arrematação expedida, em favor da aqui apelante, pelo Juízo da 9.ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, decorrente de execução fiscal promovida pela Fazenda Municipal contra Leopoldina Francisca de Andrade, prenotado em 9.1.87, a fls. do L. 1-Bo, sob o n.º 362.120.

A segunda se refere ao registro de mandado extraído dos autos de ação de usucapião, ajuizada, perante a mesma Vara de Registros Públicos, por Antônio Pinto Coelho, determinando a transcrição, em nome do A., de dois imóveis, um dos quais o lote 19, da Quadra 81, referido, objeto da arrematação antes mencionada. Tal mandado foi prenotado em 29.12.86, a fls. do L. 1-Bo, sob o n. 361.319.

A arrematante Semprimóveis peticionou por muitas vezes, a fls., em várias delas juntando documentos, sustentando que adquiriu o imóvel em hasta pública, em processo regular decorrente do não pagamento de Imposto Territorial e que o crédito tributário acompanha o imóvel sobre o qual incide, pouco importando eventual alteração da titularidade do domínio. Em vista dessa garantia, a sentença na ação de usucapião somente trará para o seu promovente o direito de crédito quanto ao saldo da arrematação.

O Espólio de Antônio Pinto Coelho também com frequência veio aos autos — fls. —, juntou várias peças e baseou sua defesa a partir do fato de existirem duas matrículas sobre o mesmo imóvel, uma, de n. 500.843, em nome de Cândida da Silva Pessoa, da qual o inventariado é sucessor, com todos os tribu-

tos pagos, e, outra, de n. 540.396, em nome de Francisca Leopoldina de Andrade, cujo não pagamento do Imposto Territorial do ano de 1978 ensejou a execução.

A nobre Curadoria de Registros Públicos, a fls., opinou pelo registro da carta de arrematação e o Dr. Juiz, a fls., sentenciou no sentido do registro do mandado resultante da ação de usucapião, aplicando à hipótese o art. 186 da Lei de Registros Públicos, de obediência à prioridade de prenotação.

Inconformada, apelou a vencida, a fls., insistindo em que o título obtido em execução fiscal deve ter preferência sobre o declaratório de usucapião referente a imóvel onerado por débito tributário.

Contra-razões a fls. e manifestação da Curadoria pela manutenção da sentença, com o que concordou o d. Procurador da Câmara que ofertou o parecer de fls.

Tudo ponderado:

A decisão recorrida está correta e não merece reparo.

Os títulos buscados registrar são formalmente perfeitos, têm a mesma origem judicial e por base o que dispõem os arts. 532, III, e 550 do CC, e a argumentação lançada nas razões de apelo não abala o fundamento da sentença.

Com efeito, como bem salientado no excelente parecer da Procuradoria da Justiça, onde foi bem resumida e apreciada a matéria objeto do debate, ninguém colocou e coloca em dúvida a incidência do art. 130 do Código Tributário quando o imóvel usucapiendo é devedor do Fisco.

O que aconteceu, e isto lamentavelmente tem-se verificado em outras oportunidades, é que, por imperfeição do sistema tributário do Município, existem duas matrículas fiscais relativas ao mesmo lote e, como consequência disto, um duplo lançamento de imposto. O tributo devido por uma dessas matrículas, a de n. 500.843, foi devidamente pago, con-

soante se vê da certidão a fls., que constou do processo de usucapião e, nele, o Município nada alegou quanto a débitos ao afirmar o seu desinteresse no feito (fls.).

O pedido de reconhecimento da prescrição aquisitiva é muito antigo, data de 1949 (fls.), e a decisão dando por sua procedência ocorreu em 8.2.85, que transitou em julgado em 14.3.85 (certidão a fls.).

Em decorrência da sentença é que foi extraído o mandado de transcrição a fls., prenotado sob o n. 361.319, em 29.12.86, a fls., do L. 1-Bo, não registrado de imediato apenas em razão da existência da averbação da penhora, lavrada na execução fiscal, em 19.6.86 (fls.).

Tal prenotação, verdadeiramente, é prioritária para o registro, por precedente à da carta de arrematação, só levada ao Registro de Imóveis em 9.1.87, onde tomou o n. 362.120, a fls., do L. 1-Bo.

Diante disso, incensurável foi a decisão que aplicou ao caso o art. 186 da LRP, razão por que foi negado provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1988 — PENALVA SANTOS, pres. e revisor; THIAGO RIBAS FILHO, relator. Participaram, também, deste julgamento os Des. PENALVA SANTOS e MARIA STELLA RODRIGUES.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos de declaração opostos por Semprimóveis Vendas e Planejamentos Ltda. ao acórdão a fls., na apelação cível 1.281/88, em que foi ape-

lante e apelado o Espólio de Antônio P. Coelho, representado por sua inventariante Marlene P. Coelho, acordam os Desembargadores que integram a 2.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em negar acolhida ao recurso, pelos seguintes fundamentos:

Discutiu-se, nestes autos, dúvida relativa ao registro de dois títulos formalmente perfeitos, referentes a um mesmo imóvel, um decorrente de sentença em ação de usucapião, outro carta de arrematação em executivo fiscal.

A decisão, confirmatória da de primeira instância, foi no sentido do registro do primeiro, em face da prioridade da prenotação, admitindo-se, com aquela, “que caberá ao prejudicado, se for o caso, o uso da via contenciosa, com cognição mais ampla, para tentar desconstituir o título, admitido no registro por força desta sentença”.

Pretende, a ora embargante, declare a Câmara que o *quantum* relativo à arrematação, com as correções devidas, deva ser-lhe devolvido, não possível o registro do título que lhe foi outorgado.

Tal declaração não pode ser feita neste tipo de processo, ao Juízo que procedeu à venda cabendo o exame da matéria, como decorrência da presente decisão.

Aqui não se tem elementos sequer para saber se a Municipalidade levantou ou não o valor do seu crédito.

Diante disso, negou-se acolhida aos embargos.

Rio de Janeiro, 6 de setembro de 1988 — PECEGUEIRO DO AMARAL, pres. sem voto; THIAGO RIBAS FILHO, relator.

ESCRITURA PÚBLICA DE RETI-RATIFICAÇÃO

Alteração substancial do negócio jurídico primitivo. Aumento da área. Inserção de dados novos. Princípio da especialidade.

Não merece ingresso no Registro Imobiliário escritura pública de retificação relativa ao imóvel descrito, objeto da venda e compra, se altera

substancialmente o negócio jurídico primitivo, de maneira unilateral, com grande aumento da área do terreno e inserção de dados novos, infringindo o princípio da especialidade.

Apelação cível 8.640-0/9 — Descalvado — Apelante: Antônio Paulo — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: Prefeitura do Município e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.640-0/9, da comarca de Descalvado, em que é apelante Antônio Paulo, apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e interessados a Prefeitura do Município de Descalvado e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso. E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.). Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORICCHIO, vice-pres., convocado.

São Paulo, 7 de novembro de 1988 — MILTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

1 — Antônio Paulo, por seu procurador, recorre da decisão que, julgando procedente dúvida do Oficial, indeferiu o registro de escritura pública de retificação relativa ao imóvel descrito porque esta teria alterado substancialmente o negócio jurídico primitivo, o que importou, inclusive, em aumento da área do terreno. Alega que o imóvel foi alienado como um corpo, perfeitamente individualizado, e que verificada a inexatidão quanto à área cuidou-se de sua correção. Assevera, ainda, que nada se acresceu ao imóvel mas simplesmente se procurou dar a sua exata dimensão.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opinou pelo improvimento do apelo (fls.). É o relatório sucinto.

OPINO:

Embora inexista nos autos certidão da transcrição 7.091, que se refere ao imóvel questionado, bem como da matr. 5.444 (vide fls.), o tema pode ser solucionado com os elementos colacionados, ficando, no entanto, a advertência para que o Oficial cuide de melhor instruir, inclusive com certidões, os procedimentos de dúvida que vier a suscitar a requerimento dos interessados.

A presunção é no sentido de que o título de fls. originou a matr. 5.444 (vide fls.) e que esta tem a descrição nele contida, encerrando a área total de 294,00m².

Já a escritura de fls., além de alterar significativamente a área do imóvel — de 294,00 para 555,81m² — modifica, também, sua descrição perimetral, com a inserção de dados novos, anteriormente inexistentes (rumos, marcos, medidas lineares, etc.).

Assim, o novo título alterou o primitivo, de maneira unilateral, contrariando, no mínimo, o princípio registrário da especialidade.

Esse motivo já seria, por si só, impeditivo do registro, como frisou, com propriedade, a d. Procuradoria da Justiça (fls.).

Além disso, força é convir que sentença houve, proferida em procedimento de retificação de registro, indeferindo a pretensão dos antecessores do apelante em retificar a área do imóvel primitivo (fls.).

Se existe posse sobre a área maior do que a efetivamente vendida, conforme reconheceu a indigitada decisão, poderá o interessado, se tiver interesse e

assim comportar a disponibilidade do antecessor, receber escritura da parte que pretende ver acrescida e, posteriormente, promover a unificação das matrículas.

De qualquer modo, a via escolhida não é adequada, notadamente porque o título apresentado altera substancialmente o negócio jurídico anterior quanto ao ob-

jecto da venda e compra, infringindo, por outro lado, no mínimo, o princípio registrário da especialidade. O parecer, portanto, é pelo improvimento do recurso. À elevada apreciação de V. Exa.

São Paulo, 4 de outubro de 1988 —
HÉLIO LOBO JÚNIOR, Juiz Auxiliar
da Corregedoria.

IMÓVEL COMO UM TODO

Abertura de matrícula. Formal de partilha: registro. Contrato de venda e compra: registro. Princípio da continuidade. Princípio da especialidade. Lei 6.015/73, art. 235. Unificação formal. Atribuição de partes ideais aos herdeiros.

Imóvel identificado na transcrição primitiva como constituído de vários lotes e que sempre foi considerado como um todo, com descrição global e área total, pode ter matrícula aberta com base nessa transcrição, como sendo imóvel único. Não há se falar em unificação formal, ainda mais que o regime legal anterior não contemplava o instituto da unificação de matrículas (art. 235 da Lei de Registros Públicos), embora não o impossibilitasse.

No formal de partilha desse imóvel, porém, não podem os lotes ser partilhados aos herdeiros separadamente, embora com descrição autônoma, o que demandaria retificação.

No caso concreto, os herdeiros venderam, por escritura pública, o imóvel como um todo, antes mesmo do registro do formal.

O correto seria o registro do formal, a abertura de matrícula para cada lote e, com a venda englobada, o pedido de unificação pelo novo proprietário. Dessa forma, a continuidade seria corretamente seguida, devidamente apoiada na especialidade.

Não trará, porém, prejuízo a quem quer que seja o registro do formal com base na transcrição anterior, considerando o imóvel como um todo, bem como a atribuição de partes ideais aos herdeiros, seguido do registro da escritura de compra e venda, que guarda, sem dúvida, consonância com a origem primitiva.

Apelação cível 8.428-0/1 — Guarulhos — Apelante: PROENCO — Projetos, Engenharia e Construções — Apelado: Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessados: Espólio de Tamotsu Yabuta e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.428-0/1, da comarca de Guarulhos, em que é apelante PROENCO — Projetos, Engenharia e

Construções, apelado o Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessados o Espólio de Tamotsu Yabuta e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar pro-

vimento ao recurso. E assim decidem de conformidade com o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria (fls.).

Na realidade, o imóvel foi adquirido pelo *de cujus* como *um todo* (fls.) e vendido pelos herdeiros à recorrente também como *um todo* (fls.).

Bem se observou: “Não trará prejuízo, no entanto, a quem quer que seja, o registro do formal com base na transcrição anterior, considerando o imóvel como um todo, bem como a atribuição de partes ideais aos herdeiros, seguido do registro da escritura de compra e venda, que guarda, sem dúvida, consonância com a origem primitiva” (fls.).

Nos termos acima, o recurso fica provido. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 13 de junho de 1988 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

1. PROENCO — Projetos, Engenharia e Construções Ltda., inconformada com a r. decisão de fls. que, julgando procedente dúvida do Oficial do 2.º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Guarulhos, indeferiu o registro do formal de partilha e escritura de compra e venda, por ofensa ao princípio da especialidade, apela pleiteando sua reforma, argumentando que o imóvel, embora identificado como constituído pelos lotes 5, 6, 7 e 8, quadra 3, do loteamento denominado “Jardim Bela Vista”, sempre foi considerado como um todo, com descrição global e área total de 1.072,00m², não havendo, destarte, que se falar em necessidade de unificação formal. Destaca, ainda, que a venda alude também a esse único corpo físico, estando, portanto, a escritura em consonância com o que consta da transcrição primitiva, de n. 8.745, da 1.ª Circunscrição de Guarulhos. Argumenta com a dificuldade em proceder a qualquer

retificação pela falta de contato com os outorgantes vendedores e tempo decorrido.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, opina pelo improvemento do recurso (fls.).

2. É o relatório sucinto.

OPINO:

A certidão da transcrição 8.745, feita em 27.2.64 (fls.), demonstra a aquisição de Tamotsu Yabuta quanto ao imóvel descrito da seguinte forma: “Quatro lotes de terreno sob ns. 5, 6, 7 e 8, da quadra 3, do loteamento Jardim Bela Vista, no Bairro do Taboão, zona rural, com 18,00m em linha reta do lado direito, com frente para a Rua 2; 27,00m da frente aos fundos do lado esquerdo, confrontando com o lote 9; 40,00m pelos fundos confrontando com o lote 4 e, finalmente, 30,00m em linha reta com frente para a Rua 3, que vai concordar com a extremidade do lado direito por meio de circunferência de nove metros de raio, na esquina das Ruas 2 e 3, sem benfeitorias, perfazendo a área de 1.072,00m²” (fls.).

A análise dessa certidão demonstra que os imóveis referidos passaram a formar um só, como se unificados fossem. Essa ilação pode ser tirada da simples leitura da certidão, que descreve um perímetro único e alude à área total englobada.

Por outro lado, não se pode esquecer que o regime legal anterior não contemplava o instituto da unificação de matrículas (art. 235 da Lei 6.015/73), o que não quer dizer que o impossibilitava. Com efeito, a descrição era feita nas transcrições, que comportavam, em seu bojo, às vezes, mais de um imóvel, unificado ou não, o que só se percebia pela descrição utilizada. Era a precariedade de um sistema que, felizmente, foi melhorado pela atual legislação.

Assim, perfeitamente possível considerar os lotes mencionados na transcri-

ção 8.745 como um só todo, sem necessidade de formal pedido, nos moldes da atual legislação, para a unificação. A matrícula a ser aberta, com base na origem indicada — transcrição 8.745 — pode ser de imóvel único.

Superado esse aspecto, resta abordar o óbice consistente na partilha de bens aos herdeiros de Tamotsu Yabuta, que receberam os quatro lotes separadamente, embora sem descrição autônoma.

Argumenta a apelante com a possibilidade de considerar essa atribuição como sendo de partes ideais, não obstante a ausência de expressa menção a respeito no formal.

Na verdade os termos da partilha não permitem essa interpretação, que demandaria uma retificação.

No entanto, força é convir que os herdeiros, antes mesmo do registro do formal, por escritura pública, alienaram o imóvel, novamente como um todo, para a apelante, que agora pretende utilizar a mesma descrição da origem primitiva, e que esta prevaleça para efeitos registrários — transcrição 8.745.

O correto seria o registro do formal, a abertura de matrícula para cada lote e, com a venda englobada, o pedido de unificação pela nova proprietária. Dessa forma a continuidade seria corretamente seguida, devidamente apoiada na especialidade.

Não trará prejuízo, no entanto, a quem quer que seja, o registro do formal com base na transcrição anterior, considerando o imóvel como um todo, bem como a atribuição de partes ideais aos herdeiros, seguido do registro da escritura de compra e venda, que guarda, sem dúvida, consonância com a origem primitiva.

Essa solução, embora não seja das mais ortodoxas, solucionará a pendência da apelante sem risco, em potencial, a terceiros ou à segurança do registro.

Opino, portanto, pelo provimento do recurso, sem embargo da bem lançada decisão de primeiro grau e r. parecer da d. Procuradoria Geral da Justiça. A elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 12 de maio de 1988 —
HÉLIO LOBO JÚNIOR, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

INVENTÁRIO

Matéria de direito. Questões de fato. CPC, art. 984.

No processo de inventário pode e deve o Juiz decidir toda a matéria de direito que lhe for proposta e também as questões de fato que estiverem provadas por documentos e não exigirem maiores indagações (conforme art. 984 do CPC).

RENÚNCIA A DIREITO DE HERANÇA FUTURA: INADMISSIBILIDADE

Inventário. Exclusão de herdeiro. Proibição de pacto sucessório. Escritura pública ou termo judicial. Comparecimento pessoal do renunciante. Impossibilidade de renúncia por procurador. CC; art. 1.089.

O pacto sucessório é legalmente proibido. A renúncia não pode ser efetuada antes da abertura da sucessão (art. 1.089 do CC). Inviável, pois, a renúncia de bens que constituam herança futura, cujo patrimônio é ainda de pessoa viva.

Se para a aceitação da herança não exige a lei procedimento especial, podendo até mesmo ser tácita, para a renúncia se tornar válida e eficaz

deve ser formulada por escritura pública ou termo judicial, não lhes substituindo simples declaração por instrumento particular.

A renúncia à herança — como o testamento — exige o comparecimento pessoal do renunciante (ou do testador), não discrepando a melhor doutrina em proclamar que o simples mandato com poderes para renunciar não implica renúncia.

Apelação cível 1.677/87 — Marechal Cândido Rondon — Apelantes: Olga Feiber de Oliveira e o/s. — Apelados: Hélio Pires de Oliveira e s/m. e o/s. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.677/87 da Vara Cível da comarca de Marechal Cândido Rondon, em que são partes como apelantes Olga Feiber de Oliveira e o/s. e apelados Hélio Pires de Oliveira e s/m. e o/s., acordam os Desembargadores do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, aglutinados em sua 1.^a Câmara Cível, por unanimidade de votos, em negar provimento ao recurso.

I — RELATÓRIO:

Na condição de viúva e inventariante de Saulo Pires de Oliveira, Olga Feiber de Oliveira promoveu a abertura do inventário do falecido na comarca de Marechal Cândido Rondon, onde apresentou testamento público deixado pelo inventariado.

A inventariante, na relação de sucessão dos bens deixados pelo *de cujus*, deixou de incluir entre os herdeiros os filhos Hélio Pires de Oliveira, Silas Pires de Oliveira e Esther Pires dos Santos, sob o argumento de que estes haviam desistido da herança, apresentando declarações que juntou aos autos.

Manifestaram-se os referidos herdeiros, alegando não terem renunciado ou desistido da herança, sendo que as declarações foram obtidas de forma ardilosa, não correspondendo à vontade de seus signatários. Pediram a declaração de nulidade dos documentos de desistência, por vício de forma e por serem contrá-

rios à lei. Fundamentaram seus pedidos no art. 1.581 do CC.

Retornou aos autos a inventariante, para asseverar que não houve vício na vontade dos renunciantes, pois as declarações foram firmadas livremente, tratando-se de documentos particulares válidos e lícitos e, portanto, indiscutíveis e irretroatáveis, consistindo em demissão da qualidade de herdeiros.

Ao final pediu que as partes fossem remetidas às vias ordinárias para o exame da questão, não podendo prosperar o pedido dos herdeiros renunciantes quanto à nulidade do inventário, porque foi este lavrado atendendo a todos os preceitos legais.

A fls., o Dr. Promotor de Justiça local manifestou-se no sentido de que o testamento público é juridicamente válido, mas as declarações de renúncia são nulas de pleno direito, por tratar-se de pacto sucessório, legalmente proibido.

Sentenciando o feito, o MM. Dr. Juiz declarou nulas as procurações e declarações que versaram sobre a renúncia de direitos hereditários e declarou a validade do testamento por se encontrar revestido das formalidades legais (fls.).

Inconformada com a decisão *a quo*, interpõe recurso de apelação a inventariante Olga Feiber de Oliveira, ratificando os termos expostos em sua contestação, pugnando pela reforma da sentença tão-somente quanto à nulidade das declarações dos herdeiros renunciantes (fls.), e pedindo sejam as partes remetidas às vias ordinárias.

Ofertadas as contra-razões, o Representante do Ministério Público local opinou pelo improvimento do recurso.

Nesta instância, a d. Procuradoria Geral de Justiça ofereceu parecer pela confirmação da r. sentença recorrida. É o relatório, em síntese.

II — VOTO E SUA MOTIVAÇÃO:

Como se viu do relatório, a sentença apelada indeferiu pretensão resistida de alguns herdeiros, no sentido de excluir da sucessão os ora apelados, também herdeiros necessários, porque teriam eles, em eras anteriores ao falecimento do ancestral comum, *desistido dos seus direitos* futuros na herança do *de cujus*.

Tal desistência, manifestada por instrumento particular em relação a alguns dos apelados e ratificada por procuração em relação a outros, foi repelida como ineficaz pelo Dr. Juiz, tanto pelo *vício de forma*, como pela *inexistência* do seu objeto ao tempo da manifestação.

Em razões recursais, prefacialmente pedem os apelantes que seja declarada nula a sentença, a fim de que as partes discutam a validade dos documentos objeto da análise nas *vias ordinárias*, porque entendem ser matéria jurídica de alta indagação.

Repilo a preliminar. A matéria comportava análise e julgamento judiciais, nos próprios autos do inventário.

As questões de direito ou de fato resolvem-se no Juízo do processo sucessório, uma vez que à luz da prova documental a questão possa ser dirimida.

No processo de inventário pode e deve o Juiz decidir toda a *matéria de direito* que lhe for proposta e também as *questões de fato* que estiverem provadas por documentos e não exigirem maiores indagações.

E a matéria objeto de discussão era e é técnica, de direito, solucionável pela análise documental pura e simples.

Os documentos que ensejaram a controvérsia não são inquinados de falsos ou inautênticos: discute-se tão-só a sua validade e o alcance de seu conteúdo. Por isso que não cabia, como não cabe, remeter as partes às vias ordinárias.

No mérito, a sentença é incensurável, *data venia*.

Os documentos juntados pela inventariante e alguns herdeiros, com o intuito de excluir da relação de beneficiários da sucessão outros herdeiros, ferem frontalmente os arts. 1.089 e 1.581 do CC, não se prestando aos fins neles consignados.

As declarações particulares e unilaterais das fls. são muito anteriores ao falecimento e não foram efetuadas por instrumento público. O mesmo se diga quanto às procurações de fls.

Ora, a renúncia não pode ser efetuada *antes da abertura da sucessão*. Inviável, pois, entre nós, a renúncia de bens que constituem herança futura, cujo patrimônio é ainda de pessoa viva.

É válida a lição de ORLANDO GOMES (*Sucessões*, 3.^a ed., 1978), referida pelo Dr. Promotor de Justiça: “A renúncia não pode ser feita antes da abertura da sucessão pois implicaria pacto sucessório, legalmente proibido” (p. 24), e também a pp. 7 e 8, onde explicou:

“São proibidos os pactos sucessórios. Nulo de pleno direito é o contrato sobre herança de pessoa viva. Permitido não é, entre nós, a renúncia de sucessão que ainda não se abriu, nem qualquer ato de disposição de herança esperada. Em suma, ilícita a sucessão contratual”.

Aliás, não é outra coisa que dispõe, incisivamente, o Código Civil em seu: “Art. 1.089 — Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva”.

E a renúncia, mesmo que se trate de ato unilateral, envolve obrigação irrevogável por parte do renunciante que, no caso, é inexigível porque a pessoa

somente pode se obrigar ou contratar sobre direito de que já é titular.

Outrossim, convém lembrar que na esteira do que preconiza a parte final do art. 1.581 do CC, se para a aceitação da herança não exige a lei procedimento especial, podendo até mesmo ser tácita, para a *renúncia* se tornar válida e eficaz deve ser formulada por *escritura pública* ou *termo judicial*, não lhes substituindo simples declaração por instrumento particular.

Por derradeiro, a *renúncia* à herança — como o testamento — exige o *comparecimento pessoal* do renunciante ou do testador, não discrepando a melhor doutrina em proclamar que o simples mandato com poderes para renunciar não implica renúncia.

E com clareza meridiana bem resumiu seu julgado o D. Magistrado de primeiro grau, quando salientou:

“Não é caso, portanto, nem de discutir se a renúncia é irrevogável ou não, posto tê-la como nula, senão por vício de forma, por inexistente o seu objeto ao tempo da manifestação. Portanto, nenhum dos poderes outorgados, em qualquer dos documentos, que, por via reflexa, implicassem renúncia são válidos” (conf. fls.).

III — DECISÃO:

Pelas razões expostas é que a C. 1.^a Câmara Cível do E. Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, negou provimento ao recurso de apelação, para manter *in totum* a r. decisão recorrida.

Curitiba, 15 de março de 1988 — ZEFERINO KRUKOSKI, pres.; OTO LUIZ SPONHOLZ, relator; OSIRIS FONTOURA.

LOCAÇÃO: IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL

Direito de preferência. Permuta. Lei 6.649/79, art. 24, § 4.º.

Tendo em vista a exceção ao direito de preferência do locatário, contida no art. 24, § 4.º, da Lei do Inquilinato, não desnatura o contrato de permuta a circunstância de um dos bens ter o valor complementado por uma quantia em dinheiro, a título de compensação, desde que esta não supere o valor da coisa.

DIREITO DE PREFERÊNCIA

Alienação do imóvel. Registro do contrato de locação. Lei 6.649/79, art. 25, § 1.º.

Para que ao inquilino assista a prerrogativa real de preferência, exercitável através de ação sumaríssima de adjudicação compulsória, indispensável a inscrição do contrato locatício no Registro Imobiliário em, pelo menos, 30 dias antes da transcrição da compra e venda celebrada em prejuízo ao seu interesse (conf. art. 25, § 1.º, da Lei do Inquilinato).

DESPACHO SANEADOR

Falta de despacho saneador. Entendimento tácito do Juiz de que nenhuma providência saneadora está a padecer o procedimento.

Já se cristalizou na doutrina, com endosso pretoriano, que a falta de despacho saneador expresso não nulifica o procedimento, porque, na hipó-

tese, tacitamente entendeu o Julgador que o feito está devidamente escoimado de vícios.

(No caso concreto, porém, o ato processual reclamado foi praticado em outro processo, simultâneo.)

Apelação cível 33.130 — Belo Horizonte — Apelante: Organização Globo Sociedade Ltda. — Apelado: Eli Mirai (TAMG).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 33.130, da comarca de Belo Horizonte, sendo apelante Organização Globo Sociedade Ltda. e apelado Eli Mirai, acorda, em Turma, a 2.ª Câmara Civil do Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls. e sem divergência na votação, em negar provimento, pelos fundamentos constantes das inclusas notas taquigráficas, devidamente autenticadas, que ficam fazendo parte integrante desta decisão. Custas, na forma da lei.

Belo Horizonte, 5 de dezembro de 1986.

O Juiz Orlando Carvalho: Conheço do recurso, porque evidenciados estão os pressupostos objetivos e subjetivos de sua admissibilidade.

O apelado era proprietário de três lojas situadas nos edifícios Rembrandt e Britânia, nas avenidas Álvares Cabral e do Contorno, desta Capital. Atribuiu-lhes o valor global de Cz\$ 26.500,00 e as permutou com a loja situada nas confluências da Av. Amazonas com Rua Curitiba, locada à apelante, cujo proprietário lhe deu o valor de Cz\$ 40.000,00.

O novo proprietário do imóvel locado à apelante ajuizou ação para a sua retomada, fulcrado no que se convencionou de denominar de denúncia vazia.

A locatária, incontinenti, ajuizou contra o antigo e o novo proprietário do imóvel uma ação anulatória do contrato de permuta, cumulada com depósito para a sua adjudicação. Esta ação foi distribuída, por dependência, para o MM. Juiz

da 6.ª Vara Cível da Capital, perante o qual tinha curso a ação de despejo.

No julgamento em *simultaneus processus*, o MM. Juiz de primeiro grau julgou procedente o pedido da ação de despejo e improcedente aquele formulado na ação anulatória de contrato, ao fundamento de que o direito de preferência do inquilino para a compra do imóvel a ele locado se desfaz quando a alienação do prédio é feita mediante permuta, na forma preconizada pelo art. 24, IV, da Lei 6.649/79.

Inconformada com o *decisum*, apelou a locatária, alegando, em preliminar, a nulidade da sentença, à míngua de saneamento imprescindível do procedimento da ação anulatória. No mérito ratificou a tese esposada na fase postulatória de que a permuta encobre uma compra e venda, visando tão-somente impedir o direito seu de preferência, tendo em vista que o laudo pericial oficial concluiu pelo valor inferior dos imóveis dados em permuta ao dinheiro pago pela diferença de preço. Nas contra-razões, alega o recorrido que a apelação é inexistente, porque apresentada em época de férias forenses, nas quais não tem curso a ação de despejo.

Inacolho, *data venia*, a preliminar de vício na apresentação da peça inaugural da via recursal.

Como muito bem assinalou o Em. Des. SÁLVIO DE FIGUEIREDO TEIXEIRA (*in CPC Anotado*, 3.ª ed., Rio, Forense, p. 86): "A suspensão é do prazo e não do processo. Logo, não são nulos e muito menos inexistentes os atos processuais praticados durante as férias".

Se a petição de recurso foi apresentada antes de iniciado o prazo suspenso em virtude do advento das férias forenses, considera-se exibida no primeiro dia do prazo que sobejava ao recorrente, finda a suspensão.

Rejeito, outrossim, a preliminar de nulidade do processo e, conseqüentemente, da sentença apelada, por não ter sido proferido despacho saneador expresso nos autos apensados da ação anulatória. A uma, porque já se cristalizou na doutrina, com endosso pretoriano, que a falta de despacho saneador expresso não nulifica o procedimento, porque, na hipótese, tacitamente entendeu o julgador que o feito está devidamente escoimado de vícios. Na sistemática do vigente Estatuto Processual Civil não se saneia o procedimento na fase de julgamento, conforme o estado do processo, dentro da qual está incrustado o despacho saneador. Com a criação da fase de providências preliminares, o procedimento adentra a fase seguinte já sem qualquer vício a sanear, sob pena de ainda não se ter ultrapassado o cancelo daquela fase. O despacho saneador hoje é uma decisão interlocutória tão-somente declaratória de saneamento. Se assim é, mesmo que não se declare expressamente este fato, a remessa do carro processual para a fase instrutória implica reconhecimento de que finda está a fase de providências preliminares e que de nenhuma providência saneadora está a padecer o procedimento. A duas, porque, em se tratando de julgamento em *simultaneus processus*, pelo reconhecimento da conexão ensejadora da cumulação, todos os atos processuais para os dois processos foram praticados nos autos da primeira ação ajuizada. O ato processual reclamado foi praticado nos autos da ação de despejo, com efeitos simultâneos para os dois feitos.

Segundo escólio de J. M. CARVALHO SANTOS (*Código Civil Brasileiro Inter-*

pretado, vol. 16, 10.^a ed., Livr. Freitas Bastos, p. 279), “a questão (diga-se da permuta enfocada nos autos) assim deve ser encarada: em regra a volta ou reposição é um elemento acessório do contrato, que não pode, por isso mesmo, modificar a sua natureza. A troca, embora feita com uma reposição, continua a ser troca. Mas, se a coisa é cedida por um preço e por uma outra coisa, de menor valor que o preço em dinheiro, o contrato deve ser havido como de compra e venda, porque a quantia em dinheiro é que predomina. A coisa é alienada principalmente por essa quantia em dinheiro, o que torna certo haver, no caso, um mero contrato de compra e venda. Com relação à coisa dada juntamente com essa quantia em dinheiro, claro que ela não passa de um mero acessório do preço e, como elemento acessório, não é possível que possa influir para determinar a natureza do contrato” (conf. Laurent, obra cit., n. 617).

De uma análise da escritura de compra e venda pode-se verificar que o imóvel locado à apelante foi avaliado em Cz\$ 40.000,00. As três lojas com ele permutadas atingiram o montante de Cz\$ 26.500,00. Conclui-se que as lojas cedidas tiveram valor muito superior à quantia em dinheiro dada em reposição pela diferenciação dos preços dos imóveis permutados. Prepondera, portanto, no contrato, a natureza da permuta. A escritura de permuta foi lavrada em 27.9.84. O laudo pericial oficial, datado de 26.2.86, entretanto, atribuiu ao imóvel locado à apelante o valor de Cz\$ 200.000,00, e às lojas com ele permutadas o montante global de Cz\$ 90.000,00, atribuindo valor unitário a elas de Cz\$ 30.000,00. Segundo os valores encontrados pelo *expert*, a natureza jurídica do contrato, que há de preponderar, é da compra e venda, na forma do ponto de vista esposado pelo grande civilista citado. Cabe, contudo, assinalar que os valores atribuídos à épo-

ca da realização do negócio jurídico da troca foram aceitos pelo Fisco, nem sempre muito dócil em aceitá-los em virtude da ganância fiscal, existindo presunção de que os valores atribuídos aos imóveis pelos permutantes eram consentâneos com a valoração contemporânea dos prédios. A avaliação feita pelos peritos foi posterior à efetivação do negócio cerca de um ano e meio, quando a discrepância de valores pode-se ter acentuado, dada a galopante inflação monetária e modificação acentuada na paisagem urbanística de uma cidade de crescimento vertiginoso. Cumpre ainda realçar que foram dados valores idênticos aos imóveis, sendo que um fica na Av. Álvares Cabral e dois outros na Av. do Contorno, inexistindo nos autos elementos convincentes de que a avaliação feita pelos *experts* é correta. Não está o Julgador adstrito ao laudo pericial. Se não contém ele elementos de convicção, pode o Juiz abandoná-lo para formar o seu convencimento em outros elementos carreados para os autos, quer através de prova histórica representativa real ou pessoal, quer através da prova crítico-lógica.

Como bem acentuou o apelado na resposta ao apelo, ainda que se entenda que o contrato de permuta está travestido, encerrando uma verdadeira compra e venda, a ação proposta pela locatária não poderia ter outro destino, senão aquele lhe dado pelo órgão monocrático. Acontece que não foi efetuado o depósito do preço do imóvel permutado a que se propusera a recorrente. Como bem ressaltado pelo apelado, o contrato de locação não está registrado na Circunscrição Imobiliária.

É condição para assegurar ao locatário o direito de obter a adjudicação do imóvel a ele locado, como bem acentuou o Em. Juiz Caetano Carelos, que honra esta Câmara com a sua judicatura, na apelação 31.938, da Comarca de Sete Lagoas, o registro do contrato no prazo de 30 dias antes da venda,

como previsto no § 1.º do art. 25 da Lei 6.649/79, acrescido ao dispositivo da lei inquilinária pelo art. 3.º da Lei 6.698, de 15.10.79.

Mais à frente disse o Em. Juiz citado:

“Para o exercício do direito real de preferência (*ius praelacionis*) na compra do imóvel, em igualdade de condições com terceiro, e conseqüentemente para que possa obter sua incorporação ao seu patrimônio, mediante depósito do preço mais despesas feitas, utilizando-se da ação sumaríssima de adjudicação compulsória, é imprescindível que o locatário tenha-se acautelado de promover o registro do contrato de locação com a antecedência mínima de 30 dias da data da venda, disposição da lei que tem por precípua finalidade proteger o adquirente de boa fé.

“Tratadistas de tomo assim orientam na interpretação e aplicação da disposição da lei inquilinária (ROGÉRIO LAURIA TUCCI e ÁLVARO VILAÇA AZEVEDO, em *Tratado da Locação Predial Urbana*, vol. I, n. 141, p. 287, e SÍLVIO CAPANEMA DE SOUZA em *A nova Lei do Inquilinato*, apêndice à p. 510).

“Constituindo o registro condição imposta por lei ao exercício do direito de preferência pelo inquilino, é óbvio que sua inexistência, ainda que presentes os demais requisitos, é obstáculo que se coloca à aquisição do imóvel por meio da sentença adjudicatória.”

Na hipótese vertente dos autos, a apelante não satisfaz os requisitos legais estabelecidos para o exercício da ação proposta, tendo em vista que não efetuou o depósito do preço do imóvel e das despesas feitas pelos permutantes, e não registrou o contrato de locação na forma determinada pela lei extravagante.

Pelo exposto, nego provimento à apelação. Custas, pela apelante.

Os Juizes Alves de Melo e Xavier Ferreira: De acordo.

PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE

Promessa de venda e compra: registro. Cessão de direitos: registro. Transcrição cancelada anteriormente. Lei 6.015/73, art. 237.

Se a promessa de venda e compra de um imóvel e a cessão de direitos oriundos desse compromisso se esteiam em transcrição cancelada anteriormente, os registros não podem ser acolhidos, em face do princípio da continuidade (art. 237 da Lei de Registros Públicos).

Apelação cível 8.847-0/3 — São Paulo — Apelante: José Mathias de Oliveira — Apelado: Oficial Interino do 9.º Cartório de Registro de Imóveis — Interessados: José de Alcântara Novaes, s/m. e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.847-0/3, da comarca da Capital, em que é apelante José Mathias de Oliveira, apelado o Oficial Interino do 9.º Cartório de Registro de Imóveis, e interessados José de Alcântara Novaes, s/m., Osvaldo dos Santos e Osvaldo Calbo Garcia, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso. Assim decidem, de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria (fls.).

Se o compromisso de compra e venda e a cessão de direitos se esteiam na transcrição 155.527 do 9.º Cartório Imobiliário (fls.), e se essa transcrição foi cancelada anteriormente (fls.), os registros não podem ser acolhidos, em face do princípio da continuidade.

Observam, ainda, a impossibilidade do exame do mérito do cancelamento, no âmbito da presente dúvida. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORICCHIO, vice-pres., convocado.

São Paulo, 7 de novembro de 1988 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

I. José Mathias de Oliveira, postulando em causa própria, interpõe a presente apelação contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em procedimento de dúvida, indeferiu o registro, no 9.º Ofício Predial da Comarca, de títulos transmissivos apresentados pelo apelante.

Dois os títulos apresentados a registro: um, o compromisso de venda e compra, por instrumento particular, pelo qual José de Alcântara Novaes e s/m. prometem vender a Osvaldo dos Santos quatro terrenos urbanos que constituíram o remanescente do imóvel havido pelos promitentes vendedores por força da transcrição 155.527, do 9.º RI; o outro, contrato por instrumento particular, pelo qual Osvaldo dos Santos cede e transfere os direitos oriundos daquele compromisso a Osvaldo Calbo Garcia e ao suscitado.

Ao denegar o ato pretendido, o MM. Juiz fundou-se, basicamente, em dois motivos: a circunstância — apontada pelo Oficial suscitante — de que os imóveis objeto da promessa de venda e compra superpunham-se a registro titulado por terceiro, a saber, a inscrição de loteamento 67, feita por Associação Feminina Beneficente e Instrutiva, e, mais, o fato de que a transcrição 155.527, que no título figura como suporte à pretendida alienação, veio a ser cancelada por comando da D. Correge-

doria Permanente, nos termos da averbação de n. 1, lançada à margem daquela transcrição (fls.).

Em extensas razões de apelo (fls.), o interessado busca, em resumo, o restabelecimento dos atos cancelados, além da reforma da r. decisão aqui proferida.

Os pareceres do Ministério Público, em primeiro e em segundo graus, são no sentido do desprovemento da irresignação, mantida a procedência da dúvida (fls.). É o relatório do essencial.

II. OPINO:

A razão aduzida pelo Serventuário para a recusa ao ingresso dos títulos foi a de que, *verbis*, “segundo se apurou ao serem efetuadas as buscas e verificações, o imóvel prometido à venda ao suscitado se superpõe integralmente a vários lotes das quadras 16, 17 e 18 do loteamento denominado Jardim Anália Franco, regularmente inscrito neste Cartório e bem assim a uma parte da área não loteada, reservada para a sede da Associação Feminina Beneficente e Instrutiva, antiga proprietária de toda a gleba e loteadora” (fls.).

A mera verificação da duplicidade de registros incidentes sobre o mesmo imóvel, com a emergência de linhas filiatórias e dominiais paralelas, ainda que aferível de pronto pelo registrador, e mesmo que se reconheça tratar-se de uma das causas de mais funda vulneração da credibilidade e da segurança do sistema registrário, não podia, por si só, traduzir óbice impediante ao acesso do título. É que o princípio da fé pública do registro predial obsta se recuse a este a eficácia e o efeito próprios enquanto formalmente perdurar hígido. Esta a regra basilar contida nos arts. 859 do CC e 252 da Lei fed. 6.015/73.

Após a prenotação do título em exame, contudo, veio a ser cancelada, com fulcro em mandado expedido pelo Juízo da Corregedoria Permanente da Serventia, a transcrição 155.527, relativa à

aquisição feita pelo promitente vendedor dos imóveis prometidos à venda nos instrumentos particulares ora exibidos.

Inconcusso, portanto, que, diante da atual situação dos assentamentos imobiliários, os atos registrários perseguidos configuram aquisição *a non domino* de direitos reais, e esbarram na incontornável necessidade de preservação do princípio da continuidade (LRP, art. 237). Cancelado o registro aquisitivo em nome do transmitente José de Alcântara Novaes, deixou aquela inscrição de produzir o principal efeito que lhe reserva nosso direito positivo, a saber, o de servir de meio constitutivo da aquisição da propriedade imobiliária e de lastro a que o mesmo direito seja objeto de disposição.

As razões do apelo, aliás, em nenhum momento buscam contradizer essa elementar verdade: limitam-se a verberar acerbamente o decreto administrativo-correcional de cancelamento do aludido registro-suporte, adentrando matéria estranha ao objeto da dúvida e, de resto, em termos sumamente desprimorosos.

Não é e não pode ser alvo de cogitação do C. Conselho Superior da Magistratura o mérito da r. decisão que determinou o cancelamento da transcrição a que se filiava o título ora em exame. Cinge-se a controvérsia ora instaurada à admissibilidade do acesso de títulos que, com a superveniência do cancelamento, restaram sem suporte filiatório. É o quanto basta à solução deste procedimento, desmerecendo acolhida a pretensão deduzida, pena de evidente vulneração da continuidade registral.

III. O parecer, pelas razões expostas, é no sentido do desprovemento da apelação interposta, mantida a r. decisão que julgou procedente a dúvida do Serventuário. À elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 11 de outubro de 1988
— AROLDO MENDES VIOTTI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

PROMESSA DE VENDA E COMPRA: REGISTRO

Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Cláusula resolutiva. Desconstituição do registro. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, art. 167-I-9.

O contrato de promessa de venda e compra é título hábil ao registro imobiliário, segundo disposição contida no art. 167-I-9 da Lei de Registros Públicos, não sendo exigível do Oficial a verificação do adimplemento contratual (cláusula resolutiva). A desconstituição do documento para posterior cancelamento do registro deve ser feita pela via contenciosa, não se admitindo, para tanto, a via administrativa.

REGISTRO IMOBILIÁRIO: CANCELAMENTO

Nulidade de pleno direito: inexistência. Lei 6.015/73, art. 214. Vias ordinárias.

Inexistindo nulidade de pleno direito a ser declarada (art. 214 da Lei de Registros Públicos), é inadequada a via administrativa para determinar o cancelamento de registro imobiliário admitido em lei, devendo o feito ser encaminhado ao Juízo competente.

COMPETÊNCIA DA VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

Ação direta de anulação ou cancelamento de registro público. Via administrativa. Lei 6.015/73, art. 214. Arguição de incompetência não acolhida. Competência do Juiz Corregedor.

A ação direta de anulação ou cancelamento de registro público só pode ser processada perante a Vara privativa dos Registros Públicos, por força do Código de Organização e Divisão Judiciárias vigente, não podendo ser realizada perante o Juiz Corregedor, cuja atividade é meramente administrativa e não judicial, sendo certo que sua competência é limitada à verificação da idoneidade do título para ingresso no Registro Imobiliário.

(No caso concreto, houve arguição de incompetência, não acolhida.)

Apelação cível 659/87 — Campo Grande — Apelantes: Clóvis Luiz Rosa Esteves e s/m. — Apelado: Juízo da 1.ª Vara Cível da Comarca (TJMS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Juízes da 1.ª Turma Cível do Tribunal de Justiça, na conformidade da ata de julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade, em rejeitar a preliminar de incompetência absoluta do Juízo. No mérito, também à unanimidade, conheceram do recurso mas lhe negaram provimento. Decisão de acordo com o parecer.

Campo Grande, 15 de setembro de 1987 — MÍLTON MALULEI, pres.; CLAUDIONOR MIGUEL ABSS DUARTE, relator.

RELATÓRIO

O Des. Claudionor Miguel Abss Duarte: Clóvis Luiz Rosa Esteves e sua esposa Amália Virgínia Slomp Esteves, inconformados com a decisão prolatada pelo MM. Juiz da 1.ª Vara Cível da Co-

marca de Campo Grande, que indeferiu a inicial com fundamento no art. 295, I, do CPC, manifestam a irresignação com o presente recurso, aduzindo, em preliminar:

É de se conhecer, preliminarmente, da existência de um conflito de competência, visto os apelantes terem apresentado um pedido de providências por via correicional, buscando a anulação de registro imobiliário obtido com documento não registrável, e não o cancelamento de registro por via administrativa.

Alegam em seu benefício que o instrumento de compra e venda levado a registro não se encontrava acompanhado da respectiva quitação, que deveria ter ocorrido antes da efetiva apresentação para registro, circunstância que torna inexistente o título em questão, não sendo, portanto, registrável.

No mérito, os apelantes alegam que pediram providências junto ao Juiz Corregedor visando à anulação/cancelamento dos registros imobiliários, por não ser registrável a simples proposta de negócio de imóvel não loteado.

Entendem que a Cláusula 2.^a do instrumento firmado que fala de rescisão pura, simples e de pleno direito do contrato em caso de não pagamento até 30.10.84 do valor pactuado, teria o condão de transformar o documento em simples proposta de venda, geradora de direitos pessoais, tão-somente, não sendo, conseqüentemente, registrável, pois somente os contratos geradores de direitos reais são passíveis desse registro.

Afirmam, igualmente, que, como o documento só foi levado a registro 9 meses depois do vencimento da obrigação, não poderia o Oficial do Registro de Imóveis ter efetuado o registro sem a apresentação do recibo de quitação, o que torna inexistente e sem valor jurídico referido contrato.

Alegam, ao final, que, além do documento só poder ser admitido a registro com a respectiva quitação, deixou de ser

exigido o recolhimento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, como prescrito em lei.

Com essas considerações, pretendem o acolhimento da preliminar suscitada de incompetência do Juízo, para que seja anulada a sentença e encaminhado o feito à Corregedoria Permanente, para nova decisão ou a reforma da decisão por estar em desacordo com a lei.

O Representante do Ministério Público, em instância singela, manifestou-se pelo provimento do recurso.

Nesta instância, a d. Procuradoria Geral de Justiça se posiciona contrariamente ao provimento do apelo.

VOTO

O Des. Claudionor Miguel Absz Duarte (relator): Os apelantes intentaram inicialmente um pedido de providências ao Juiz Diretor do Fórum da Comarca de Campo Grande e Corregedor dos Offícios desta Comarca, solicitando que o mesmo determinasse o cancelamento dos registros 6 e 7 da matr. 32.734, efetuados pelo Oficial de Registro de Imóveis da 1.^a Circunscrição, alegando que o contrato particular de promessa de compra e venda firmado com Oscar Rosalino Bagarella, relativo ao dito imóvel, constante da matrícula, foi realizado aos 3.10.84 com cláusula resolutive expressa prevista para 30 de outubro do mesmo ano, tendo o contrato sido levado a registro em 15.7.85, quando já deveria estar quitado.

O contrato só se tornaria irrevogável e irretratável se o promitente comprador cumprisse a avença, gerando direitos reais. Não havendo pagamento, o contrato não passaria de mero ajuste gerador de direitos pessoais insuscetível de registro imobiliário, por não estar incluído no elenco constante do art. 167, I, da Lei 6.015, de 31.12.73, ainda segundo a inicial do pedido de providências dos ora recorrentes.

Observa-se a fls. dos autos que o registro 6/32.734, levado a efeito aos 15.7.85, refere-se a essa promessa de compra e venda, enquanto que o registro 7 da mesma matrícula diz respeito a uma cessão da promessa de compra e venda em questão, registrada na mesma data.

Constata-se, ainda, a fls., que a referida promessa de compra e venda estipulou nas Cláusulas 2.^a e 7.^a uma condição resolutória expressa e a irrevogabilidade e irretratabilidade do contrato, respectivamente e desta forma:

“SEGUNDA — O não pagamento por parte do PROMITENTE COMPRADOR do preço ajustado de Cr\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de cruzeiros), até a data apuzada de 30 de outubro corrente, implicará a rescisão pura e simples e de pleno direito, do presente contrato;

“SÉTIMA — O presente contrato particular de promessa de compra e venda é considerado pelas partes como irrevogável, irretratável e perfeitamente acabado, ficando compromissados os mesmos, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste instrumento”.

Instado, o Oficial do Registro de Imóveis informa que o contrato continha a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, além de não ter como aferir se a obrigação contratual havia sido cumprida ou não, pois a lei não lhe impõe a observância de tal fato, visto ser tal prerrogativa da parte prejudicada, através de ação própria.

Lembra, ainda, que em muitos casos o registro tardio do contrato visa ao ajuizamento do pedido de adjudicação compulsória, requisito essencial para a procedência da ação.

O Diretor do Fórum entendeu que a competência para apreciação do pedido era privativa da 1.^a Vara Cível, por ser feito relativo ao registro público, determinando a remessa dos autos àquela Vara, onde o feito foi processado e

juizado, após parecer do Ministério Público pela procedência.

Em preliminar, os apelantes se insurgem contra a remessa dos autos ao Juízo privativo dos Registros Públicos, invocando erroneamente um conflito de competência, quando, na realidade, estão pretendendo aduzir a incompetência absoluta do Juízo. Essa preliminar, entretanto, não merece acolhimento.

A simples leitura da peça inaugural apresentada pelos ora apelantes demonstra que as providências solicitadas se restringem à anulação ou cancelamento das matrículas levadas a efeito pelo Registro de Imóveis.

A competência do Juiz Corregedor é meramente administrativa e só seria utilizável se existisse uma nulidade absoluta do título objeto do registro enfocado.

O ordenamento legal possibilita o registro de contratos de promessa de compra e venda de imóveis não loteados, quitados ou não (art. 167, I, 9, da Lei dos Registros Públicos), assim como de sua cessão, não havendo, neste âmbito, nenhuma irregularidade a ser sanada.

Além do mais, o Estatuto legal não determina ao Oficial do Registro de Imóveis que exija da parte a comprovação de que tenha pago o preço, pois tal procedimento compete à parte prejudicada. Também aqui não se pode falar em nulidade absoluta.

Inexistindo nulidade de pleno direito, falece competência ao Juiz Corregedor para anular o registro diante do que dispõe o art. 214 da LRP, visto somente as nulidades absolutas invalidarem o registro independentemente de ação direta.

A ação direta de anulação ou cancelamento de registro público só pode ser processada perante a Vara privativa dos Registros Públicos por força do Código de Organização e Divisão Judiciárias vigente, não podendo ser realizada perante o Juiz Corregedor, cuja atividade é me-

ramente administrativa e não judicial, sendo certo que sua competência é limitada à verificação da idoneidade do título para ingresso no Registro Público.

Rejeito, portanto, a exceção de incompetência absoluta levantada na preliminar *sob comento*.

No mérito, melhor sorte não cabe aos apelantes.

Entendem os recorrentes que o simples fato de não ter sido cumprido o contrato e dele constar cláusula resolutive expressa, é bastante e suficiente para transmutar o documento em mera proposta de venda geradora de direitos puramente pessoais, não sendo, em consequência, registrável por não ser geradora de direitos reais. Nada mais enganoso.

Assim como não é o *nomem iuris* que dá essência ao negócio jurídico, não é o descumprimento de uma cláusula contratual, mesmo que resolutive, que terá o poder de alterar a natureza jurídica do pactuado, transmutando-o de promessa de compra e venda para simples proposta de venda.

É de se considerar que o primeiro, promessa de compra e venda, é título registrável, enquanto que o segundo, proposta de venda, não é passível de registro.

A Cláusula 7.^a do contrato em questão afasta qualquer pretensão que se possa ter no sentido da transmutação, por nela constar que o contrato de promessa de compra e venda em discussão "é considerado pelas partes como irrevogável, irreatável e perfeitamente acabado", compromissando, ainda, seus herdeiros e sucessores.

O ordenamento legal autoriza o registro de promessas de compra e venda sem nenhuma restrição, equivalendo dizer que o fato de o título ser levado a registro 9 meses após sua feitura não implica a ausência de sua registrabili-

dade e muito menos a exigência de comprovantes outros que não os previstos em lei.

Não é de se acolher, igualmente, a alegação de nulidade do registro por falta de comprovação de recolhimento do ITBI, visto a lei só exigir essa comprovação quando se tratar de compromisso de compra e venda quitado, o que não é o caso presente.

O cancelamento de registro imobiliário só é admissível, em não havendo nulidade absoluta, em cumprimento de decisão judicial irrecorrível, a requerimento unânime das partes e a requerimento do interessado, instruído com documento hábil, segundo regra contida no art. 250 da LRP.

Inocorrendo qualquer dessas hipóteses, só resta ao interessado a via contenciosa, que, evidentemente, transcende o âmbito limitado da competência da Vara privativa do Registro Público, pois as causas ensejadoras da pretensão são diversas destes.

É de se registrar, ainda, que mesmo em se admitindo, hipoteticamente, a possibilidade da transmutação pretendida pelos apelantes, esta não teria ocorrido, pois o Decr.-Lei 745, de 7.8.69, imperativamente determina a necessidade da prévia interpelação do devedor para constituí-lo em mora, ainda que do contrato de promessa de compra e venda, sem cláusula de arrependimento, conste cláusula resolutive expressa.

Diante do exposto e considerando que a promessa de compra e venda é passível de registro segundo expressa disposição contida no art. 167, I, 9, da Lei 6.015/73, conheço do recurso, mas nego-lhe provimento, mantendo integralmente a jurídica sentença objurgada em todos os seus termos em consonância com o parecer da Procuradoria Geral de Justiça, ressaltando, entretanto, aos apelantes, a via judicial compatível.

Custas *ex vi legis*. É como voto.

DECISÃO

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte: à unanimidade rejeitaram a preliminar de incompetência absoluta do Juízo. No mérito, também à unanimidade, conheceram do recurso mas lhe negaram provimento. Decisão de acordo com o parecer. Presidência do Des. MÍLTON MALULEI. Relator, o Des. CLAUDIO-

NOR MIGUEL ABSS DUARTE. Tomaram parte no julgamento os Des. CLAUDIONOR MIGUEL ABSS DUARTE, MÍLTON MALULEI e ALÉCIO ANTÔNIO TAMIOZZO.

Campo Grande, 15 de setembro de 1987 — Rel. ANDERSON ROQUE MARTINEZ DOS SANTOS, Diretor do Departamento Judiciário Cível.

PROMESSA DE VENDA E COMPRA: RESILIÇÃO

Arrependimento. Arras penitenciais. CC, arts. 1.088 e 1.095. Contrato não registrado. Manifestação unilateral do promitente vendedor. Ação de consignação em pagamento. Ação de resilição.

Simples manifestação de vontade é suficiente para a resilição de contrato, quando inconcluso ou impago o preço. A devolução das arras, em dobro, a quem as deu, é providência ulterior, que não obsta o efeito principal da volição resilitória (CC, arts. 1.088 e 1.095).

Inconseqüente, por isso (no caso concreto), a ação de consignação em pagamento do receptor daquela manifestação de vontade (promitente comprador), para ver-se liberado do saldo do preço. Ação de resilição, em tese, prescindível.

Apelação cível 587.019.654 — Apelantes: Sérgio Nogueira de Sá e s/m. — Apelados: Ivo Schmiedt e s/m. (TJRS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, em 5.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, em dar provimento ao apelo. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os Des. RUY ROSADO DE AGUIAR JÚNIOR, pres., e Dr. SÉRGIO MÜLLER.

Porto Alegre, 16 de junho de 1987 — VANIR PERIN, relator.

RELATÓRIO

O Dr. Vanir Perin: Por contrato de promessa de compra e venda (fls.), Sérgio Nogueira de Sá e s/m., Ana Amália Primo Nogueira de Sá, prometeram vender, e Ivo Schmiedt (casado, pelo regime da separação de bens, com Margret

Avanzini Schmiedt) comprometeu-se a deles adquirir um imóvel localizado na Rua Quintino Bocaiúva, 1.415, nesta Capital, dando, a título de “sinal de negócio e princípio de pagamento”, a quantia de Cr\$ 30.010.000,00, restando um saldo de Cr\$ 768.589.000,00 (variando de conformidade com os índices das ORTNs), que seria atendido até 12 meses a contar da data da assinatura do instrumento pertinente (cláusula 3.^a, letra “b”), que é de 28.6.85. Pela sua cláusula 7.^a, a avença passou a ser regida pela norma do art. 1.095 do CC.

Através de missiva de 16.5.86 (fls.), os compromitentes notificaram, via Ofício de Títulos e Documentos, o compromissário do interesse de “desfazer o compromisso de venda”, colocando à disposição deste a parcela recebida, em dobro, em local que menciona.

Todavia, o compromissário, ainda que admitindo o recebimento daquela manifestação de vontade dos compromitentes, e aventando validade e eficácia do ajuste, pois que o arrependimento somente se concretizaria com a efetiva devolução, em dobro, do sinal dado, que incoorreu, aforou, a 27.6.86, ação de consignação em pagamento, visando a liberar-se do saldo do preço pactuado. Acrescenta não haver mais possibilidade de se perfectibilizar o arrependimento, vez que se deveria dar, com a predita devolução, no mesmo prazo fixado para o pagamento desse saldo (12 meses a contar da data do contrato). O saldo do preço era (ao tempo do ingresso da ação) de Cz\$ 1.717.786,84, que restou depositado, por desinteresse da parte adversa em recebê-la (fls.).

Adiante, mas somente em contrariedade à contestação, aduziu, também, ineficácia da notificação de arrependimento por não haverem os compromitentes a ela dado conhecimento.

Na contestação, os demandados compromitentes negam haver prazo para a manifestação do arrependimento, desde que não concluído o contrato, e, assim, têm-no por desfeito à simples comunicação do desinteresse no adimplemento do que lhes cabia atender. Entendem, portanto, justa a recusa ao recebimento da quantia em consignação (fls.).

Paralelamente, a 4.8.86, os compromitentes exercitaram ação de rescisão (resilição) do contrato, mercê do arrependimento e porque, apesar da disposição expressa na retroenunciada missiva, o compromissário não se movera no sentido de receber a quantia devolvenda, em duplo. Ao mesmo tempo, requereram e obtiveram o ensejo de depositar essa importância, no montante, então, de Cz\$ 157.257,07 (fls.). Resistiram os ali demandados (foi incluída na relação passiva a esposa de Ivo), aduzindo

razões afinantes com aquelas plantadas na ação consignatória (fls.).

As ações foram reunidas, dando o Dr. Juiz desate antecipado, acolhendo inteiramente a tese posta pelos compromissários consignantes, e julgou, de conseguinte, improcedente a ação de desconstituição do contrato (fls.).

Recorreram os compromitentes, em detido arrazoado, lastreando-se em vária doutrina e jurisprudência abonatória da postura assumida nos feitos. Acresceram às razões pretéritas a de que, tornando-se devedores, mercê do arrependimento, não estavam em mora, pois cumpria à outra parte ir ao local indicado para o recebimento do *quantum devolutum* (art. 950 do CC).

Sobrevieram contra-razões, sem novidade de destaque. Preparados, vieram os autos a esta instância. É o relatório.

VOTO

O Dr. Vanir Perin: A questão mais aguda centra-se na exata caracterização do arrependimento do negócio bilateral implementado. O contrato assenta a hipótese de sua desconstituição. Os promitentes vendedores manifestaram, expressamente, o arrependimento resilitório do pacto, mas o promitente comprador nega tenha a eficácia pretendida porque não recebeu a devolução, em dobro, do sinal dado. Aí o empeco: segundo o compromissário, o arrependimento somente se perfectibilizaria com a efetiva repetição do *quantum devolutum*.

A sentença adentrou nesse caminho e nele se deteve. Mas, *data venia*, merece inteiro reparo.

Não surpreendo razão de suporte da tese do promitente comprador. Sempre se entendeu bastante, à evidenciação do arrependimento, a unilateral manifestação de vontade de uma das partes. O

que a jurisprudência tem acrescido é a necessidade de o arrependido oferecer também perdas e danos. Aqui tal não se discute, no entanto, pois o promitente comprador não reclama insuficiência.

Destarte, desde que o arrependido manifeste volição resilitória e coloque, à disposição da outra parte, as quantias que recebeu, em dobro (mais eventuais perdas e danos), os efeitos contratuais cessam de se irradiarem. Isso foi feito e com clareza. É prescindível o efetivo pagamento ou o ingresso de ação consignatória para ver-se o devedor desatado do vínculo contratual. O pagamento dessas arras penitenciais pode-se dar em momento ulterior, pela forma que as partes entenderam possível. Isso se nota até pela flexão dos verbos empregados no art. 1.095 do CC, circunstância bem destacada pelos promitentes vendedores.

Não se diga que os arrependidos, que se tornaram devedores de uma certa importância (*arraha poenitentialis*), mercê do desinteresse em concluir o negócio, tenham inteiramente em seu favor a norma do art. 950 do CC, trazida por eles aos autos como arrimo. O que se deu, na hipótese, foi mora dita simultânea: o devedor ofereceu a quantia e o credor (compromissário) não se dispôs a recebê-la. O escólio de AGOSTINHO ALVIM tem, aqui, inteira pertinência: "Ora, se a prestação houver sido regularmente oferecida pelo devedor e recusada pelo credor, poder-se-ia dizer, em face do Código, que o credor não está em mora? Não se poderá, evidentemente. Logo, se se entender que o devedor, depois disso, está em mora, por não haver consignado, teríamos, então, o contra-senso de estarem em mora as duas partes. Quando o credor e o devedor vêm a faltar ao mesmo tempo, dá-se o que na técnica tem a denominação de 'moras simultâneas', mas não para considerar ambos em mora, e sim para se considerarem eliminadas ambas as moras" (*Da Inexecução*

das Obrigações e suas Conseqüências, 4.^a ed., p. 86).

Considere-se, no entanto, que não há prazo estipulado para a devolução. Isso o contrato não enuncia e nem a missiva, pelo menos, faz alguma referência. Neste passo, dando-se a mora somente a contar da interpelação (art. 960 do CC), ela, a rigor, inexistente para os arrependidos, por ora. Também não, obviamente, para o outro contraente.

Mas, não é com considerações em torno da mora de um ou de outro, a propósito da devolução, que, *ultima ratio*, se vai solver a questão voltada ao arrependimento do negócio. É tema que transparece secundário.

Igualmente sem sentido a arguição do promitente comprador de que também sua esposa deveria ser participada do arrependimento. O contrato reveste caráter meramente pessoal. Quando muito, a ela seria de dar conhecimento caso tivesse também firmado o contrato. Este, todavia, além de não levado ao registro fundiário, não contou com a presença da esposa do compromissário.

Para rematar, ainda que fosse de conceder guarida à tese do compromissário, não poderia ir além do momento em que tomou conhecimento do pleito de rescisão da avença. É que, enquanto não concluído inteiramente o contrato (art. 1.088 do CC) ou não pago integralmente o preço (pelo devedor), tem azo o arrependimento. A ação de desconstituição é aceno indubitável de desinteresse na concretização do negócio.

Mas a ação (resilitória) era até dispensável, tanto para a manifestação do arrependimento, como também para a prestação jurisdicional buscada, como dão conta doutrina e jurisprudência (FRUTUOSO SANTOS, *Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis não Loteados*, 1951, p. 151; *RJTJRS* 69/317 e 86/438). Como o arrependimento se consumara, dera-se, *ipso jure*,

a resilição. Entende-se, no entanto, a postura dos compromitentes na medida em que a parte adversa vinha mantendo intangível o contrato (pelo arrependimento manifestado pela outra parte), fazendo isso bem certo pela ação consignatória.

Sou, pois, pelo provimento do recurso, para julgar improcedente a ação de consignação em pagamento, e procedente a de resilição. O montante depositado na ação de desconstituição representa o importe da devolução do sinal dado, em duplo, com o que os ali demandados nenhum reparo anotaram, ensejando-se, em decorrência, a liberação dos autores da obrigação manante do arrependimento.

Tocante aos honorários advocatícios, concedo 15% do valor (atualizado monetariamente) da restituição, porque não há, aqui, condenação nos termos do art. 20, § 3.º, do CPC. O arbitramento atende à natureza das causas, ao trabalho expandido pelos patronos da parte exitosa nas demandas, e à circunstância da desnecessidade do aforamento da ação resilitória. É o voto.

O Dr. Sérgio Müller: Sr. Presidente. Os fatos, efetivamente, são estes descritos pelo Em. Relator: foi celebrado um contrato de promessa de compra e venda do bem mencionado, em 28.6.85, havendo cláusula arral. Cumprida esta, o contrato, depois de prever estas arras como começo de pagamento, previu também um prazo de 12 meses para o seu cumprimento. Vale dizer, o prazo de 12 meses dentro do qual, com a conversão em ORTNs, seria pago o restante do preço. Mas ele é expresso no sentido de que a matéria se regeria pelo art. 1.095 do CC. Conseqüentemente, previa a possibilidade de manifestação de arrependimento, e este arrependimento veio a ocorrer no dia 16.5.86. De forma que, quanto aos fatos, a matéria é esta.

Manifestado o arrependimento por correspondência encaminhada, e sustentando que aquela manifestação não era

eficaz, foi ajuizada a ação de consignação, que veio a ser acolhida, tendo o juízo de primeiro grau julgado procedente o feito.

No meu sentir, o Em. Relator colocou bem as duas questões, que podem ser objeto de exame. A primeira diria com a eficácia ou não daquela manifestação como de arrependimento.

Considero aquela correspondência meio eficaz de manifestação de arrependimento, entretanto.

De outro lado, uma vez previsto que o contrato se regeria expressamente pelo art. 1.095, as partes criaram para si esta faculdade de abrir o contrato, ou seja, clausularam direito formativo extintivo. Aqui, há o direito formativo extintivo, e este poderá ser manifestado em qualquer momento. Talvez se pudesse admitir que depois de recebido todo o preço não se poderia mais manifestar arrependimento, precluindo o mesmo para os promitentes vendedores, mas não é o caso. Em primeiro lugar, porque o preço não foi pago; em segundo lugar, porque mesmo assim nós também talvez nos víssemos remetidos ao regramento do art. 1.088. De modo que, por qualquer lado que se chegue, a conclusão é a mesma do Em. Relator. É de se consignar, ainda, que a lição de PONTES DE MIRANDA, invocada pelos autores da ação, ora apelados, trabalha no sentido contrário aos mesmos. Na obra e lugar citados, verifiquei que PONTES DE MIRANDA afirma o seguinte: "Se um dos interessados pede a execução, o outro tem de exercer o direito de arrependimento".

Ou seja, ele pode exercer a qualquer momento esse arrependimento. Nesses termos, voto pelo provimento do recurso, acompanhando, em tudo mais, as ilustrativas considerações do Relator. É o voto, Sr. Presidente.

O Des. Ruy Rosado de Aguiar Júnior: Também recebi ontem um memorial de parte dos apelantes. Pelo que me foi da-

do observar, e pelas anotações que fiz, chegava à mesma conclusão a que chegaram os Em. Colegas, pelo provimento da apelação. Realmente, o arrependimento poderia ser exercitado, acredito que até o pagamento integral do preço ou até a

assinatura da escritura, como refere o art. 1.088, independentemente da prévia devolução das arras em dobro, que poderiam até ser exigidas depois, através de ação ordinária. Acompanho os Em. Colegas.

PROVAS

Julgamento antecipado da lide. Matéria de direito. Questões de fato. Cerceamento de defesa. CPC, art. 330.

No julgamento antecipado da lide, não procede alegação de cerceamento de defesa, porquanto postergadas as provas que a parte pretendia produzir, se a questão de mérito for unicamente de direito, ou, se de direito e de fato, não houver necessidade de produzir provas em audiência (art. 330 do CPC).

PROCURAÇÃO EM CAUSA PRÓPRIA

Formalidades essenciais da procuração em causa própria. Alienação ou venda de imóvel. Ação anulatória de ato jurídico. CC, art. 1.136-II. Outorga uxória.

O mandato em causa própria, a ser feito por instrumento público, só consubstancia alienação ou venda de imóvel se contiver os requisitos essenciais desse tipo de contrato, ou seja, a coisa (res), o preço (pretium) e o consentimento (consensus).

Seu substabelecimento, que equivale a novo instrumento embora com dependência do instrumento anterior, deverá conter esses mesmos requisitos (incluindo a outorga uxória). Inexistentes estes, o substabelecimento será comum e, se vier a falecer o substabelecente, o mandato se extinguirá nos termos do art. 1.136-II do CC. Assim, se outorgada uma escritura pública pelo substabelecido a si próprio, nulo será o ato jurídico.

Apelação cível 188/86 — Porecatu — Apelante: Clarício Moreira de Souza — Apelados: Augusta Leopoldina dos Santos e o/s. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 188/86, de Porecatu, em que é apelante Clarício Moreira de Souza e apelados Augusta Leopoldina dos Santos e o/s.

1. Pretende o réu Clarício Moreira de Souza a reforma da r. sentença de primeiro grau (fls.), que julgara procedente a ação anulatória de ato jurídico (autos 364/84), declarando a nulidade da Escritura Pública de Compra e Ven-

da, lavrada em data de 9.2.77, e, conseqüentemente, determinando o cancelamento da matr. 877, do L. 2, do Registro de Imóveis da Comarca — 2.º Ofício — aduzindo o recorrente:

a) que o julgamento antecipado da lide importou em cerceamento de seu direito de defesa, porquanto não lhe ensejara oportunidade de produzir as provas necessárias pelas quais protestara;

b) que a r. sentença recorrida baseara-se, fundamentalmente, na falta de outorga uxória, mas certo é que a procuração

em causa própria contém negócio jurídico entre mandante e mandatário que se tornara perfeito, acabado e irretroatável, sobretudo porque o direito a que se refere a outorga passa inteiramente para a esfera jurídica do procurador, a quem incumbe toda a disponibilidade;

c) que se o instrumento procuratório contém todos os poderes que habilitam o procurador a administrar o negócio, como coisa sua, no seu próprio interesse, fazendo suas as vantagens do negócio e, assim, outorgando os poderes que lhe foram conferidos por Germínia de Jesus, a mandante, válido se afigura o substabelecimento, porquanto atendidos os preceitos legais particulares à cessão ou à venda.

2. O apelado ofereceu contra-razões, instando pela manutenção do julgado, e o Dr. Representante do Ministério Público opinou pelo improvimento do recurso, sendo que, neste grau de jurisdição, a d. Procuradoria Geral da Justiça emitiu parecer no sentido de ser desnecessária a intervenção do órgão ministerial em ações dessa natureza.

CONHECENDO E DECIDINDO:

3. Preliminarmente:

Alega o recorrente que o julgamento antecipado da lide importara em cerceamento ao seu direito de defesa, porquanto postergadas ficaram as provas necessárias que pretendia produzir.

Entretanto, o simples fato de ter sido julgada antecipadamente a lide é insuscetível, por si só, de configurar o alegado cerceamento. É o que o art. 33J do CPC estabelece:

“O juiz conhecerá diretamente do pedido, proferindo sentença:

“I — quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência”.

Trata-se, portanto, de norma cogente que se impõe quando não verificada ne-

nhuma das hipóteses previstas no supra-citado dispositivo legal.

Ora, a matéria abordada na contestação é substancialmente de direito, pois que se respalda na tese jurídica de ser o mandato essencialmente irrevogável, quando se tratar de procuração em causa própria, e assim estava a prescindir da produção de qualquer prova em audiência.

Logo, o argumento recursal perde sua relevância, sobretudo, quando se verifica que as provas pretendidas, afora a produção de novos documentos, que só se justificaria, na hipótese do art. 397 do CPC, inócurre na espécie, são apenas orais.

Quanto ao mérito:

Noticiam os autos que Edivaldo Pereira dos Santos adquirira, em data de 11.6.71, de Germínia de Jesus, pelo preço de Cr\$ 2.000,00 o imóvel constituído da data de terras sob n. 2, da Quadra 49, do perímetro urbano da cidade de Centenário do Sul, mediante procuração em causa própria, lavrada a fls., do Livro próprio, sob n. 27, do Tabelionato local (doc. de fls.).

Impossibilitado de se locomover, devido à insidiosa moléstia, substabelecera, em data de 19.1.76, referida procuração a seu enteado Clarício Moreira de Souza (apelante), a fim de que este lhe outorgasse a Escritura Pública definitiva de Compra e Venda do imóvel adquirido, único bem que possuía (doc. de fls.).

Ocorre que, no dia 22.1.77, Edivaldo, o mandante, veio a falecer, e já no dia 9 de fevereiro o mandatário (apelado) outorgara a si próprio a Escritura Pública de Compra e Venda, como se vê do instrumento de fls., registrada e matriculada sob n. 877, L. 2, no 2.º Ofício Imobiliário da Comarca de Porecatu.

Tomando conhecimento desse fato, a viúva e filhos de Edivaldo Pereira dos Santos (apelados) ajuizaram a presente ação, pleiteando a declaração de nulidade de ato jurídico praticado por Clarício

Moreira de Souza (apelante), sob três fundamentos:

a) o substabelecimento outorgado por Edivaldo é substabelecimento comum e não reúne os requisitos legais exigidos para que o mandatário substabelecido outorgasse a si próprio a competente Escritura Pública, além do que não contém a *res*, o *pretium* e o *consensus* (outorga uxória);

b) o réu (apelante) é filho de Augusta Leopoldina dos Santos (nascida Silva, doc. de fls.), viúva de Edivaldo Pereira dos Santos, e assim esta não poderia vender a seu descendente sem que os outros descendentes consentissem (art. 1.132 do CC);

c) o substabelecimento de procuração sem os requisitos para sua validade, com o falecimento de Edivaldo, extingüira-se, nos termos do art. 1.316, II, do CC.

A r. sentença recorrida acolhera tais fundamentos e dera pela procedência da ação, decretando a nulidade de Escritura de Compra e Venda e, conseqüentemente, determinara o cancelamento do registro constante da matr. 877, do Ofício Imobiliário competente. E, assim procedendo, merece integral confirmação.

É que o mandato em causa própria (art. 1.317, I, do CC), instituto que, no dizer de CLÓVIS BEVILAQUA, “tem sido capaz de muitos abusos e fonte inesgotável de contendas judiciárias” (*Código Civil*, vol. V, p. 65), fora, no caso da espécie, inicialmente outorgado a Edivaldo Pereira dos Santos, no interesse exclusivo do mandatário, contendo os requisitos de venda — *res*, *pretium et consensus* — e poderes específicos de outorgar a correspondente escritura pública a quem quisesse ou mesmo a si próprio, independentemente de prestação de contas, inclusive, de substabelecer.

Ao utilizar-se do substabelecimento do referido mandato, Edivaldo pretendia que um terceiro, seu enteado (apelante), lhe outorgasse a Escritura Pública ali autorizada, forma essa juridicamente ad-

missível, como preconiza SERPA LOPES (*apud* SEGADAS VIANNA e AGUIAR GORINI, *Manual Prático das Procurações*, 3.^a ed., pp. 28/9), acrescentando que o próprio mandatário pratica um contrato consigo mesmo; ou, finalmente, substabelece os poderes a um terceiro que lhe outorgara a Escritura do ato visado pelo mandato.

Contudo, por traduzir o mandato, indubitavelmente, negócio de alienação (venda) onerosa, impunha-se que o substabelecimento contivesse os requisitos do contrato naquele inerente.

Isto porque, como adverte MÁRIO FERREIRA, todo e qualquer substabelecimento equivalendo a novo instrumento, embora com dependência do instrumento anterior, “deverá conter os requisitos de tal ou qual contrato, segundo a objetivação do instrumento” (*in Mandato em Causa Própria no Direito Civil Brasileiro*, 1933, pp. 152-156).

Ora, o substabelecimento, cujo instrumento consta de fls., não apresenta os requisitos inerentes ao contrato contido no mandato, cujo instrumento consta de fls., vez que, simplesmente, o substabelecimento confere ao substabelecido os poderes outorgados por Germínia de Jesus, no instrumento público, lavrado a fls., do Tabelião de Centenário do Sul, e nada mais.

Trata-se, como se vê, de substabelecimento comum, não contendo negócio de venda entre o substabelecente e o substabelecido, porque:

a) não individualiza o imóvel objeto da venda;

b) não faz menção ao preço do negócio;

c) não contém o consentimento do mulher do substabelecente (outorga uxória), necessário quando ocorra alienação de bem imóvel (art. 235, I, do CC).

Assim, o argumento de ser irrevogável o mandato em causa própria perde sua relevância, porque aqui cuida-se não

de revogar o instrumento de fls., mas sim de invalidar o substabelecimento dele decorrente, por falta de requisitos legais.

Ademais, este sendo substabelecimento comum, por não conter os requisitos essenciais para ter eficácia e validade como substabelecimento em causa própria, operara-se a sua extinção pela morte do mandante (art. 1.316, II, do CPC), ocorrida em data de 22.1.77 (doc. de fls.), portanto, antes da outorga da Escritura Pública pelo substabelecido a si próprio, efetivada no dia 9.2.77 (doc. de fls.).

Esse ato de outorga, sem dúvida, veio ferir direitos não só da meação atribuível a Augusta Leopoldina dos Santos (viúva), mas também os direitos sucessórios dos herdeiros necessários Marilin e Edivaldo (filhos), ora apelados, que, à época da abertura da sucessão, eram ainda menores púbere e impúbere.

Por fim, o argumento recursal de que teria havido troca do imóvel objeto da ação por um terreno na cidade de Londrina, que não chegou a ser sacramen-

tada em instrumento hábil e eficaz, e que estaria comprovado pelos documentos de fls. (remessa bancária do numerário), não sensibiliza, porque deles nada se pode inferir a respeito da alegada avença.

Além disso, como acentua r. sentença recorrida, "mesmo havendo tal negócio, a presença da mulher é indubitavelmente necessária, e Augusta Leopoldina dos Santos só tomou conhecimento do fato de que o imóvel se encontrava em nome do réu quando procurou dar entrada no inventário dos bens deixados por seu marido..."

Por todos esses fundamentos, pois, desmerece acolhimento a pretensão recursal, em razão do que se confirma o julgamento monocrático pelos seus próprios e jurídicos fundamentos.

Do exposto: acordam, os Desembargadores integrantes da 3.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em negar provimento ao apelo.

Curitiba, 29 de novembro de 1988 — RENATO PEDROSO, pres.; SILVA WOLFF, relator; LUIZ PERROTTI.

QUOTA SOCIAL REALIZADA EM IMÓVEIS

Sociedade de responsabilidade limitada. Transferência de bens para incorporação. Escritura pública: necessidade.

A transferência de bens de sócio para a sociedade por quotas de responsabilidade limitada só pode fazer-se por escritura pública.

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

SOCIEDADE DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Decr. 3.708/19, art. 18. Lei 6.404/76, art. 89. Omissões contratuais.

O art. 89 da Lei das Sociedades por Ações só se aplica às sociedades anônimas. O art. 18 da Lei das Sociedades por Quotas dispõe que apenas as omissões da parte estatutária das sociedades limitadas serão preenchidas pelo que dispuser a Lei das Sociedades por Ações; esta suplementa não a disciplina das sociedades por quotas, mas o contrato que as constitua.

(Na decisão, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 8.770-0/1 — São Paulo — Apelantes: Solami Agropecuária Ltda. — Apelado: Oficial do 13.º Cartório de Registro de Imóveis — Interessado: Antônio Carlos Ariboni e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.770-0/1, da comarca da Capital, em que são apelantes Solami Agropecuária Ltda. (representada por seu sócio Carlo Ariboni) e o/., apelado o Oficial do 13.º Cartório de Registro de Imóveis e interessado Antônio Carlos Ariboni e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso. E assim decidem de conformidade com os pareceres dos Representantes do Ministério Público (fls.) e do MM. Juiz Auxiliar (fls.).

A escritura pública é indispensável, por se tratar de integralização de capital, em sociedade por quotas de responsabilidade limitada.

O art. 89 da Lei 6.404/76 só se aplica às sociedades anônimas, não tendo o art. 18 do Decr. 3.708/19 a extensão pleiteada. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ANICETO LOPES ALIENDE, vice-pres.

São Paulo, 3 de outubro de 1988 —
MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS,
corregedor geral e relator.

I — Trata-se de apelação interposta por Solami Agropecuária Ltda. (fls.) contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital, que, em procedimento de dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do 13.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, denegou registro a instrumento particular pelo qual os sócios Carlo Ariboni e s/m. Léa Emma Gnocchi Ariboni transferem à sociedade por quotas de responsabilidade limitada ora apelante, a título de conferência de bens, imóveis de sua propriedade. O fundamento do r. decisório é, em síntese, o de que inidôneo o instrumento particular à transmissão de direito

real de que se cuida, “pois imprescindível a instrumentação notarial para a conferência de bens de sócio à formação do capital social da sociedade” limitada (fls.).

Nas razões de apelo, insiste a interessada em que o art. 89 da Lei fed. 6.404, de 15.12.76, aplicável às sociedades por quotas de responsabilidade limitada por força do que dispõe o art. 18 do Decr. fed. 3.708, de 10.1.19, autoriza a instrumentação do ato pretendido em escritura particular.

Opinam os D. Representantes do Ministério Público, em primeiro e em segundo grau, pelo improvemento do recurso (fls.). É o relatório do essencial.

II — PASSO A OPINAR:

Não merece ser provida a apelação, a qual se limita a repisar argumentos já enfrentados e rebatidos, com vantagem, na r. sentença recorrida, solidamente fundamentada e forte na jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura.

Apresentou-se a registro instrumento particular de conferência de bens imóveis, para integralização de capital, feita por sócios de sociedade por quotas de responsabilidade limitada (fls.).

A matéria — como enfatizado no r. decisório de primeira instância — já se encontra pacificada no âmbito da jurisprudência do C. Conselho, assentado o entendimento de que “a transferência de bens de sócio para a sociedade por quotas de responsabilidade limitada só pode fazer-se mediante escritura pública” (ap. cível 7.874-0, de Campinas, j. 30.11.87, Rel. o Des. Sylvio do Amaral). No mesmo sentido, os v. Arestos proferidos nas ap. cíveis de ns. 5.298-0 (de Americana, j. 14.3.86, Rel. o Des. Sylvio do Amaral), 5.299-0 (de Americana, j. 9.12.85, Rel. o Des. Marcos Nogueira Garcez) e 5.900-0 (de Barretos, j. 30.5.86, Rel. o Des. Sylvio do Amaral).

Os precedentes alinhados — a exemplo do que fez a r. sentença recorrida

— particularizaram as razões pelas quais não se defere a aplicação analógica do dispositivo do art. 89 da Lei das Sociedades Anônimas à transmissão feita pelo sócio à sociedade por quotas de que participa. Restou firmado, assim, em outra oportunidade, que “deve o art. 18 do Decr. 3.708 ser entendido ‘em termos’. Dispõe, na realidade, que apenas ‘as omissões da parte estatutária das sociedades limitadas serão preenchidas pelo que dispuser a lei das sociedades anônimas’ (fls.). A se alargar desmesuradamente o âmbito de seu enunciado dar-se-ia, na realidade, a superposição de uma lei por outra. Tal sucedendo, como argumentado a fls., ‘a totalidade das disposições’ da Lei das S.A. ‘teria aplicação na sociedade limitada, o que seria rematado desconchavo’. (...) Se a sociedade limitada tem sua constituição regradada pelo direito comum (arts. 300 a 302 do Código Comercial), intuitivo que, a esse respeito, a legislação especial das S.A. não se lhe aplica supletivamente. Via de consequência, aplicando-se o art. 89 da Lei 6.404 só à constituição das S.A., dele não há cogitar na hipótese vertente de constituição de uma limitada” (ap. cível 5.299-0). Já se decidiu, igualmente: “. . . lei das sociedades anônimas suplementa não a disciplina das sociedades por quotas mas o contrato que as constitua, ou, como assinalava o Prof. Waldemar Ferreira: há suplementação da vontade dos contratantes, não da do legislador” (trecho do parecer do Magistrado Dr. Ricardo Henry Marques Dip, adotado no julgamento da ap. cível 5.900-0). A regra genérica do art. 134,

I, do CC viu-se excepcionada pela legislação especial destinada à disciplina das sociedades anônimas: nenhuma razão se vislumbra, com a devida vênia, para que à norma derogatória exceptiva se confira interpretação ampliativa.

O v. julgado do E. Supremo Tribunal Federal, colacionado a fls. (RE 106.492-SP), não tem o alcance que lhe quer emprestar a apelante. Ficou ali decidido que “o conferimento dos bens imóveis para a constituição do capital social não opera, de acordo com a legislação questionada, a transferência do domínio do patrimônio dos sócios para o da pessoa jurídica senão pela transcrição do título translativo no registro de imóveis” (ementa a fls.). Nada assentou o Pretório Excelso, naquele v. Aresto, acerca da alegada admissão de ser utilizado instrumento particular para a transferência à sociedade limitada de bem imóvel do sócio. Apenas incidentalmente, de passagem, foi a questão abordada no voto proferido pelo Em. Ministro Relator (fls.): tão abalizado e r. pronunciamento, entretanto, não compartilha a força vinculativa do conteúdo material do *decisum*, e, *data venia*, não parece suficiente a ensejar eventual modificação da sedimentada orientação do E. Conselho a propósito do tema.

III — Opino, em razão do exposto, pelo desprovemento da apelação ora deduzida, mantidas a procedência da dúvida e a recusa ao ato registrário pretendido. À elevada consideração de V. Exa.

São Paulo, 9 de setembro de 1988
— AROLDO MENDES VIOTTI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

REGISTRO IMOBILIÁRIO: CANCELAMENTO

Princípio da continuidade. Princípio da legalidade. Validade do negócio jurídico. Hipoteca: extinção. CC, art. 849-II.

A validade do registro de um título está vinculada à validade do negócio jurídico. Anulado este por sentença transitada em julgado, devem ser cancelados o registro imobiliário respectivo e os registros neste apoiados,

em obediência ao princípio da continuidade. Em se tratando de hipoteca, desconstituído o título que lhe serve de suporte, resulta ela extinta.

Apelação cível 587.002.965 — Porto Alegre — Apelante: Guilherme Petry, sucessor de Alzira Petry — Apelados: Ruy Silvestre Fagundes Charão e s/m. e o/s. (TJRS).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos, acordam, em 2.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça, à unanimidade, dar provimento à apelação, conforme relatório e votos inclusos. Custas na forma da lei.

Participou do julgamento, além dos signatários, o Des. SILVINO JOAQUIM LOPES NETO.

Porto Alegre, 12 de agosto de 1987 — JOSÉ BARISON, pres.; MÁRIO ROCHA LOPES, relator.

RELATÓRIO

O Des. Mário Rocha Lopes: Alzira Petry, invocando sentença prolatada pelo Dr. Juiz de Direito da 2.^a Vara Cível da Comarca da Capital, anulatória de escrituras públicas de compra e venda por ela outorgadas a Hermes da Silva Severo, ingressou, perante o Juízo da Vara dos Registros Públicos, com pedido de cancelamento de todos os lançamentos efetuados nas matrículas ns. 21.947 e 22.045 do Registro Geral, e 44.592 do Registro Torrens, dos imóveis envolvidos no negócio anulado, a fim de que em seu nome se restabeleça a propriedade dos bens, sem os gravames estabelecidos pelos lançamentos referidos.

Ao depois, em aditamento à inicial, a A. elucidou fatos e requereu a citação dos interessados Ruy Silvestre Fagundes Charão, João Alcir Sarturi, Orestes José Girardi e da sucessão de Umbelino Fraga. Além destes, o Magistrado determinou fosse citado Hermes da Silva Severo.

Contestando, o casal de Ruy Silvestre Fagundes Charão argüiu, em preliminar,

litispendência, face à existência de discussão judicial sobre a eficácia da hipoteca — lançamento R-1 n. 21.947 que a A. pretende cancelar — por ele celebrada com Hermes da Silva Severo. No mérito, postularam a improcedência da demanda invocando a condição de terceiros de boa fé e sustentando que a sentença invocada pela A. não os alcança em eficácia, eis que, quando da constituição da hipoteca, a propriedade do imóvel constava em nome de Hermes da Silva Severo e ainda não havia sido ajuizada, por parte da A., qualquer ação visando à anulação dos negócios que realizara.

Respondeu, também, João Alcir Sarturi. Renovou a preliminar argüida pelo casal contestante e postulou a improcedência da ação revelando-se credor hipotecário, em situação semelhante à dos primeiros contestantes, pela qual não pode sofrer os efeitos da ação anulatória invocada pela demandante.

Silenciaram os demais interessados e veio a réplica da A. no sentido de afastar a matéria prefacial e os argumentos deduzidos pelos contestantes.

Peticionou Vili Viana referindo ter adquirido imóvel da A. e noticiando ter ela falecido. Como não lhe foi outorgada a escritura do imóvel adquirido, requereu que o Magistrado determinasse a abertura do inventário dos bens da demandante e fosse ele admitido no feito na qualidade de assistente.

O processo foi suspenso e, em prosseguimento, Guilherme Petry, ostentando a qualidade de sucessor, foi habilitado em substituição à demandante.

Em saneador, o Magistrado determinou fossem tomadas providências pro-

cessuais e acolheu o pedido de assistência formulado por Vili Viana.

Veio aos autos, a pedido do substituto da A., cópia reprográfica da decisão de primeiro grau, relativa a embargos de terceiro aforados pela demandante à execução promovida por Ruy Silvestre Fagundes Charão contra Hermes da Silva Severo, determinando que a ela fosse devolvido um dos imóveis, cuja matrícula foi alvo do lançamento R-3 n. 21.947, que esta demanda visa a cancelar.

Após historiar a controvérsia, o Curador especial nomeado em favor de Hermes da Silva Severo, por não ter ele respondido à demanda, manifestou-se pelo acolhimento do pedido formulado na inicial.

Pela procedência da ação manifestou-se o Dr. Promotor de Justiça. Foi procedida nova juntada de cópia de decisão de primeira instância, envolvendo embargos de terceiro movidos pela sucessão de Alzira Petry, desta vez contra João Alcir Sarturi, em que o Julgador determinou fosse restituído à demandante outro imóvel, de matrícula 22.405, com lançamentos R-2 e R-3, em favor do embargado.

Sobre o documento manifestou-se João Alcir Sarturi. Em novo despacho, o Magistrado repeliu a matéria prejudicial e deferiu a produção de prova oral. Foram colhidos os depoimentos pessoais de João Alcir Sarturi e Ruy Silvestre Fagundes Charão, sendo noticiado, em seguida, ter havido acordo entre o primeiro e a parte autora.

Nos debates, as partes e o MP reafirmaram suas anteriores manifestações. Sobreveio a sentença pela qual o Magistrado, homologando acordo firmado entre Guilherme Petry e João Alcir Sarturi e discutindo detidamente todos os lançamentos feitos nas matrículas dos imóveis, determinou fossem cancelados todos aqueles efetuados nas matrículas 22.045

do Registro Geral e 45.592 do Registro Torrens. No tocante à matrícula 21.947 do Registro Geral, determinou o cancelamento do lançamento R-3, não devendo cancelar-se, no entanto, os lançamentos R-1 e R-2, enquanto perdurar a hipoteca constituída em favor de Ruy Silvestre Fagundes Charão e s/m.

Irresignado, apelou Guilherme Petry. A razão de sua inconformidade cinge-se ao fato de não terem sido cancelados todos os lançamentos efetuados na matrícula 21.947 do Registro Geral. Afirma, em síntese, que a sentença estabeleceu forma condicional de cancelamento e que não mais existe empecilho ao cancelamento dos lançamentos, em face de decisão que, embora sem trânsito em julgado, desconstituiu a hipoteca motivadora dos registros.

Respondeu o casal credor hipotecário pleiteando a manutenção da sentença e, no mesmo sentido, manifestou-se o Dr. Promotor de Justiça.

Subiram os autos e, nesta instância, pelo não provimento do recurso, emitiu parecer o Em. Procurador de Justiça.

VOTO

O Des. Mário Rocha Lopes: Sr. Presidente. O Em. Juiz da Vara dos Registros Públicos, ao decidir, já salientou a existência de duas correntes: uma que entende nulos os lançamentos subseqüentes a registro anulado; e outra, por ele seguida, pela qual seria indispensável a ação própria contra o beneficiado pelo lançamento subseqüente àquele objeto da anulação.

Discordo do entendimento do Julgador de primeiro grau porque entendo que o Registro Imobiliário não é fim em si mesmo e sim repositório de conseqüências de atos negociais. Se anulado um deles, evidentemente que os outros que nele têm apoio ficam *ipso facto* sem valor, salvo entre as partes que contrataram, e que, em relação ao titular

do direito restabelecido, constitui *res inter alios*.

Nesse sentido, vale citar decisão deste Tribunal, de que foi relator o Em. Des. Bonorino Buttelli, em acórdão assim ementado: “Registro imobiliário. Cancelamento. Princípio da legalidade. A validade do registro de um título está vinculada à validade do negócio jurídico. Anulado o negócio jurídico por sentença transitada em julgado, deve ser cancelado o respectivo registro. Não só o respectivo registro como todos os posteriores dele originados, em respeito ao princípio da continuidade dos registros. Procedência do pedido. Recurso não provido” (RJTJRS 96/438).

Saliento que nesse Acórdão se consideraram sem qualquer valia as transações que se fizeram a partir do ato anulado, isto é, houve sucessivas transferências do imóvel e estas foram alcançadas pela decisão anulatória, estando expressamente consignado no Acórdão tópico a respeito do direito de terceiros: “Outra, de fato, não podia ser a solução para a matéria. Nenhuma vacilação cabia quanto ao cancelamento do Registro 1/3.440, que espelha o negócio jurídico desconstituído porque, suprimida a vigência do título, operam-se os efeitos no plano registrário inclusive em relação a terceiro, pelo princípio de continuidade. Eventuais direitos desse terceiro, sob o prisma de pretendida boa fé, poderão, em tese, ser articulados por outros meios judiciais, não impedindo, entretanto, o cancelamento pleiteado e deferido”.

Aduziria a esses argumentos do Acórdão considerações em torno do título a que aludem os cancelamentos indeferidos. É que no caso se trata de hipoteca, e tenho que era resolúvel, em razão de vício, o título em que se fundou.

“Carnelutti, adotando a divisão clássica dos vícios essenciais em nulidades absolutas, relativas e anulabilidades, considera a nulidade absoluta insanável e

sanáveis a nulidade relativa e a anulabilidade.

“Distingue-as, desta forma: ‘O ato relativamente nulo, ao contrário do absolutamente nulo, que não produz efeito algum, pode produzi-lo, desde que se realize determinada condição; em outras palavras, ao contrário da nulidade absoluta, a nulidade relativa significa que a eficácia do ato está sujeita à condição constituída pelo evento que o sane do vício. Essa condição é suspensiva’. Diz-se, então, que o ato convalesce.

“E como se distingue a nulidade relativa da anulabilidade?

“‘Enquanto o ato relativamente nulo está sob condição suspensiva da confirmação ou da aquiescência, o ato anulável está sob condição resolutive da reação’. A conduta transcende para a eficácia do ato, no primeiro caso, é ‘comissiva’; no segundo, omissiva. Na anulabilidade, ‘não cabe dizer que os efeitos do ato se suspendam até à produção da reação, mas que eles se produzem desde logo, apesar do vício. Portanto, a reação não os constitui, mas os extingue. Isto significa que a *conditio juris* age não como suspensiva, senão como resolutive’. Essa análise aguda e brilhante, embora figure no sistema de direito processual civil, se situa em pura teoria geral do direito, pertencendo ao universo jurídico” (GALENO LACERDA, *Despacho Saneador*, 2.^a ed., 1985, p. 70).

Com a distinção de Carnelutti aplicável ao universo jurídico, quis salientar o aspecto resolutive do título em que se fundou a hipoteca e aduzir que, pelo art. 849, II, do CC, a hipoteca se extingue por destruição da coisa ou resolução do domínio. No caso, a sentença anulatória que serviu de base ao pedido de cancelamento resolveu o domínio em que se fundava a hipoteca, extinguindo-a, não podendo subsistir o registro com ela relacionado, nem o que lhe serviu de suporte.

Nessas condições, dou provimento ao recurso interposto para o efeito de determinar os cancelamentos solicitados. Saliento que se me afigura irrelevante a solução dos embargos, cuja competên-

cia é do Tribunal de Alçada, oferecidos na execução da hipoteca, em diligência naquele Tribunal.

Os Des. José Barison e Silvino Joaquim Lopes Neto: De acordo.

RETIFICAÇÃO DE ÁREA E DE REGISTRO IMOBILIÁRIO

Incoincidência entre registro e área real do imóvel. Aumento de área. Citação dos confrontantes. Ausência de contestação dos confrontantes. Concordância de todos os interessados. Inexatidão do registro cuja retificação não implica modificação de divisas e confrontações. Diferença intra muros. Via administrativa. Lei 6.015/73, arts. 212 e 213.

É admissível a retificação do registro imobiliário pelo procedimento dos arts. 212 e 213 da Lei de Registros Públicos, ainda que dela resulte alteração de área, desde que não haja impugnação fundamentada. A adequação do registro às reais dimensões do imóvel é perfeitamente permitida pela LRP.

Embargos infringentes 11/88, na Apelação cível 814/87 — Campo Largo — Embargante: Justiça Pública — Embargado: Paulo Rosa Portela e s/m. (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de embargos infringentes cível 11/88, na apelação cível 814/87, de Campo Largo, em que é embargante a Justiça Pública e embargado Paulo Rosa Portela e s/m., acordam os Desembargadores em 2.º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por votação unânime, em rejeitar os embargos infringentes.

1. Paulo Rosa Portela e s/m. requereram a retificação do registro imobiliário referente a dois imóveis urbanos situados na cidade de Campo Largo, alegando que os lotes perfazem, na realidade, respectivamente 946,10m² e 782,00m², e não apenas 830,10m² e 680,00m², como consta da transcrição 18.136.

Citados, os alienantes e confrontantes deixaram de impugnar o pedido, e o Dr. Promotor de Justiça opinou pelo indeferimento da pretensão, por entender que o acréscimo da área não titulada só pode ser obtida por ação ordinária própria,

já que as retificações não são modos de aquisição de propriedade, nos termos do art. 530 do CC.

Sentenciando o MM. Juiz, acatando o parecer do Representante do Ministério Público, indeferiu o pedido, por falta de amparo legal.

Irresignados, apelaram os vencidos, alegando em síntese que as formalidades legais foram amplamente atendidas, não houve impugnação de interessados e o pedido encontra amparo legal.

Em ambos os graus de jurisdição os D. Representantes do Ministério Público opinaram pelo improvimento do recurso.

A E. 1.ª Câmara Cível, pelo v. Acórdão 5.120, por maioria de votos, deu provimento ao apelo, Acórdão que teve os votos vencedores dos Des. Zeferino Krukoski e Sílvio Romero e que está assim ementado:

“Retificação de Registro de Imóveis — Alteração de área — Admissibilidade — É admissível a retificação do registro imobiliário pelo procedimento dos arts 212 e 213 da Lei de Registros Públicos ainda que dela resulte alteração de área

desde que não haja impugnação fundamentada”.

Ficou vencido o Em. Des. Oto Spohnholz que negava provimento ao recurso sob o fundamento de não poderem “as partes se utilizar do expediente não contencioso da retificação do registro imobiliário, para transformá-lo em modo de aquisição da propriedade imobiliária”.

O Ministério Público interpôs embargos infringentes com base no voto vencido, sustentando que ocorrendo aumento significativo de área é inadequado o procedimento retificatório previsto nos arts. 213 e segs. da Lei de Registros Públicos, posto que se verifica, *in casu*, uma aquisição sujeita à formalização do título e recolhimento de tributos.

Salienta o embargante que não ocorreu a citação de todas as pessoas referidas no art. 213, § 2.º, da LRP (confrontantes, alienantes e sucessores), entre os quais José Spak, que figura como transmitente, o que não foi considerado pela sentença recorrida, apesar de suscitado oportunamente.

Ademais, não foi considerada a alegação de que não se cuida de simples adequação ao registro do título registrando, mas de aquisição de área em percentuais superiores ao permitido pelo art. 1.136 do CC, referente às aquisições *ad corpus*.

Pugna pelo improvimento do recurso para que seja restabelecida a decisão de primeiro grau.

Na impugnação, dizem os embargados que a decisão encontra respaldo no art. 213, *caput*, e § 2.º da LRP, inclusive quanto à ressalva contida no § 4.º do mesmo artigo que impõe a remessa das partes às vias ordinárias desde que o pedido de retificação seja impugnado fundamentadamente, o que não ocorreu, *in casu*.

Após transcreverem doutrina e jurisprudência em defesa de sua tese, pugnam pela manutenção do Acórdão majoritário.

A ilustrada Procuradoria Geral da Justiça reiterou seus pronunciamentos anteriores, bem como a petição de interposição dos embargos infringentes, no sentido de, acolhendo-se o voto vencido, prevaleça a decisão de primeira instância.

2. A retificação que se pretende é *intra muros*, isto é, estando a diferença dentro das divisas dos AA., outra não poderia ser a solução ofertada pela maioria que firmou o r. Acórdão embargado.

Os dois lotes sempre tiveram as divisas e as suas confrontações respeitadas pelos vizinhos e confrontantes, e, se a transcrição imobiliária não corresponder à área real, ela deve ser retificada.

Os personagens possíveis para conhecimento da causa foram cientes. Veja-se a citação de Amadeu Spak e s/m. e Guilherme Spak e s/m., filhos de José Spak, o transmitente do imóvel, já falecido, e a não contestação do pedido.

Trata-se, na espécie, de retificação de registro imobiliário, visando adequá-lo à medida fática dos imóveis descritos na inicial, após o levantamento perimétrico dos mesmos e a constatação da diferença, *intra muros*, isto é, da diferença dentro das divisas, para maior.

Como foram citados todos os confrontantes, inclusive o Município de Campo Largo, e nenhum levantou qualquer objeção, não há porque não se admiti-lo. Anote-se que até os alienantes anteriores foram citados e não apresentaram impugnação.

Desta forma, ante a inexistência de qualquer objeção, o que, a teor do disposto no § 4.º do art. 213 da LRP levaria a discussão para as vias ordinárias, nada obsta ao procedimento simplificado da retificação, por via administrativa.

Observe-se que não se trata de aquisição de propriedade, mas de simples adequação do registro às reais dimensões dos imóveis, o que é perfeitamente permitido pela LRP.

O Município de Campo Largo, também citado, nada opôs ao pedido (fls.), confrontante das áreas.

Saliente-se que o requerente pretende, no lote 20, averbar a área de 946,10m² invés de 830,10m², como está no registro, e no lote s/n. a área de 782,00m², invés de 680,00m², como está no registro, acrescidos de 116,00m² e 102,00m², respectivamente.

Note-se que são pequenos acréscimos em lotes urbanos onde a retificação de erro constante do registro é perfeitamente viável, como demonstrou o embargado em suas razões, colacionando inúmeros acórdãos favoráveis.

A maioria que firmou o Acórdão embargado está com a melhor jurisprudência e a lei específica acolhe pedido dessa ordem, desde que inexistindo prejuízo a terceiros e provada a desconformidade do registro à realidade fática do imóvel.

3. Isto posto, rejeito os embargos.

Curitiba, 11 de agosto de 1988 — RONALD ACCIOLY, pres. sem voto; NEGI CALIXTO, relator. Estiveram presentes ao julgamento e votaram com o Relator os Des. SYDNEY ZAPPA, JOSÉ MEGER, WILSON REBACK, OSWALDO ESPÍNDOLA e TROIANO NETO.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Regularização de propriedade com a atribuição da unidade. Circunscrição territorial. Lei 6.015/73, art. 169, caput e inc. I; art. 167-I-23.

Como regra, veda-se a qualquer Cartório de Registro Imobiliário a prática de atos que digam respeito a imóvel situado fora de sua Circunscrição Territorial (art. 169 da Lei de Registros Públicos). A exceção concernente às averbações, previstas no inc. I do mesmo dispositivo, traduz, em verdade, faculdade outorgada ao interessado, pois que, a rigor, todo ato averbatório passível de feitura na Circunscrição antiga poderia igualmente ser realizado no Cartório da atual situação do imóvel, desde que aberta, no interesse do serviço, matrícula correspondente, e transportadas todas as inscrições porventura relacionadas à unidade imobiliária.

A atribuição de unidades a condôminos titulares de frações ideais do terreno é ato susceptível de registro em sentido estrito, a ser feito na matrícula das unidades autônomas que integram o edifício, abertas estas em decorrência da instituição elaborada (art. 167-I-23 da LRP).

CAPACIDADE POSTULATÓRIA NA APELAÇÃO DE DÚVIDA

Dúvida: suscitação. Advogado. Lei 6.015/73, arts. 202 e 204. Aplicação subsidiária de regras de direito processual civil. Juntada ao processo do mandato outorgado.

Não obstante a natureza administrativa do procedimento de dúvida (art. 204 da Lei de Registros Públicos), vem o E. Conselho Superior da Magistratura firmando a orientação de que, para interposição de apelação, para a qual tem legitimidade até o terceiro prejudicado, é necessária a representação por advogado.

Não se trata de mero recurso hierárquico, impondo-se a aplicação subsidiária de normas de direito processual civil.

De outra forma, não é de ser conhecida a apelação e, se eventualmente isto ocorrer, a irrisignação não mereceria provimento. Pode, porém, o apelante, em tempo hábil, proceder à juntada do mandato outorgado.

Apelação cível 8.744-0/3 — São Vicente — Apelante: Vilma Manenti dos Santos — Apelado: Juízo de Direito — Interessado: Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis, Carlos Reichert, s/m. e o/s. (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 8.744-0/3, da comarca de São Vicente, em que é apelante Vilma Manenti dos Santos, apelado Juízo de Direito, e interessados o Oficial Interino do Cartório de Registro de Imóveis, Carlos Reichert, s/m. e o/s., acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em conhecer do recurso e negar-lhe provimento.

1) Em face da juntada do mandado outorgado pela apelante (fls.), conhece-se do recurso.

2) No mérito, porém, a sentença merece ser confirmada como bem opinaram os Representantes do Ministério Público (fls.) e o MM. Juiz Auxiliar (fls.).

Se o imóvel está situado na Comarca de Praia Grande, nesta é que deverá ser providenciada a regularização pleiteada. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. NEREU CÉSAR DE MORAES, pres., e ONEI RAPHAEL PINHEIRO ORICCHIO, vice-pres., convocado.

São Paulo, 7 de novembro de 1988 — MÍLTON EVARISTO DOS SANTOS, corregedor geral e relator.

I — Vilma Manenti dos Santos dirigiu ao MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente requerimento no sentido de ser “regularizado” imóvel que adquiriu, consistente no apartamento 89, do Edifício “Quinto Bandeirantes”, localizado no Município e Comarca de Praia Grande. Exibiu, para tanto, escritura de compra

e venda e cessão de frações ideais lavrada em 13.12.68 no 5.º Cartório de Notas da Capital, pela qual a referida unidade lhe teria sido atribuída, e esclareceu que, tendo postulado junto ao Ofício Predial de Praia Grande o registro do mesmo título, teve a pretensão indeferida, no bojo de procedimento de dúvida julgada procedente pelo MM. Juiz Corregedor Permanente daquela Serventia. Pede, em remate, a abertura de matrícula para a unidade autônoma, “operando-se o registro”.

Ouvidos o Serventuário e o Ministério Público, o MM. Juiz denegou o pedido (fls.), ao fundamento de que, nos termos do art. 229 da LRP, é vedado ao Cartório de São Vicente proceder à abertura de matrícula de imóvel não situado na área da respectiva Circunscrição Imobiliária.

Interpôs a interessada o recurso de fls., no qual expõe sua perplexidade ante os comandos conflitantes dos MM. Juizes Corregedores Permanentes dos Cartórios Imobiliários das Comarcas de Praia Grande e de São Vicente, cada qual entendendo incompetente a Serventia correccionada para o ato de registro, e pede a reforma do r. julgado para que se determine “qual o Cartório competente para o registro do imóvel”.

Com parecer do Ministério Público, em primeiro grau no sentido do improvimento da irrisignação, subiram os autos ao C. Conselho Superior da Magistratura, por força do r. despacho de fls.

Opina o D. Procurador de Justiça Dr. José Carlos Toseti Barrufini pelo não provimento do apelo (fls.). É o relatório, em síntese do necessário.

II — OPINO:

II.a — A primeira questão prévia a ser abordada diz respeito à natureza do procedimento em exame.

Desassistida de advogado, a interessada, nas manifestações que produziu nos autos, não postula providência registrária especificada, tão-só deixando entrever que o que pretende é o registro do título aquisitivo de seu domínio sobre a unidade autônoma, integrante de condomínio de propriedade horizontal. Nas razões de apelo, roga seja dirimida sua perplexidade quanto a qual dos dois Cartórios, o de Praia Grande ou o de São Vicente, detém atribuição para o ato registrário.

Em que pese a imprecisão terminológica e a ausência de pedido específico, decorrências de resto compreensíveis da falta de representação postulatória, é certo que a apelante exibiu título, e busca seu ingresso na tábula. O título em questão, escritura pública de fls., já serviu para que, no próprio Cartório Imobiliário de São Vicente, se efetivassem registros (*lato sensu*) de atribuição de unidades autônomas, a outros condôminos, titulares de frações ideais do terreno matriculado sob o n. 29.457. Lícito concluir, destarte, que o ato registrário colimado é de idêntico teor, isto é, que a “regularização” da propriedade pretendida se perfaria com a atribuição da unidade.

Lembram ADEMAR FIORANELI e JERSÉ RODRIGUES DA SILVA que a atribuição de que se trata é ato suscetível de registro em sentido estrito, a ser feito “na matrícula das unidades autônomas que integram o edifício, a serem abertas em decorrência da instituição elaborada”, salientando que o registro em questão é previsto no art. 167, I, 23, da LRP (*Das Incorporações, Especificação, Instituição e Convenção de Condomínio — Aspectos Práticos no Registro Imobiliário*, trabalho apresentado no 2.º Encontro Regional — 1985).

Assim, não parece haver óbice a que se reconheça que o procedimento *sub examinem* assume contorno de dúvida inversamente suscitada.

II.b — Nada obstante a natureza administrativa da dúvida registrária (art. 204 da Lei 6.015/73), vem o E. Conselho firmando a orientação de que “não se conhece de recurso interposto pela própria parte, sem estar devidamente representada por advogado, como o exige o art. 71, § 3.º, da Lei 4.215/63” (AC 283.697, de José Bonifácio, 14.12.79, Rel. o Des. Andrade Junqueira, *apud* NARCISO ORLANDI NETO, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, ementa 251, p. 256). Ao precedente, pode ser acrescentada a constatação de que o legislador estatuiu caber, da sentença proferida em procedimento de dúvida, “apelação com os efeitos devolutivo e suspensivo”, para a qual detém legitimidade, até “o terceiro prejudicado” (art. 202 da Lei 6.015/73): não é irrazoável admitir-se que o texto legal consagra o cabimento de recurso que difere, substancialmente, do mero recurso administrativo hierárquico, justificando a aplicação subsidiária, no particular, de categorias e normas de direito processual civil.

Quer parecer, assim, que não há por que alterar-se a orientação emergente da jurisprudência do C. Conselho, quanto à necessidade de representação postulatória, por advogado, para a interposição de apelo nos procedimentos de dúvida: não é de ser conhecida, portanto, a apelação em causa.

II.c — Quando, eventualmente, conhecida, a irresignação não mereceria provimento.

Se o imóvel em questão não se situa na área de atribuição territorial do Ofício Predial de São Vicente, e se o ato pretendido diz respeito a registro *stricto sensu*, é de toda evidência que outra não poderia ser a solução outorgada ao procedimento em primeira instância. Co-

mo regra, veda-se a qualquer Cartório de Registro Imobiliário a prática de atos que digam respeito a imóvel situado fora de sua Circunscrição Territorial (art. 169 da LRP). A exceção concernente às averbações, prevista no inc. I do mesmo dispositivo, traduz, em verdade, faculdade outorgada ao interessado, pois que, a rigor, todo ato averbatório passível de feitura na Circunscrição antiga poderia igualmente ser realizado no Cartório da atual situação do imóvel, desde que aberta, no interesse do serviço, matrícula correspondente, e transportadas todas as inscrições porventura relacionadas à unidade imobiliária.

A r. sentença trazida por cópia a fls. dá conta de que já se buscou o registro do mesmo título na Comarca de Praia Grande, denegada a pretensão no bojo de procedimento de dúvida então suscitada. Claro está que não emerge, aqui, a oportunidade para se adentrar o exame de matéria já apreciada naquela r. decisão, proferida em outro feito, e, bem assim, que descabe pronunciamento acer-

ca da registrabilidade do mesmo título em outra Serventia. Todavia, não parece demasiado anotar que, se o MM. Juiz que conheceu da pretensão registrária na Comarca de Praia Grande acenou, em sua r. decisão, com a necessidade de providências corretivas do registro de origem aberto no Cartório de São Vicente, à interessada é que, em princípio, incumbirá pleitear a realização de averbações retificatórias que, porventura, se fizerem necessárias e que se possam realizar, excepcionalmente, no Cartório que não mais dispõe de atribuição territorial sobre o imóvel.

III — Pelas razões expostas, o parecer que submeto à elevada consideração de V. Exa. é no sentido de não ser conhecida a presente apelação, por não se encontrar a apelante assistida por advogado. Acaso conhecido o apelo, opino por seu improvimento, mantida a procedência da dúvida. *Sub censura.*

São Paulo, 29 de agosto de 1988 —
AROLD MENDES VIOTTI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS

Imóveis contíguos. Fusão: faculdade e não obrigação. Averbação. Acesso. Lei 6.015/73, arts. 167-II-4 e 234.

Conforme o art. 234 da Lei de Registros Públicos, a fusão é faculdade concedida ao proprietário, não havendo dispositivo legal que a obrigue.

A construção sobre dois ou mais lotes de terreno pode ser apenas averbada, não exigindo os requisitos da matrícula, conforme art. 167-II-4 da LRP, e passa a ser considerada imóvel por acesso física, porque incorporada permanentemente ao solo.

Apelação cível 1.749/87 — Curitiba — Apelantes: Espólio de Alfredo Mylla e s/m. — Apelada: Justiça Pública (TJPR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.749/87, de Curitiba, Vara de Registros Públicos, em que são apelantes Espólio de Alfredo Mylla e s/m. e apelada a Justiça Pública.

I. Incontido pela sentença que julgou em parte procedente a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, apela o recorrente que não pode ser exigida a fusão dos dois lotes de terreno sobre os quais está o barracão de alvenaria

para efeito de registro do formal de partilha.

O Representante do Ministério Público de primeiro grau e a d. Procuradoria Geral de Justiça opinaram pelo improviamento da apelação.

Convertendo o julgamento em diligência, esta Câmara concedeu prazo para que a parte suprisse a falta, tendo sido apresentado o instrumento de mandato.

II. Quanto à necessidade da averbação da unificação dos lotes sobre os quais está o barracão de alvenaria, não há norma legal que a imponha.

“Quando dois ou mais imóveis contíguos, pertencentes aos mesmos proprietários, constarem de matrículas autônomas, pode ele requerer a fusão destas em uma só, de novo número, encerrando-se as primitivas” (art. 234 da Lei de Registros Públicos).

É certo, pois, que a fusão é faculdade concedida ao dono, não havendo dispositivo legal que a obrigue.

Demais disso, a Lei trata de forma menos rigorosa, submetendo-se ao regime de averbação, não exigindo os requisitos que exige para a matrícula (art. 167, II, 4, da LRP).

A construção é considerada imóvel por acessão física, porque incorporada pelo homem permanentemente ao solo.

“Em relação ao terreno, a construção é considerada acessório industrial” (*Instituições de Direito Civil*, Caio Mário da Silva Pereira, Forense, 1982, vol. I, p. 368).

III. Acordam os componentes da 1.^a Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso, invertendo o ônus da sucumbência.

Curitiba, 23 de agosto de 1988. — OTO SPONHOLZ, pres. em exercício, sem voto; OSÍRIS FONTOURA, relator; CORDEIRO MACHADO, ALTAIR PATITUCCI, vogal.

USUCAPIÃO

Aquisição originária de domínio. CF, art. 23-I. Extravasamento dos limites da competência tributária do Estado. Decr.-Lei est. 5/75, art. 72-XIII.

É inconstitucional o art. 72-XIII do Código Tributário Estadual do Rio de Janeiro, que inclui a aquisição de imóvel por usucapião entre os fatos geradores do Imposto sobre Transmissão da Propriedade Imobiliária. Não ocorrendo, na aquisição por usucapião, transmissão da propriedade, a tributação ultrapassa os lindes da competência impositiva prevista no art. 23-I da Constituição Federal.

Arguição de inconstitucionalidade 6/8: no Agravo de instrumento 895/86 — Argüente: 5.^a Câmara Cível (TJRJ).

ACÓRDÃO

É inconstitucional o art. 72, n. XIII, do Decr.-Lei 5, de 15.3.1975 (Código Tributário Estadual), que inclui a aquisição de imóvel por usucapião entre os fatos geradores do imposto sobre transmissão da propriedade imobiliária. Não ocorrendo, na aquisição por usucapião,

transmissão da propriedade, a tributação ultrapassa os lindes da competência impositiva prevista no art. 23, n. I, da Constituição Federal.

RELATÓRIO

Integra-se no presente o de fls.

DISPOSITIVO

Decidiu-se em sessão de 11.2.88, por maioria qualificada (14 votos), declarar a inconstitucionalidade do art. 72, XIII, do Decr-Lei 5, de 15.3.75 (Código Tributário Estadual), contra os votos dos Des. Ferreira Pinto e Áurea Pimentel Pereira, que rejeitaram a arguição, devendo os autos retornar oportunamente à E. 5.^a Câmara Cível, para completar o julgamento do agravo de instrumento 895/86.

FUNDAMENTAÇÃO

1. O art. 23, I, da Constituição da República outorga competência aos Estados e ao Distrito Federal para instituir, entre outros, imposto sobre “transmissão, a qualquer título, de bens imóveis, exceto os de garantia, bem como sobre a cessão de direitos à sua aquisição”. *Transmissão* significa transferência, passagem de um titular a outro, sucessão. Só é legitimamente tributável, portanto, à luz da Carta Federal, ato em que o bem ou o direito se transfira, em que o novo titular suceda ao anterior.

2. O art. 72, n. XIII, do Decr-Lei 5, de 15.3.75 (Código Tributário Estadual), inclui entre os fatos geradores do Imposto de Transmissão a aquisição de imóvel por usucapião. Mas nesse tipo de aquisição não ocorre transferência, sucessão, passagem do domínio de um a outro titular. O usucapiente não sucede ao proprietário anterior, nem este transfere àquele o seu direito. Inexiste, entre ambos, qualquer vínculo. Conforme expressivamente dizia PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado*, t. XI, 3.^a ed., Rio, 1971, p. 117, “não se adquire, pelo usucapião, *de alguém*” — lição reiterada, em data mais recente, por ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. VIII, t. III, 2.^a ed., Rio, 1984, pp. 503/4, *verbis*:

“A usucapião é forma *originária* de adquirir: o usucapiente não adquire a alguém; adquire, simplesmente. Se propriedade anterior existiu sobre o bem, é direito que morreu, suplantado pelo do usucapiente, sem transmitir ao direito novo qualquer de seus caracteres, vícios ou limitações. Aliás, é de todo irrelevante, do ponto de vista da prescrição aquisitiva, a existência ou não daquele direito anterior”.

3. Não vale objetar que a aquisição por usucapião pode ser objeto de sentença, em ação própria, com subsequente registro no ofício competente do Registro Geral de Imóveis (CPC, art. 945; Lei 6.015, de 31.12.73, art. 167, I, 28). Nem à sentença, que é essencialmente declaratória — consoante aliás está dito no próprio texto do segundo dispositivo citado, e é pacífico em doutrina (conf., por exemplo, PONTES DE MIRANDA, *Comentários ao Código de Processo Civil*, t. XIII, Rio, 1977, p. 351; CLÓVIS DO COUTO E SILVA, *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. XI, t. I, São Paulo, 1977, p. 187; ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, obra, vol. e t. cit., p. 548) —, nem tampouco ao registro cabe atribuir o efeito de criar o direito do usucapiente: seu domínio preexiste a uma e a outro, adquirido que está desde o momento em que se perfizeram os pressupostos legais (*res habilis*, posse por determinado tempo e, na modalidade ordinária de usucapião, justo título e boa fé). Tanto assim que pacificamente se admite a possibilidade de, mesmo sem prévia declaração por sentença, alegar o usucapiente, *em defesa* (v.g., para impugnar pretensão à reivindicação), que *adquiriu* o bem por tal forma: é tese consagrada inclusive na Súmula da Jurisprudência Predominante do E. Supremo Tribunal Federal, 237.

4. O Estado, portanto, extravasou dos limites de sua competência tributária, quando incluiu, entre os fatos geradores do imposto em foco, um que não se en-

caixa na moldura constitucional. Onde não há transmissão, não pode haver — é óbvio — “Imposto sobre Transmissão”. Nem se argumente em contrário com os dizeres do art. 945, *fine*, do estatuto processual, *verbis*, “satisfeitas as obrigações fiscais”: a cláusula deve ser entendida como relativa aos tributos legitimamente exigíveis de acordo com a sistemática constitucional em vigor, de modo que, se algum se mostra com esta incompatível — como é o caso do Imposto de Transmissão —, não será o texto do Código de Processo Civil que lhe imprimirá legitimidade (conf., ainda, a propósito, ADROALDO FURTADO FABRÍCIO, obra, vol. e t. cit., pp. 549-550).

5. Não é nova, sequer, a matéria. O C. Supremo Tribunal Federal já se pronunciou no sentido da inconstitucionalidade de dispositivos análogos ao agora sob exame, e inseridos em leis estaduais do Rio Grande do Sul e de Minas Gerais: Vejam-se os v. Acórdãos de 30.8.84, no RE 94.580 (do qual há cópia nos autos, fls.), e de 24.10.85, no RE 103.434, *in Diário da Justiça* de 14.2.86 (fls.). Na esteira dessa jurisprudência, que é correta, declarou-se agora inconstitucional, pelos fundamentos acima expostos, o art. 72, n. XIII, do Decr-Lei 5, de 15.3.75, devendo os autos retornar oportunamente à E. 5.^a Câmara Cível, para completar o julgamento do agravo de instrumento 895/86.

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 1988 — CLÁUDIO VIANNA DE LIMA, pres. com voto; J. C. BARBOSA MOREIRA, relator.

RELATÓRIO

1. Passada em julgado sentença que acolhera o pedido em ação de usucapião, requereram os AA. a expedição de mandado para o registro imobiliário, independentemente do pagamento de Imposto de Transmissão da propriedade. O MM. Dr. Juiz deferiu o requerimento,

mas o Estado recorreu dessa decisão, invocando o art. 71, inc. XIII, do Código Tributário Estadual, que prevê a hipótese entre as de incidência daquele tributo.

2. No julgamento do agravo, a E. 5.^a Câmara Cível, por unanimidade, decidiu submeter ao E. Órgão Especial a arguição de inconstitucionalidade daquele dispositivo, por entendê-lo incompatível com a norma do art. 23, I, da Constituição da República, que outorga competência aos Estados e ao Distrito Federal para instituir, entre outros, imposto sobre “transmissão, a qualquer título, de bens imóveis por natureza e acessão física e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia; bem como sobre a cessão de direitos à sua aquisição”. Nos termos do v. Acórdão (fls.), inexistindo *transmissão* da propriedade na aquisição por usucapião, o Estado ultrapassou os limites de sua competência tributária, quando incluiu entre os fatos geradores do imposto um que não se encaixa na moldura constitucional.

3. Remetidos os autos ao E. Órgão Especial, abriu-se vista deles à d. Procuradoria Geral da Justiça, que opinou pela declaração de inconstitucionalidade do dispositivo em foco (parecer de fls.).

Rio de Janeiro, 20 de outubro de 1987 — J. C. BARBOSA MOREIRA, relator.

VOTO VENCIDO

Ouso divergir da d. maioria, visto como entendo que exista transmissão, que justifique a cobrança de imposto, em caso de usucapião.

Não considero a sentença que reconhece o usucapião, *data venia*, como puramente declarativa, porque, ao entender que o ocupante do imóvel satisfaz os requisitos legais para adquirir o domínio, ela, ao mesmo tempo, faz com que a pessoa em nome de quem se encontrava o imóvel, perca a condição de dono.

Assim, ela retira o domínio de um e o atribui a outro, devendo-se convir, além do mais, que muita vez pode o detentor da posse preencher as condições legais para adquirir o domínio, e não conseguir fazer uma prova a esse respeito suficientemente forte, para ver seus direitos reconhecidos.

No caso, inexistente transmissão voluntária de domínio de antigo dono para o novo, e sim, a intervenção do Estado que, ao reconhecer o usucapião, retira o domínio de um, e o transmite ao outro, o que também acontece nas arrematações de imóveis levados à praça.

Sem essa intervenção do Estado transmitindo domínio, existe tão-somente por parte do possuidor uma expectativa de direito, que pode ou não se consumir, razão por que vejo na sentença que reconhece o usucapião uma decisão que não apenas declara um direito, mas que faz cessar o direito de uns para atribuí-lo a outros.

São essas as razões porque não acompanho a d. maioria, rejeitando, com a devida vênia, a arguição de inconstitucionalidade do dispositivo legal que prevê a cobrança do Imposto de Transmissão nas aquisições por usucapião. —

HERMANO DUNCAN FERREIRA PINTO.

VOTO VENCIDO

Data venia da d. maioria, rejeitava a arguição.

O art. 23, I, da Lei Maior outorga aos Estados e ao D. Federal competência para instituir Imposto sobre Transmissão de bens imóveis, a qualquer título.

Na hipótese de usucapião consumado, a sentença que reconhece tal consumação, depois de transcrita, transfere ao possuidor a propriedade do imóvel.

Através da referida transcrição, portanto, o que se opera — como observa CARVALHO SANTOS — é a verdadeira “transmissão da propriedade” (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, 6.^a ed., vol. VII, p. 431).

Se assim é, se existe transferência ou transmissão da propriedade, embora o ato de transferência esteja sendo feito por ato judicial, o imposto incide, não havendo inconstitucionalidade no art. 72, n. XIII, do Código Tributário Estadual, que tal incidência prevê.

Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 1988 — ÁUREA PIMENTEL PEREIRA.

VAGAS DE GARAGEM EM EDIFÍCIO EM CONDOMÍNIO

Propriedade condominial de uso comum. Irrelevância de terem sido registradas escrituras públicas dispondo sobre direito de uso da garagem.

Se não consta do Ato de Instituição do Condomínio o direito de guarda de veículos vinculado a cada unidade autônoma, torna-se irrelevante o fato de dois proprietários terem conseguido o registro imobiliário de suas respectivas escrituras públicas nas quais fora feita menção ao direito de uso da garagem. Tal registro não tem o condão de obrigar o Condomínio a assegurar-lhes as vagas, e a este cabe dispor sobre a sua utilização.

(No caso concreto, o número de unidades imobiliárias é superior ao espaço destinado às vagas.)

Embargos infringentes 249/86, na Apelação cível 1.107/86 — Rio de Janeiro — Embargante: Condomínio do Edifício Ana Paula — Embargados: Norma Helena de Abreu Soares, s/m.º e o/s. (TJR).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os embargos infringentes 249/86, em que é embargante Condomínio do Edifício Ana Paula, sendo embargados Norma Helena de Abreu Soares, s/m.º e o/s., acordam, por unanimidade, os Desembargadores que integram o 4.º Grupo de Câmaras Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em sessão realizada em 16.12.87, em dar provimento aos embargos nos termos do voto vencido.

Os embargados moveram ação contra a embargante, para reivindicarem vagas de garagem no Edifício Ana Paula, das quais se dizem proprietários. Invocam direito de uso que, conforme afirmam, lhes vem sendo negado pelo réu.

A sentença entendeu que o embargante não fizera prova de que as vagas, efetivamente, seriam 27; sendo 95 as unidades imobiliárias; enquanto os AA. teriam provado constar do respectivo título o direito à vaga. Julgou procedente o pedido.

A maioria da E. 6.ª Câmara Cível manteve a decisão de 1.º grau, sob o argumento de que da transcrição dos apartamentos dos AA. se verificaria que a propriedade de cada um deles daria direito à guarda de carro no estacionamento (fls.).

O voto vencido achou que, como não constara do ato de Instituição do Condomínio o direito de guarda do veículo, vinculado a cada unidade autônoma, seria irrelevante o fato dos AA. terem conseguido o registro imobiliário de escrituras, nas quais fora feita menção àquele direito, registro que não teria o condão de obrigar o condomínio a assegurar-lhe as vagas.

Os apartamentos dos embargados são os de ns. 703 e 1.003, do Bloco I, da Rua Sá Ferreira, 184, nesta Capital, sendo que, nos autos, há provas de que consta das respectivas matrículas que a

propriedade de ambos confere a seus titulares o direito de uso de garagem, já concedido a anterior proprietário, desde inscrições imobiliárias de 20.12.74 e 2.5.78 (fls.).

Nos autos também podem ser lidas nas fls. certidões do Registro de Imóveis, datadas de 13.9.72, relativas aos dois apartamentos, dizendo que das respectivas inscrições constaria direito ao uso de garagem e estacionamento sob pilotis, para guarda de um automóvel, isso em relação à unidade autônoma 703; e direito à guarda de um automóvel no estacionamento, relativa à de n. 1.003.

Sucedo que, nas fls., encontra-se certidão do Registro de Imóveis, na qual se lê que o prédio edificado na Rua Sá Ferreira, 184, foi demolido e que na totalidade do terreno seria, como foi, construído edifício de apartamentos de dois blocos, sendo que no a ser edificado, com frente para a Rua Sá Ferreira, constam os apartamentos dos embargados e mais adiante se lê na certidão, que é datada de 28.4.67, que o edifício teria garagem, que pertenceria ao Condomínio.

Quando o edifício ainda se encontrava em construção, reuniram-se, em agosto de 1967, os condôminos, conforme convocação mediante edital, do qual um dos itens era "vagas de garagem", tendo os mesmos decidido, pela unanimidade dos presentes, que as mesmas não seriam vendidas por serem propriedade comum. Acrescentou a ata que tais vagas eram 27, conforme a superfície disponível, sendo 14, na área do subsolo, do Bloco I; 13, sob os pilotis; 6, no Bloco I; e 7, no II; e foi ratificado que seriam propriedade comum dos condôminos.

Na Convenção do Condomínio (fls.) consta que os apartamentos são 65, cada um deles propriedade privativa de cada condômino, e que a garagem e as áreas de guarda de carros são propriedades comuns. E, mais adiante, se lê, na mesma Convenção, que as vagas seriam locadas

exclusivamente a pessoas residentes no prédio, assegurados os direitos preferenciais dos proprietários mais antigos e de quem tivesse a propriedade, sobre os dos inquilinos.

Embora afirmativas da embargante, não há nos autos prova do registro imobiliário da Convenção. Nem os AA. negam que as unidades imobiliárias são 65 e as vagas 27.

A sentença e o voto majoritário deram provimento ao pedido considerando estritamente os registros.

Relativamente às vagas de garagem se aplicam as regras jurídicas pertinentes aos condomínios e, no caso específico, também as relativas a registros imobiliários.

Assim, é de considerar-se a existência conjunta de uma compropriedade e de propriedades individuais, mas a se fundirem de molde a darem origem a direito distinto. O sujeito é ao mesmo tempo titular de uma co-propriedade e de uma propriedade.

No caso, os AA., ora embargados, sustentaram serem titulares de propriedades às quais se estenderiam as vagas de garagem, referidas em seus títulos, e o embargante alega que a área, a tais espaços correspondente, é condominial.

O mais antigo dos documentos constante dos autos é o de fls. Ele se encontra datado de 28.4.67. É certidão do registro imobiliário. Nele se lê, em dizeres expressos: o edifício terá garagem, que pertencerá ao Condomínio.

Da leitura do art. 2.º da Lei 4.591/64, com a alteração que lhe deu o art. 5.º, da Lei 4.864/65, bem assim do estudo da doutrina e da jurisprudência, se conclui que existe uma presunção, no sentido de que a garagem e dependências similares são partes cuja utilização cabe a todos os condôminos, salvo estipulações explícitas em contrário; isto é, se a Convenção formalmente dispuser de maneira diversa.

LUIZ ADOLPHO NARDY, em trabalho pioneiro, divulgado na *Revista dos Tribunais* 336/25, escreve: "... entendemos que o chamado box de garage, ou o espaço exclusivo, destinado a estacionamento do veículo, pode ser considerado unidade autônoma, e assim vendido, desde que respeitadas algumas condições fundamentais de nosso sistema de condomínio horizontal, a saber:

"a) que a cada espaço ou box corresponda uma parte ideal do terreno;

"b) que a dependência do edifício onde se encontra o espaço exclusivo ou box, tenha sido projetada e construída segundo as exigências de direito público aplicáveis àquela edificação;

"c) que haja demarcação efetiva do espaço ou 'box', feita no local onde se encontra, de sorte a extremá-lo, como coisa autônoma do restante do edifício;

"d) que cada espaço ou box seja assinalado por uma designação numérica, averbada no registro de imóveis;

"e) que, na especificação condominial, cada um desses espaços seja convenientemente descrito, em sua área, localização e nas confrontações;

"f) que, por último, haja possibilidade material do estabelecimento de algum tipo de divisão por parede-meia, entre cada um dos espaços de estacionamento e os demais, assim como entre cada um deles e partes comuns do edifício, muito embora, por conveniência de manobras e outras, aquela meação não seja estabelecida fisicamente".

De acordo com tais dados é que se torna possível caracterizar-se a vaga de garagem como propriedade autônoma, de molde a emancipá-la do condomínio.

O ilustre Dr. LUIZ ADOLPHO NARDY estabeleceu nos itens transcritos, de acordo com a legislação vigente, a possibilidade de reconhecer-se ser a vaga uma propriedade individual, a não se confundir com a do condomínio em edifício de apartamentos. E o que expôs, obteve o apoio de J. NASCIMENTO

FRANCO e NISSKE GONDO, na obra *Condomínio em Edifício*, 2.^a ed., rev. e ampliada, pp. 70 e segs., bem assim o de ELVINO SILVA FILHO, *As Vagas de Garagem nos Edifícios de Apartamentos*, Ed. Rev. dos Trib., pp. 24 e segs.

Em princípio, não é de esquecer-se que as garagens eram coisas de uso comum. Logo, sem os dados caracterizadores antes mencionados não é possível considerá-las como unidades autônomas ou vinculadas a qualquer apartamento, principalmente, como na espécie, quando não é refutado pelos embargados o número de apartamentos a sobrelevar em muito os espaços que se poderiam destinar às vagas de garagem.

Os registros dos AA., ora embargados, aliás, não falam em propriedade, mas em uso, direito que também lhes assistiria como co-proprietários; e em direito de guarda — V. fls.

Além disso, esses registros, decorrência de documentos firmados entre antigos proprietários dos apartamentos, sem a interveniência dos demais integrantes do condomínio, obviamente não se podem opor à vontade da maioria dos condôminos, nem atingir o princípio da prioridade do registro imobiliário, em decor-

rência do qual é de dar-se prevalência ao 1.º deles, o de fls., que remonta a abril de 1967 e que, então, já dizia que o edifício terá garagem que pertencerá ao condomínio, isto é, que será propriedade comum. Daí inferir-se que o modo de ser usada, a área com aquele fim, deveria ser estabelecido, conforme estipula a letra “c”, do § 3.º, do art. 9.º da Lei 4.591, de 16.12.64, na Convenção do Condomínio, importando o registro imobiliário, do memorial, consequentemente, na aplicação relativa a todos, ou melhor, no que diz respeito à utilização das vagas, o deliberado pelo Condomínio. É bem verdade que a Convenção não se encontra registrada; logo, não vigora em relação a todos, indistintamente; mas, como é óbvio, abrange a todos os condôminos. E por todos esses co-proprietários é de ser obedecida.

Isto posto, dá-se provimento aos embargos, para julgar-se improcedente a ação, com a condenação dos AA. em custas e honorários de 20% sobre o valor da causa.

Rio de Janeiro, 16 de dezembro de 1987 — BARBOSA MOREIRA, pres. sem voto; JORGE LORETTI, relator.

ÍNDICE ALFABÉTICO

| | |
|---|-----|
| A vizinhança e o Registro — 1. Distinção entre os direitos de vizinhança e as servidões. Necessidade de registro de todas as servidões. 2. Servidão de trânsito na zona rural. Definição desta por exclusão. 3. Vicissitudes das relações de vizinhança. Conveniência de reordenamento rural com o auxílio de fotografias aéreas adquiríveis pela Prefeitura e pelo Cartório Imobiliário. 4. Retificação prévia de divisas terrestres e fluviais. Levantamento da planta de imóvel. 5. Incompatibilidade da servidão por destinação do proprietário com o Código Civil. 6. Corregedorias de Justiça. Aperfeiçoamento tecnológico do Registro de Imóveis. 7. Servidão de passagem das linhas de transmissão de energia elétrica. Dupla especialização de imóvel e da faixa de servidão. 8. Declaração de utilidade pública da faixa. Registro posterior de cada trecho na matrícula de imóvel da respectiva Comarca — Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 |
| Abertura de matrícula — V. Imóvel como um todo | 97 |
| Ação anulatória de ato jurídico — V. Procuração em causa própria | 116 |
| Ação cautelar — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| Ação de consignação em pagamento — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 |
| Ação de resilição — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 |
| Ação direta de anulação ou cancelamento de registro público — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 |
| Ação judicial: averbação da existência — impossibilidade — V. Averbação da existência de ação judicial: impossibilidade | 79 |
| Acesso — V. Unificação de imóveis | 130 |
| Ademar Floranelli (Dr.) — Artigo: Qual o destino dos bens excluídos da penhora, por iniciativa da mulher casada, através de embargos de terceiros? | 42 |
| Advogado — V. Capacidade postulatória na apelação de dúvida | 127 |
| Afrânio de Carvalho (Prof.) — Artigo: A vizinhança e o Registro | 33 |
| Alienação do imóvel — V. Direito de preferência | 102 |
| Alienação ou venda de imóvel — V. Procuração em causa própria | 116 |
| Alteração substancial do negócio jurídico primitivo — V. Escritura pública de retificação | 95 |
| Anulação de registro imobiliário — V. Condomínio pro indiviso | 89 |
| Anulação de registro público — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 |
| Apelação de dúvida — V. Capacidade postulatória na apelação de dúvida | 127 |
| Aplicação subsidiária de regras de direito processual civil — V. Capacidade postulatória na apelação de dúvida | 127 |
| Aquisição originária de domínio — V. Usucapião | 131 |
| Áreas reservadas em loteamento para uso comum — V. Bens públicos de uso comum | 86 |
| Arguição de incompetência não acolhida — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 |
| Arras penitenciais — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 |
| Arrependimento — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 |
| Arresto — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| Arrolamento de bens — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| As medidas cautelares no Registro de Imóveis — I — O processo cautelar — Breves considerações — 1. Características do processo cautelar — o procedimento cautelar — ação cautelar — medida cautelar. II — As medidas cautelares — 2. Conceito de medida cautelar. 2.1. O poder cautelar geral do juiz. 2.2. A amplitude desse poder. III — As medidas cautelares nominadas. — 3. O arresto. 4. O seqüestro. 5. Distinções entre o arresto e o seqüestro. 6. Questões registraes do arresto e do seqüestro. 6.1. A competência do Oficial do Registro no exame do título judicial da medida cautelar. 6.2. A medida cautelar e os princípios registrários. 6.3. A descrição do imóvel e a qualificação das partes. 6.4. A obrigatoriedade e a eficácia do registro do arresto e do seqüestro. 6.5. A alienação do imóvel arrestado ou seqüestrado e seu registro. 6.6. O registro de vários arrestos ou seqüestros sobre o mesmo imóvel. 7. A caução: a) cauções legais; b) cauções negociais; c) cauções processuais — a caução como medida cautelar. 7.1. A caução e o Registro de Imóveis — "caução do imóvel" — registro — hipoteca e penhor; "caução de direitos relativos a imóveis" — averbação. 8. Protestos, notificações e interpelações. 8.1. O protesto contra a alienação de bens e o Registro de Imóveis. 8.1.1. Argumentos da possibilidade ou não da sua admissão como registro ou como averbação. Orientação jurisprudencial paulista contrária a sua admissão no Registro de Imóveis. 8.1.2. Atitude do Oficial do Registro em relação ao recebimento do mandado do protesto contra a alienação de determinado imóvel. Providências que deverão ser tomadas. 9. O arrolamento de bens. 9.1. O arrolamento de bens e o Registro de Imóveis. IV — As medidas cautelares nominadas — 10. Amplitude do poder cautelar geral do juiz e as medidas cautelares nominadas. 10.1. As medidas cautelares nominadas e o Registro de Imóveis — argumentos pela sua inadmissibilidade. 10.2. Argumentos da doutrina e da jurisprudência que admitem o seu ingresso. 10.3. Posicionamento em favor da sua admissão e da ampla publicidade registral dos atos sobre imóveis. V — Conclusões — Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| Atribuição de partes ideais aos herdeiros — V. Imóvel como um todo | 97 |
| Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis — V. Promessa de venda e compra: registro .. | 108 |
| Aumento da área — V. Escritura pública de retificação | 95 |
| — V. Retificação de área e de registro imobiliário | 125 |
| Ausência de contestação dos confrontantes — V. Retificação de área e de registro imobiliário .. | 125 |

| | | | |
|--|------------------------|---|-----------------------|
| Averbação — V. Unificação de imóveis | 130 | Código de Processo Civil — Art. 10 | 46 |
| Averbação: bens reservados — V. Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 | — Art. 42 | 16 |
| Averbação da existência de ação judicial: impossibilidade — Lei 6.015/73, art. 167-II-12 e 167-I-21; art. 246 (CSMSP) | 79 | — Art. 275 | 35 |
| Averbação de estado civil — Escritura de venda e compra: registro. Certidão de casamento. CC art. 202 (CSMSP) | 82 | — Art. 330 | 116 |
| Bens dominiais — V. Bens públicos de uso comum | 86 | — Art. 588, I | 19 |
| Bens excluídos da penhora, por iniciativa da mulher casada, através de embargos de terceiros — V. Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 | — Art. 588, II | 19 |
| Bens públicos de uso comum — Áreas reservadas em loteamento para uso comum. Usucapião: impossibilidade. Desafetação: possibilidade. Bens dominiais. Decr.-Lei 58/37, art. 3.º (TJRS) | 86 | — Art. 653 | 10 |
| Bens reservados: averbação — V. Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 | — Art. 664 | 10 |
| Cancelamento: registro imobiliário — V. Registro imobiliário: cancelamento | 108 | — Art. 665 | 10 |
| Cancelamento: registro público — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 | — Art. 665, III | 13 |
| Capacidade postulatória na apelação de dúvida — Dúvida: suscitação. Advogado. Lei 6.015/73, arts. 202 e 204. Aplicação subsidiária de regras de direito processual civil. Juntada ao processo do mandato outorgado (CSMSP) .. | 127 | — Art. 667 | 17 |
| Carta de arrematação — V. Dúvida: suscitação | 93 | — Art. 669 | 14, 16 |
| Caução: cauções legais, negociais, processuais; a caução como medida cautelar — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | — Art. 690 | 19 |
| Cercamento de defesa — V. Provas | 116 | — Art. 771 | 17 |
| Certidão de casamento — V. Averbação de estado civil | 82 | — Art. 798 | 9, 27, 28, 32 |
| Circunscrição territorial — V. Situação do imóvel | 127 | — Art. 799 | 9, 19, 20, 27, 28, 32 |
| Citação dos confrontantes — V. Retificação de área e de registro imobiliário | 127 | — Art. 802 | 30, 32 |
| Cláusula resolutiva — V. Promessa de venda e compra: registro | 108 | — Art. 804 | 20, 30, 32 |
| Código Civil — Art. 44 | 56 | — Art. 805 | 20 |
| — Art. 44, I | 21 | — Art. 806 | 30 |
| — Art. 119 | 34 | — Arts. 813 a 821 | 10 |
| — Art. 202 | 82 | — Art. 821 | 10, 12, 17 |
| — Art. 240 | 46 | — Arts. 822 a 825 | 11 |
| — Art. 242, II | 46, 48 | — Art. 822, I | 18 |
| — Art. 242, III | 46 | — Art. 822, III | 26 |
| — Art. 246 | 45, 46, 47, 48, 49, 50 | — Art. 823 | 12 |
| — Art. 263 | 46 | — Arts. 826 a 838 | 19 |
| — Art. 263, XII | 50 | — Art. 826 | 19 |
| — Art. 269 | 47 | — Art. 827 | 19, 20, 21 |
| — Art. 276 | 47 | — Art. 829 | 19 |
| — Art. 532, III | 93 | — Art. 830 | 19, 20 |
| — Art. 550 | 93 | — Arts. 855 a 860 | 26 |
| — Arts. 554 a 588 | 33 | — Art. 855 | 26 |
| — Art. 555 | 19 | — Art. 858 | 27 |
| — Art. 559 | 33, 35 | — Arts. 867 a 873 | 22 |
| — Art. 560 | 35 | — Art. 867 | 22 |
| — Art. 676 | 21 | — Art. 871 | 24 |
| — Art. 695 | 38 | — Art. 872 | 24, 31 |
| — Art. 697 | 33 | — Art. 940 | 19 |
| — Art. 698 | 33 | — Art. 979, II | 33 |
| — Art. 703 | 36 | — Art. 980 | 33 |
| — Art. 709 | 34 | — Art. 984 | 97 |
| — Art. 710 | 34 | — Arts. 1.031 a 1.038 | 26 |
| — Art. 729 | 19 | — Art. 1.046, § 3.º | 45, 45, 50, 52 |
| — Art. 849, II | 121 | — Art. 1.048 | 43 |
| — Art. 959 | 74 | Competência da Vara de Registros Públicos — Ação direta de anulação ou cancelamento de registro público. Via administrativa. Lei 6.015/73, art. 214. Arguição de incompetência não acolhida. Competência do Juiz Corregedor (TJMS) | 108 |
| — Art. 1.088 | 112 | Competência do Juiz Corregedor — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 |
| — Art. 1.089 | 99 | Competência do Oficial do Registro no exame do título judicial da medida cautelar — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 1.095 | 112 | Competência tributária do Estado — V. Usucapião | 131 |
| — Art. 1.136, II | 116 | Concordância de todos os interessados — V. Retificação de área e de registro imobiliário .. | 125 |
| — Art. 1.734 | 19, 34 | Condomínio "pro indiviso" — Parte ideal localizada: impossibilidade. Venda de parte certa e determinada. Falta de consentimento dos demais condôminos. Anulação de registro imobiliário (TJMS) | 89 |
| | | Condomínio: vagas de garagem — V. Vagas de garagem em edifício em condomínio | 134 |
| | | Constituição Federal — Art. 23, I | 131 |
| | | Contrato de locação: registro — V. Direito de preferência | 102 |
| | | Contrato de venda e compra: registro — V. Imóvel como um todo | 97 |
| | | Contrato não registrado — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 |
| | | Controle da disponibilidade na segregação imobiliária, Do — Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip | 54 |
| | | Corregedorias de Justiça — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 7 |

| | | | |
|--|--------|--|--------------------------------|
| Decreto 3.708, de 1919 — Art. 18 | 119 | Falta de consentimento dos demais condôminos | 89 |
| Decreto 24.778, de 1934 | 21 | — V. Condomínio pro indiviso | 89 |
| — Art. 250 | 34 | Falta de despacho saneador — V. Despacho saneador | 102 |
| Decreto-Lei 58, de 1937 — Art. 3.º | 86 | Formal de partilha: registro — V. Imóvel como um todo | 97 |
| Decreto 4.857, de 1939 | 22, 55 | Formalidades essenciais da procauração em causa própria — V. Procauração em causa própria | 116 |
| — Art. 229 | 70 | Fusão de imóveis: faculdade e não obrigação — V. Unificação de imóveis | 130 |
| — Art. 246 | 74 | | |
| Decreto-Lei 70, de 1966 | 21 | Herança futura: renúncia — V. Renúncia a direito de herança futura: inadmissibilidade | 99 |
| — Art. 22 | 21 | Hipoteca — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 43, par. único | 21 | — Extinção — V. Registro imobiliário: cancelamento | 121 |
| Desafetação: possibilidade — V. Bens públicos de uso comum | 86 | | |
| Desconstituição do registro — V. Promessa de venda e compra: registro | 108 | Imóveis contíguos — V. Unificação de imóveis | 130 |
| Descrição do imóvel — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | Imóvel como um todo — Abertura de matrícula. Formal de partilha: registro. Contrato de venda e compra: registro. Princípio da continuidade. Princípio da especialidade. Lei 6.015/73, art. 235. Unificação formal. Atribuição de partes ideais aos herdeiros (CSMSP) | 97 |
| Despacho saneador — Falta de despacho saneador. Entendimento tácito do Juiz de que nenhuma providência saneadora está a padecer o procedimento (TAMG) | 102 | Impossibilidade de averbação da existência de ação judicial — V. Averbação da existência de ação judicial: impossibilidade | 79 |
| Diferença "intra muros" — V. Retificação de área e de registro imobiliário | 125 | Incoincidência entre registro e área real do imóvel — V. Retificação de área e de registro imobiliário | 125 |
| Direito de preferência — Alienação do imóvel. Registro do contrato de locação. Lei 6.649/79, art. 25, § 1.º (TAMG) | 102 | Inexatidão do registro cuja retificação não implica modificação de divisas e confrontações — V. Retificação de área e de registro imobiliário | 125 |
| — V. Locação: imóvel não residencial | 102 | Inserção de dados novos — V. Escritura pública de retificação | 95 |
| Direito de uso de garagem — V. Vagas de garagem em edifício em condomínio | 134 | Inventário — Matéria de direito. Questões de fato. CPC, art. 984 (TJPR) | 99 |
| Direito de vizinhança — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 | — V. Renúncia a direito de herança futura: inadmissibilidade | 99 |
| Distinção entre direitos de vizinhança e as servidões — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 | Inviabilidade de suscitação de dúvida inversa — V. Dúvida inversa | 91 |
| Distinções entre arresto e sequestro — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | | |
| Dívida assumida pelo marido sem ser em benefício da família — V. Artigo do Dr. Ademir Floraneli | 42 | Julgamento antecipado da lide — V. Provas | 116 |
| Do controle da disponibilidade na segregação imobiliária — Dos critérios de ordenação do registro imobiliário conforme a Lei 6.015, de 1973. O imóvel como base física de registro predial. Do controle da disponibilidade (em geral) e a segregação imobiliária. Da disponibilidade qualitativa e a segregação imobiliária. Da disponibilidade de lugar e a segregação imobiliária. Nota final. Notas. Apêndice. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip | 54 | | |
| Dúvida inversa — Inviabilidade de suscitação. Lei 6.015/73, arts. 198 e 216 (TJRJ) | 91 | Lei 7.661, de 1945 — Art. 12, § 4.º | 29 |
| Dúvida: suscitação — V. Capacidade postulatória na apelação de dúvida | 127 | Lei 4.121, de 1962 | 42, 50 |
| — Prenotação. Carta de arrematação. Usucapião. Lei 6.015/73, art. 186. Execução fiscal. CC, arts. 532, III e 550 (TJRJ) | 93 | — Art. 1.º | 49 |
| | | — Art. 3.º | 42, 43, 45, 47, 48, 49, 51, 52 |
| Elvino Silva Filho (Dr.) — Artigo: As medidas cautelares no Registro de Imóveis | 7 | Lei 5.172, de 1966 — Art. 32, § 1.º | 34 |
| Embargos de terceiros — V. Artigo do Dr. Ademir Floraneli | 42 | Lei 6.015, de 1973 | 54, 55, 57 |
| Escritura de venda e compra: registro — V. Averbação de estado civil | 82 | — Art. 16, § 2.º | 25 |
| Escritura pública de retificação — Alteração substancial do negócio jurídico primitivo. Aumento da área. Inserção de dados novos. Princípio da especialidade (CSMSP) | 95 | — Art. 21 | 25 |
| Escritura pública: necessidade — V. Quota social realizada em imóveis | 119 | — Art. 167 | 27, 28, 30, 32 |
| Estado civil: averbação — V. Averbação de estado civil | 82 | — Art. 167, I, item 4 | 20, 31 |
| Exclusão de herdeiro — V. Renúncia a direito de herança futura: inadmissibilidade | 99 | — Art. 167, I, item 5 | 11, 12, 14, 31 |
| Execução fiscal — V. Dúvida: suscitação | 93 | — Art. 167, I, item 6 | 34 |
| Extinção: hipoteca — V. Registro imobiliário: cancelamento | 121 | — Art. 167, I, item 9 | 108 |
| Extravasamento dos limites da competência tributária do Estado — V. Usucapião | 131 | — Art. 167, I, item 15 | 20, 31 |
| | | — Art. 167, I, item 21 | 24, 31, 79 |
| | | — Art. 167, I, item 23 | 127 |
| | | — Art. 167, II, item 4 | 56, 28 |
| | | — Art. 167, II, item 5 | 25, 24, 30, 37 |
| | | — Art. 167, II, item 8 | 20, 22, 31 |
| | | — Art. 167, II, item 12 | 23, 24, 79 |
| | | — Art. 169 | 14, 127 |
| | | — Art. 176, § 1.º, II, item 3 | 10, 62, 64 |
| | | — Art. 176, § 1.º, II, item 4 | 59 |
| | | — Art. 176, § 1.º, III, item 2 | 59 |
| | | — Art. 178, IV | 20, 31 |
| | | — Art. 178, VI | 20, 31 |
| | | — Art. 186 | 93 |
| | | — Art. 198 | 26, 91 |
| | | — Art. 202 | 127 |
| | | — Art. 204 | 127 |

| | | | |
|---|--------------------|--|-----|
| — Art. 212 | 70, 125 | Penhor — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 213 | 38, 71, 125 | Penhora — V. Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 |
| — Art. 213, § 2.º | 38, 56, 61, 70, 73 | Permuta — V. Locação: imóvel não residencial | 102 |
| — Art. 213, § 3.º | 56, 61 | Poder cautelar do juiz — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 213, § 4.º | 56, 61 | Prenotação — V. Dúvida: suscitação | 93 |
| — Art. 214 | 108 | Princípio da continuidade — V. Imóvel como um todo | 97 |
| — Art. 216 | 91 | — Promessa de venda e compra: registro. Cessão de direitos: registro. Transcrição cancelada anteriormente. Lei 6.015/73, art. 237 (CSMSP) | 106 |
| — Art. 225 | 10, 62, 70, 71 | — V. Registro imobiliário: cancelamento | 121 |
| — Art. 225, § 2.º | 62, 66, 74 | Princípio da especialidade — V. Escritura pública de retri-ratificação | 95 |
| — Art. 234 | 56, 130 | — V. Imóvel como um todo | 97 |
| — Art. 235 | 56, 97 | Princípio da legalidade — V. Registro imobiliário: cancelamento | 121 |
| — Art. 237 | 106 | Processo cautelar — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 239 | 10, 11, 12, 31 | Procuração em causa própria — Formalidades essenciais da procuração em causa própria. Alienação ou venda de imóvel. Ação anulatória de ato jurídico. CC, art. 1.136, II. Outorga uxória (TJPR) | 116 |
| — Art. 240 | 47 | Proibição de pacto sucessório — V. Renúncia a direito de herança futura: inadmissibilidade | 99 |
| — Art. 246 | 24, 37, 79 | Promessa de venda e compra: registro — Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Cláusula resolutiva. Desconstituição do registro. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, art. 167, I, item 9 (TJMS) | 108 |
| — Art. 247 | 30 | — V. Princípio da continuidade | 106 |
| Lei 6.024, de 1974 | 29, 60 | Promessa de venda e compra: resilição — Arrendimento. Arras penitenciais. CC, arts. 1.088 e 1.095. Contrato não registrado. Manifestação unilateral do promitente vendedor. Ação de consignação em pagamento. Ação de resilição (TJRS) | 112 |
| Lei 6.404, de 1976 — Art. 89 | 119 | Promitente vendedor — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 |
| Lei 6.649, de 1979 — Art. 24, § 4.º | 102 | Propriedade condominial de uso comum — V. Vagas de garagem em edifício em condomínio | 134 |
| — Art. 25, § 1.º | 102 | Protesto contra a alienação de bens e o Registro de Imóveis — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 31, I | 19 | Protestos, notificações e interpelações — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| — Art. 31, II | 19 | Provas — Julgamento antecipado da lide. Matéria de direito. Questões de fato. Cerceamento de defesa. CPC art. 330 (TJPR) | 116 |
| Lei 6.766, de 1979 — Art. 2.º | 34 | Provimento CG 2/83 — Item 58, Cap. IV | 13 |
| — Art. 3.º | 34 | — Item 69.3, Cap. XX | 26 |
| — Art. 18, V | 19, 21 | Provimento CG 16/84 | 13 |
| — Art. 53 | 34 | Provimento VRP 07/76 | 25 |
| Lei 6.830, de 1980 — Art. 7.º, III | 11 | | |
| Lei 7.433, de 1985 | 30 | | |
| Linhas de transmissão de energia elétrica: serviço — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 | | |
| Locação: imóvel não residencial — Direito de preferência. Permuta. Lei 6.649/79, art. 24, § 4.º (TAMG) | 102 | | |
| Manifestação unilateral do promitente vendedor — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 | | |
| Matéria de direito — V. Inventário | 97 | | |
| — V. Provas | 116 | | |
| Matrícula: abertura — V. Imóvel como um todo | 97 | | |
| Meação do marido — V. Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 | | |
| Medidas cautelares no Registro de Imóveis, As — Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | | |
| Necessidade de escritura pública — V. Quota social realizada em imóveis | 119 | | |
| Necessidade de registro de todas as servidões — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 | | |
| Nullidade de pleno direito: inexistência — V. Registro imobiliário: cancelamento | 108 | | |
| O imóvel como base física de registro predial — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip | 54 | | |
| Oficial de Registro de Imóveis: atribuições — V. Promessa de venda e compra: registro | 108 | | |
| Omissões contratuais — V. Sociedade de responsabilidade limitada | 119 | | |
| Ordenação do registro imobiliário conforme a LRP — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip | 54 | | |
| Outorga uxória — V. Procuração em causa própria | 116 | | |
| Pacto sucessório: proibição — V. Renúncia a direito de herança futura: inadmissibilidade | 99 | | |
| Parte certa e determinada: venda — V. Condomínio pro indiviso | 89 | | |
| Parte ideal localizada: impossibilidade — V. Condomínio pro indiviso | 89 | | |
| Partes ideais aos herdeiros — V. Imóvel como um todo | 97 | | |
| Patrimônio exclusivo da mulher — V. Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 | Qual o destino dos bens excluídos da penhora, por iniciativa da mulher casada, através de embargos de terceiros? — Lei 4.121/62 (Estatuto da Mulher Casada). Dívida assumida pelo marido sem ser em benefício da família. Penhora. Como considerar os bens pertencentes à meação da mulher e por ela excluídos da execução através de embargos de terceiros. Bens reservados — Averbção. Patrimônio exclusivo da mulher. Necessidade de autorização do marido para alienação ou constituição de direito real. Meação resguardada ao marido. Jurisprudência pertinente à matéria — Artigo do Dr. Ademar Fioranelli | 42 |
| | | Qualificação das partes — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| | | Questões de fato — V. Inventário | 99 |
| | | — V. Provas | 116 |
| | | Quota social realizada em imóveis — Sociedade de responsabilidade limitada. Transferência de bens para incorporação. Escritura pública: necessidade (CSMSP) | 119 |

| | | | |
|---|-----|--|-----|
| Registro: arresto — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | Seqüestro — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 |
| Registro: "caução do imóvel" — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | Servidão — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 |
| Registro: cessão de direitos — V. Princípio da continuidade | 106 | Situação do imóvel — Regularização de propriedade com a atribuição da unidade, Circunscrição territorial. Lei 6.015/73, art. 169, caput e inc. I; art. 167, I, item 23 (CSMSP) | 127 |
| Registro: contrato de locação — V. Direito de preferência | 102 | Sociedade de responsabilidade limitada — Decr. 3.708/19, art. 18. Lei 6.404/76, art. 89. Omissões contratuais (CSMSP) | 119 |
| Registro: contrato de venda e compra — V. Imóvel como um todo | 97 | — V. Quota social realizada em imóveis | 119 |
| Registro: desconstituição — V. Promessa de venda e compra: registro | 108 | Suscitação: dúvida — V. Capacidade postulatória na apelação de dúvida | 127 |
| Registro: formal de partilha — V. Imóvel como um todo | 97 | — V. Dúvida: suscitação | 93 |
| Registro imobiliário: cancelamento — Nullidade de pleno direito: inexistência. Lei 6.015/73, art. 214. Vias ordinárias (TJMS) | 108 | Suscitação: dúvida inversa — V. Dúvida inversa | 91 |
| — Princípio da continuidade. Princípio da legalidade. Validade do negócio jurídico. Hipoteca: extinção. CC, art. 849. II (TJRS) | 108 | Transcrição cancelada anteriormente — V. Princípio da continuidade | 106 |
| Registro: promessa de venda e compra — V. Princípio da continuidade | 106 | Transferência de bens para incorporação — V. Quota social realizada em imóveis | 119 |
| — V. Promessa de venda e compra: registro .. | 108 | Unificação de imóveis — Imóveis contíguos. Fusão: facultade e não obrigação. Averbação. Acesso. Lei 6.015/73, arts. 167, II, item 4 e 234 (TJPR) | 130 |
| Registro: seqüestro — V. Artigo do Dr. Elvino Silva Filho | 7 | Unificação formal — V. Imóvel como um todo | 97 |
| Registro: servidão — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 | Usucapião — Aquisição originária de domínio. CF, art. 23, I. Extravasamento dos limites da competência tributária do Estado. Decr.-Lei est. 5/75, art. 72, XIII (TJRJ) | 131 |
| Regularização de propriedade com a atribuição da unidade — V. Situação do imóvel | 127 | — V. Dúvida: suscitação | 93 |
| Renúncia a direito de herança futura: inadmissibilidade — Inventário. Exclusão de herdeiro. Proibição de pacto sucessório. Renúncia. Escritura pública ou termo judicial. Comparcimento pessoal do renunciante. Impossibilidade de renúncia por procurador. CC, art. 1.089 (TJPR) | 99 | Usucapião: impossibilidade — V. Bens públicos de uso comum | 86 |
| Resilição: promessa de venda e compra — V. Promessa de venda e compra: resilição | 112 | Vagas de garagem em edifício em condomínio — Propriedade condominial de uso comum. Irrelevância de terem sido registradas escrituras públicas dispondo sobre direito de uso da garagem (TJRJ) | 134 |
| Retificação de área e de registro imobiliário — Incoincidência entre registro e área real do imóvel. Aumento de área. Citação dos confrontantes. Ausência de contestação dos confrontantes. Concordância de todos os interessados. Inexatidão do registro cuja retificação não implica modificação de divisas e confrontações. Diferença <i>intra muros</i> . Via administrativa. Lei 6.015/73, arts. 212 e 213 (TJPR) | 125 | Validade do negócio jurídico — V. Registro imobiliário: cancelamento | 121 |
| Retificação de divisas — V. Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 | Vara de Registros Públicos: competência — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 |
| Ricardo Henry Marques Dip (Juiz) — Artigo: Do controle da disponibilidade na segregação imobiliária | 54 | Venda de parte certa e determinada — V. Condomínio <i>pro indiviso</i> | 89 |
| Segregação imobiliária — V. Artigo do Juiz Ricardo Henry Marques Dip | 54 | Via administrativa — V. Competência da Vara de Registros Públicos | 108 |
| | | — V. Retificação de área e de registro imobiliário | 125 |
| | | Vias ordinárias — V. Promessa de venda e compra: registro | 108 |
| | | — V. Registro imobiliário: cancelamento | 108 |
| | | Vizinhança e o Registro, A — Artigo do Prof. Afrânio de Carvalho | 33 |

