IRIB

REVISTA DE

DIREITO IMOBILIÁRIO

N. 33 JANEIRO-JUNHO DE 1994

IRIB

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO

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

N. 33 JANEIRO/JUNHO DE 1994

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Conselho Editorial: Arruda Alvim, Caio Mário da Silva Pereira, Elvino Silva Filho, Gilberto Valente da Silva, J. Nascimento Franco, João Rabello de Aguiar Vallim.

Colaboradores Especiais: Ademar Fioraneli e Geraldo Cezar Torres Carpes.

Diretor Responsável: Dimas Souto Pedrosa.

Editora e Redatora-Chefe: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no MT, n. 7.797 — SJPESP n. 2.510.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Fundador: Júlio de Oliveira Chagas Neto.

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Gilma Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, José Simão (SP); 2.º Tesoureiro, Meirimar Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS).

Conselho Deliberativo: Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Valle (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araújo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO).

Conselho Fiscal: Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS).

Conselho de Ética: Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); **Suplentes do Conselho de Ética:** Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

Sede: Avenida Paulista, 2.073, Horsa I, 12.º andar, conjuntos 1.201 e 1.202 — CEP 01311-300 — São Paulo-SP, Brasil — Tel. (011) 287-2906 — Fax (011) 284-6958.

Serviços Gráficos: Composição — CHC Informática S/C Ltda., Rua Tabatinguera, 140, loja 2 — CEP 01020-901 — São Paulo-SP; **Impressão** — Rumo Gráfica Editora Ltda., Rua Lagoa Bonita, 29 — CEP 03934-030 — São Paulo-SP.

EDITORA REVISTA DOS TRIBUNAIS

Rua Conde do Pinhal, 78 — Caixa Postal 678
Tel. (011) 607-2433 — Fax (011) 607-5802
CEP 01501-060 — São Paulo-SP, Brasil

SUMÁRIO

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

A Hipoteca: Doutrina — Jurisprudência — Legislação — Aspectos Práticos no Registro Imobiliário — Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva . 7

Os Indicadores Real e Pessoal — Gilberto Valente da Silva 74

A Sentença de Usucapião e o Registro de Imóveis — Benedito Silvério Ribeiro 93

Reflexões sobre a Matrícula 17 Anos depois — Maria Helena Leonel Gandolfo 105

JURISPRUDÊNCIA 147

ÍNDICE ALFABÉTICO 187

ESTUDOS E COMENTÁRIOS

Os artigos publicados nesta *Revista,* embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

A HIPOTECA: DOUTRINA — JURISPRUDÊNCIA — LEGISLAÇÃO — ASPECTOS PRÁTICOS NO REGISTRO IMOBILIÁRIO *

ADEMAR FIORANELI
Oficial do 7.º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

JERSÉ RODRIGUES DA SILVA
Oficial do 2.º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

[Dedicamos este trabalho ao querido amigo e irmão, GILBERTO VALENTE DA SILVA, justo homenageado neste XIX Encontro, pelo enorme incentivo, carinho e interesse em nossas vitórias. A nossa eterna gratidão.]

I — A hipoteca. Origem histórica. Definição do Direito Hipotecário — Direito comparado. Natureza jurídica da hipoteca. II — Requisitos da hipoteca. A mesma questão na hipoteca judiciária (judicial). O prazo na hipoteca. Dívida futura (possibilidade). Forma de constituição. Publicidade. III — Indivisibilidade da hipoteca. IV — Segunda hipoteca — Efeito especial da prenotação. Reserva de grau. V — Cessão do grau da hipoteca. VI — Prorrogação da hipoteca. VII — Restabelecimento da hipoteca. Venda e compra com pacto adjeto de hipoteca — Incindibilidade do título. VIII — A questão dos imóveis hipotecados ao Sistema Financeiro da Habitação. Um cuidado sempre presente. IX — Imóvel gravado com hipoteca cedular — Restrição ao direito de propriedade. X — Outras restrições — Leis especiais. XI — Quem pode hipotecar. Hipoteca da hipoteca. XII — Suplementação de crédito — Sistema Financeiro da Habitação — Cédulas — Legislação especial — Ato de averbação. XIII — Hipoteca legal. Hipoteca judicial. Cédula hipotecária. XIV — Da remição. Espécies de remição: I — Liberatória — II — Sub-rogatória. XV — Extinção da hipoteca. Instrumento hábil. Desaparecimento da obrigação principal. Extinção pela prescrição. Extinção pela perempção. Quitações parciais. Extinção pela novação. Extinção pela arrematação judicial — Efeitos. Emissão de debêntures garantida por hipoteca — Forma de cancelamento. Cancelamento de hipoteca cedular (rural ou industrial ou títulos afins). Cancelamento pela desapropriação. Cancelamento pela confusão. Cédula hipotecária — Cancelamento. — Bibliografia.

I — A HIPOTECA

ORIGEM HISTÓRICA

O direito primitivo desconhecia, geralmente, a *garantia real*. Assim agiam os antigos:

— ANTIGO EGITO: o devedor insolvente era adjudicado ao credor.

* Contribuição aos estudos do XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Encontro Gilberto Valente da Silva), realizado em Goiânia-GO, no período de 14 a 18 de setembro de 1992.

— HEBREUS: o devedor remisso era reduzido à escravidão com a mulher e filhos.

— ROMA: o credor podia amarrar o devedor insolvente, metê-lo a ferros e até vendê-lo ou matá-lo.

Evoluíram as civilizações, aperfeiçoando-se o Direito, que caminhou na direção da proteção ao credor, surgindo diversas formas de *garantia real* ao longo do tempo.

Daí a configuração dos direitos reais de garantia — dentre os quais inclui-se a HIPOTECA —, que são aqueles que, recaindo sobre determinada coisa corpórea, a vinculam ao cumprimento de uma obrigação.

LAFAYETTE ensina como sendo HIPOTECA "o direito real constituído em favor do credor sobre coisa imóvel do devedor ou de terceiro, tendo por fim sujeitá-la, exclusivamente, ao pagamento da dívida, sem, todavia, tirá-la da posse do dono".

Não há perfeita identidade de opinião entre os autores quanto à verdadeira origem do instituto hipotecário. Entendem alguns, como Afonso Fraga, Martinho Garcês, Salliva & Bellan, Dernburg e outros, que a HIPOTECA é originária da Grécia. Nesta corrente filiam-se os respeitáveis juristas espanhóis Eduardo Vasquez Bote e José Luiz Lacruz Berdejo, quando aludem aos antecedentes históricos gerais da publicidade registral.

Outros, porém, como Serpa Lopes, Girard, Cuq e Lafayette sustentam que a HIPOTECA foi criação lenta do Direito Romano. LAFAYETTE ensina que foi no "Direito Romano que a hipoteca recebeu pleno e completo desenvolvimento no que diz respeito ao estudo dos princípios, aos seus corolários e variadas aplicações" (*Direito das Coisas*, § 173).

LABBE (Chandel), jurista francês citado por Lafayette, declara: "A verdade é que a hipoteca se desenvolveu espontaneamente, sob a influência das necessidades práticas; foi certamente uma criação do gênio romano. Os latinos tomaram dos gregos nada mais que uma palavra nova para designar uma coisa velha".

Como quer que seja, o que parece certo, incontestável mesmo, é que foi em Roma que a HIPOTECA teve a sua evolução consagrada. O nome é inquestionavelmente grego, porém, como observa Girard, o nome não é a coisa.

Abrigava o Direito Romano, inicialmente, apenas duas formas de segurança real: a *"fiduciae"* e o "penhor".

A primeira, a *"fiduciae"* — mais antiga — consistia na transferência da propriedade de coisa para a pessoa do credor, em garantia da dívida, processando-se essa transferência de propriedade por força da *"mancipatio"* da coisa ou causa, constituindo-se obrigação do credor em reverter a coisa dada em garantia do seu crédito à propriedade do devedor, uma vez liquidado o débito.

Não obstante o *pacto fiduciae causa*, o credor podia alienar a coisa objeto da garantia, mesmo antes da liquidação do débito, sendo essa venda considerada válida, uma vez que era feita por quem era considerado seu legítimo titular. Nesse caso, cabia apenas ao devedor o direito de acionar o credor, mediante o *"actio fiduciae"*, que resultava em geral no pagamento de uma indenização ao devedor, além de ser imputado àquele o crime de infâmia. Todavia, ficava o devedor sem direito de reaver o imóvel.

No *penhor*, o credor tinha o *"animus possidendi"* e, embora não tivesse o *"animus domini"*, estava amparado pelos interditos possessórios. Operava-se, assim, apenas a posse da coisa, ficando o devedor com o domínio. Uma vez liquidada a dívida, ao devedor era facultado exigir do credor a restituição da coisa, por força da *"actio pignoratitia"* e da *"rei vindicatio"*.

Como se vê, bem distintas eram as características dos dois institutos. No primeiro — *fiduciae* — o credor, além de tornar-se proprietário da coisa, podia aliená-la antes mesmo da liquidação da dívida; no *penhor*, ao contrário, sendo facultado ao devedor o uso da *"rei vindicatio"*, poderia ele retomar de terceiros a coisa, pois, tendo o credor apenas a posse, não podia aliená-la.

Esta última segurança real, no dizer do mestre baiano ORLANDO GOMES, teve, ainda nessa época, "acentuada evolução, não só por ter passado das coisas imóveis para os fundos de terras, como porque ao credor era lícito tornar-se proprietário da coisa, se não fosse pago no tempo útil, usando da *'lex comissoria'* medida hoje em dia repelida pelo nosso direito, declarando nula a cláusula que dá ao credor o direito de ficar com a coisa quando o devedor deixa de pagar a dívida no vencimento" (art. 765 do Código Civil).

Ambos os institutos, como se constata, ofereciam graves inconvenientes e situações vexatórias aos devedores. Para corrigir tais imperfeições, os pretores transplantaram para o Direito Romano uma nova fórmula de segurança real, usual em toda a Grécia, adotada com a sua própria denominação ática de HIPOTECA, com flagrante vantagem sobre os supracitados institutos, uma vez que oferecia garantias ao credor sem, contudo, retirar a coisa da posse e domínio do devedor. Faltava, porém, ao regime hipotecário, no Direito Romano, os requisitos fundamentais, ou seja, as condições de que carece a HIPOTECA para que possa desembaraçadamente preencher a missão que lhe compete, ou seja, a de *oferecer garantia segura e certa à divida e fortificar o crédito territorial*, como ensina o notável jurista Lafayette.

Tais requisitos são a *publicidade* e a *especialidade*, aos quais nos reportaremos mais adiante.

O sistema romano foi conservado em Portugal com pequenas modificações. No Brasil, a nossa primeira organização hipotecária, que veio substituir o Direito Romano e as Ordenações do Reino, foi a Lei Orçamentária 317, de 21.10.1843, editada no tempo do Império, regulamentada pelo Decreto 842, de 14.11.1846, que, no dizer de AFRÂNIO DE CARVALHO, "criou o Registro de Hipotecas, uma vez que a necessidade que primeiro se sentiu foi a de tornar a terra base para o crédito. Num país de enorme extensão territorial, cuja economia se assentava sobretudo na agricultura, pois até o meado do século se tornara lugar comum ser essencialmente agrícola, compreende-se que a idéia de registro tenha acudido em primeiro plano para a proteção do crédito e não da propriedade" (*Registro de Imóveis*, 3.ª ed., 1982, p. 4).

Em 1850 foi editado o Código Comercial Brasileiro, Lei 556, de 25.6.1850, que disciplinou as hipotecas nos arts. 265 a 270. Em seguida surgiu a Lei 1.237, de 24.9.1864, e regulamentos complementares; os Decretos 3.453, de 26.4.1865, e 3.471, de 3.7.1865, os quais, segundo a opinião de Clóvis e de Lafayette, embora apresentassem defeitos, realizaram incontestáveis progressos nas relações jurídicas por eles dominadas.

Foi a Lei 1.237/1864 que criou a transcrição de imóveis por atos *inter-vivos*, excluídas as transmissões *causa mortis* e outras decorrentes de atos judiciais; instituiu a transcrição da constituição de ônus reais, além da *inscrição da hipoteca*, e restringiu esta aos imóveis na mesma lei enumerados.

Em 1885 foi promulgada a Lei 3.272, de 5 de outubro, tornando obrigatória a inscrição de todas as hipotecas, inclusive as legais, sem atender, para estas, o princípio da especialização.

Com a proclamação da República, surgiram o Decreto 169-A, de 19.1.1890, e o

seu regulamento através do Decreto 370, de 2.5.1890, que substituíram as Leis 1.237, de 1864, e 3.272, de 1885.

Finalmente, surge o Código Civil em 1916, que em seus arts. 809 a 855 se ocupa do Direito Hipotecário, criando ainda a hipoteca de navios. Surgem também os Decretos 15.788, de 8.11.22, e 15.809, de 11.11.22, criando-se também, pelo Decreto-Lei 483, de 1938, a hipoteca de aeronaves.

Não se poderia encerrar esta rápida incursão nas origens históricas do instituto sem a menção da posição daqueles que o repudiam, em nome da moral e da justiça, entre os quais se encontram José de Alencar e Afonso Fraga. Vêem tais opositores a HIPOTECA, tanto a convencional quanto a legal, como um instituto injusto que desatende, em especial, o princípio da igualdade entre os credores.

Apesar do brilhantismo com que defendem suas posições, Clóvis não aceita os argumentos dos cultos juristas, afirmando que tais objeções longe estão de ferir a essência do instituto hipotecário. É certo, diz o Mestre, que em certos pontos têm eles razão, porém se limitam aqueles a meros defeitos que o instituto apresenta e que a evolução jurídica vai eliminando com a especialização, publicidade e outros princípios.

DEFINIÇÃO DO DIREITO HIPOTECÁRIO — DIREITO COMPARADO

O Direito Francês reconhece as hipotecas convencional, legal e judiciária, atribuindo-lhes o caráter de direito real, ordinariamente imóvel, acessório e indivisível, constituídas como garantias de dívidas futuras ou eventuais.

O sistema italiano, aperfeiçoamento do francês, estabeleceu de maneira firme os dois princípios fundamentais da hipoteca, ou seja, a especialização e a publicidade, fixando como seu objeto comum o imóvel, com exceção para o navio, aeronave e automóvel.

O Código Civil germânico, em seu art. 1.113, definiu o instituto: a hipoteca é um gravame, em virtude do qual um imóvel fica sujeito, em proveito do credor, ao pagamento de um crédito, que lhe pertence, podendo ser futuro ou condicional.

O Código Civil argentino traz a definição da hipoteca no teor do seu art. 3.108, *verbis*: "Es el derecho real constituido en seguridad de crédito en dinero, sobre los bienes inmuebles, que continuan en poder del deudor".

Para o festejado SERPA LOPES, que ratifica a definição dada por Lacerda de Almeida, o conceito de hipoteca consiste em "um direito real sobre coisa imóvel determinada, em virtude do qual o preço do mesmo imóvel garante imediata e preferentemente o pagamento de uma obrigação ou a efetividade de uma responsabilidade de valor determinado, uma vez que constem dos registros as declarações exigidas por Lei" (*Tratado dos Registros Públicos*, 3.ª ed., e *Direito das Coisas*, pp. 165-166).

É um *direito real* criado para assegurar um *direito pessoal*; um direito real de alienar a coisa, não para todos os fins possíveis, mas para um só e determinado fim: o da satisfação do crédito assegurado. Não é assim, apenas, um simples direito de fazer vender o imóvel, mas também o de impedir que o proprietário realize atos de disposição e até de administração, quando estes últimos redundem numa diminuição de valor (*Código Civil Anotado*, JOÃO LUIZ ALVES, I, p. 741).

ORLANDO GOMES afirma que a hipoteca "é o direito real de garantia em virtude do qual um bem imóvel, que continua em poder do devedor, assegura ao credor, precipuamente, o pagamento de uma dívida", e diz, ainda, "para o credor

é o direito provido de seqüela e preferência. Para o devedor, ônus real" (*Direitos Reais*, 1958).

Segundo JOSÉ MANOEL GARCIA GARCIA, em seu *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, tomo I, 1988, o conceito de Direito Hipotecário fundamenta-se nos princípios da publicidade registral e no registro da propriedade, de tal forma que diz: "El conjunto de normas y principios que regulan la publicidad registral através del Registro de la Propiedad".

Prossegue: "El conjunto de normas y principios que regulan la exteriorización continuada y organizada a efectos de producir cognoscibilidad general, de situación del Registro de la Propiedad, cuyo objeto es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles".

Para HEDEMANN, citado por Lacruz em sua obra com Sancho Rebullida, *Derecho Immobiliario Registral*, 1984, p. 21, o Direito Hipotecário regula "la adquisición y eficacia de las posiciones registrales". Nessa definição existem três ideais fundamentais:

"1 — Posición registral: La que ostenta el titular registral una vez que accede al Registro, como titular de derechos reales Inmobiliarios;

"2 — Adquisición de la posición registral: Se produce mediante una serie de requisitos que regulan el Derecho Hipotecario. Así, por ejemplo, la necesidad de una titulación auténtica, el requisito de la rogación, la calificación registral, el tracto sucesivo y el principio de especialidad. Todos estos conceptos son requisitos para que el titular pueda 'adquirir' la posición registral;

"3 — Eficacia de la posición registral: Una vez que accede el titular a la posición registral, esta produce unos efectos fundamentales que varian según los sistemas, pero que van desde la 'constitución' del derecho real (inscripción constitutiva) hasta la inoponibilidad, pasando por la presunción de exactitud y la inatacabilidad del titular en el supuesto de la fe pública registral (adquisición a *non domino*)".

JERONIMO GONZALEZ, por sua vez, define o Direito Hipotecário como: "El conjunto de normas que regulan los derechos reales inscribibles, determinan los efectos que las acciones personales adquieren contra tercero por la anotación y fijan el especial alcance de las prohibiciones de disponer" (*Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, Madri, 1948, tomo I, p. 23).

NATUREZA JURÍDICA DA HIPOTECA

No dizer de Serpa Lopes, a HIPOTECA consiste em um direito real sobre a coisa (*jus in re*), sempre acessório, de natureza indivisível, público e especial.

AFONSO FRAGA preleciona que o Direito Hipotecário, "embora não transpareça pela prática de atos contínuos e positivos sobre o seu objeto, todavia, por seu lado invisível e poderoso, afeta um ou mais bens especializados do patrimônio do devedor, os prende e sujeita à alienação para o fim determinado do seu titular pagar-se com prelação sobre outro qualquer credor, e como esta é da essência do próprio direito e constitui a sua principal finalidade, segue-se que não é admissível negar-se-lhe a natureza real, pois, pelo mesmo fundamento, declara o notável jurista Pescatore, a hipoteca, conferindo sempre o poder de alienar a coisa não para todos os fins possíveis, mas para um só determinado, o de realizar a satisfação do crédito assegurado, é um direito incluindo o domínio".

Dídimo da Veiga, *in Manual do Código Civil*, vol. IX, p. 43, ensina que o nexo

jurídico que subordina a coisa, objeto do direito real, ao pagamento da dívida, e a exata expressão do direito real de garantia.

Partilhamos particularmente o mesmo entendimento, pois a HIPOTECA reflete, sem dúvida, a figura e o conceito de direito real e não do pessoal. Sabemos que o direito pressupõe a existência de três elementos: um sujeito ativo (a quem é atribuído o poder); um sujeito passivo (que é obrigado a acatá-lo) e um objeto (sobre o qual recai).

Ora, quando o poder jurídico do sujeito recai diretamente sobre o objeto corpóreo (*res*) — caso típico da hipoteca — esse objeto, essa coisa, é que se destaca, e estamos, assim, ante um *direito real*.

Inversa é a situação no direito pessoal, onde o objeto não desperta maior interesse, pois a relação jurídica predominante se estabelece diretamente entre os dois sujeitos.

É certo, pois, que o direito real difere do pessoal quer quanto à sua natureza, quer quanto aos seus efeitos. Quanto à natureza, no direito real o objeto é corpóreo, individuado, *in specie*; ao passo que no pessoal ele é indeterminado ou determinado *in genere*. E, igualmente, quanto aos efeitos, grande também é a diferença: o direito real produz o domínio; o direito pessoal, a obrigação.

Direitos reais de garantia produzem garantia (*pignorem*).

Clóvis preleciona no sentido de que HIPOTECA é: *a) direito real de garantia*: adere à coisa gravada, segue-a por toda parte, é exclusiva, é provida de ação real, prevalece contra todos, salvo exceções muito limitadas; *b) é direito acessório*; é destinada a assegurar o cumprimento de uma obrigação de ordem econômica, dependendo a sua existência dessa obrigação; *c) é indivisível*: consiste na submissão do bem gravado, integralmente e em cada uma de suas partes, ao pagamento da dívida assegurada.

Entretanto, CUNHA GONCALVES, conceituado civilista luso, prefere filiar-se à corrente dos que sustentam não ser a hipoteca um direito real e, para tanto, apresenta as seguintes razões:

"*a*) um direito real tem como características o ser um *jus in re aliena*, uma fração do direito de propriedade, e, como tal, é exercido diretamente sobre a coisa e pode ser oposto a todos os terceiros, enquanto que o credor hipotecário nenhum direito exerce sobre a coisa, mas, sim, sobre o valor dela antes e depois de vendida;

"*b*) é inexato que a coisa hipotecada se considera alienada em proporção da quantia garantida, asserção que é desmentida pela lei, que só atribui ao credor hipotecário uma preferência sobre o produto ou sobre o preço da coisa hipotecada, o que nos mostra que nenhuma parcela dessa coisa em poder de terceiro possuidor não traduz um direito real, que não deve ser confundido com o direito de séquito, porque este direito é uma conseqüência forçosa do registro da hipoteca, está subordinado a este registro;

"*c*) não é exato que a hipoteca exista entre o credor e o devedor independentemente do registro;

"*d*) se o credor não pode penhorar outros bens enquanto não sejam arrematados os hipotecados, não é porque a hipoteca seja um direito real, mas, sim, porque o credor hipotecário não deve ter a faculdade de prejudicar o devedor e os outros credores onerando bens desnecessários ao seu pagamento, e, de outro lado, a hipoteca implica obrigação ao credor, entre as quais a de se pagar, primeiro, com os bens hipotecados, deixados livres os outros".

Assim, para o Civilista português, a hipoteca, quando muito, será um ônus real.

Mas o caráter real do Direito Hipotecário, segundo a opinião da grande maioria dos autores estrangeiros e quase a totalidade dos pátrios, não consiste unicamente no

fato de atribuir ao credor o direito de seqüela, senão porque ela é causa eficiente da preferência concedida ao credor para pagar-se precipuamente sobre o preço do bem hipotecado: ela serve-se da seqüela somente como meio ou condição para tornar eficiente aquele direito.

Ante a doutrina pátria, pois, é irrecusável o caráter real do direito de hipoteca, e, para consagrá-lo com força de lei, existe no Código Civil o art. 674, do seguinte teor:

"São direitos reais, além da propriedade:

.....

"IX — a hipoteca".

Na mesma direção o art. 755 do mesmo Código: "Nas dívidas garantidas por penhor, anticrese ou hipoteca, a coisa dada em garantia fica sujeita, por vínculo real, ao cumprimento da obrigação".

Outro tema que se tem apresentado polêmico entre os autores nacionais e estrangeiros, é a questão de ser a hipoteca, ou não, um fator desarticulador da propriedade.

DÍDIMO DA VEIGA, filiando-se à corrente dos que negam ser a hipoteca um veículo do desmembramento da propriedade, assim se expressa a respeito: "Repele-se o conceito de ser o direito real de garantia um desmembramento da propriedade. O domínio da coisa especialmente consignada ao pagamento do credor determinado não fica mais desmembrado do que quando responde, como é conceito jurídico pacífico, pela solução de todo o passivo do titular do mesmo domínio" (*Manual do Código Civil*, vol. IX, p. 50).

Em defesa do seu ponto de vista, cita Dídimo da Veiga a opinião de PLANIOL ET RIPERT: "A hipoteca não é um desmembramento da propriedade; é, antes, uma espécie de penhor do direito de propriedade; não se encontra nela divisão ou partilha dos atributos e das vantagens deste direito; há, apenas, nela uma ameaça de desapropriação contra o proprietário, por haver ele conferido ao seu credor o *ius distrahendi*, que, anteriormente, só a ele pertencia" (*Traité Elémentaire de Droit Civil*, vol. 2.º , p. 878).

DEMOLOMBO opina a respeito: "A hipoteca não é um desmembramento do domínio, e, menos ainda, um começo de alienação".

Em sentido contrário, temos o parecer de Laurent, citado por Dídimo da Veiga, que vê na hipoteca um fator desarticulador do domínio, pelo fundamento de não poder mais o devedor dispor do bem como proprietário, nem ter mais a faculdade, desde que é feita a hipoteca, de gozar do bem e administrá-lo como lhe parecer melhor.

AFONSO FRAGA pensa da mesma forma, quando ensina: "Estabelecido o principio doutrinário e legal de ser a hipoteca um direito real, é conseqüente se concluir que ela importa na desintegração do domínio da coisa que presta a garantia; e, posto Planiol, Ripert et Becqué, Demolombo, contrariando a maioria dos juristas, seus conterrâneos, confundem tal conclusão, ela exprimindo uma verdade inconcussa, resiste a toda a crítica, não só pelas razões acima aduzidas, mais ainda porque o espírito não pode conceber a idéia do direito real sobre coisa alheia senão à conta do fracionamento do seu domínio".

LAFAYETTE diz peremptoriamente: "A hipoteca é um desmembramento do domínio. Certo ela não traz para o credor o direito de possuir, de gozar ou de fruir o imóvel, nem tampouco o de dispor dele ou aliená-lo. Tais faculdades, porém, não são as únicas que constituem o domínio. Nele se inclui o poder de sujeitar a coisa a qualquer destino que ela se preste. E o é a hipoteca sendo o direito pelo qual a coisa fica destinada por um vínculo real ao pagamento da dívida. Ao demais, a hipo-

teca não pode ser estabelecida senão por quem tem domínio, e o domínio resume em si todos os direitos de que são suscetíveis as coisas corpóreas. Não se compreende, pois, direito real sobre a coisa corpórea que não seja uma parcela do domínio" (ob. cit., p. 58).

Não é outro o ponto de vista de Clóvis Beviláqua (*Manual do Código Civil*, vol. XIV, p. 305).

Assim, estabelecidos os pontos de vista e conceitos emitidos pelos renomados civilistas mencionados, há que se registrar com maior compreensão as suas definições do instituto.

LAFAYETTE considera a hipoteca "o direito real, constituído em favor do credor sobre coisa imóvel do devedor ou de terceiro, tendo por fim sujeitá-la exclusivamente ao pagamento de dívida, sem todavia tirá-la da posse do devedor".

AFONSO FRAGA vê na hipoteca o "direito real que o credor tem na coisa alheia deixada na posse e disposição do seu dono para, na falta de pagamento no vencimento do crédito, promover a sua venda em juízo e sobre o preço se pagar com prelação do que lhe for devido".

Já os festejados autores espanhóis MANRESE & NAVARRO definem a hipoteca não como um direito real, que, na técnica jurídica, preferem conceituar por sua forma contratual, da seguinte forma:

"El contrato en que el deudor asegura al acreedor el cumplimiento de una obligación principal, afectando especialmente a la seguridad de la misma bienes inmuebles y derechos reales imprestos sobre ellos para el caso de que no sea cumplida dicha obligación en el plaso estipulado" (AFONSO FRAGA).

Finalmente, o conceito de hipoteca dado pelo ilustre e consagrado autor do Código Civil Brasileiro: "É um direito real que recai sobre o imóvel, navio ou aeronave, alheio, para garantir qualquer obrigação de ordem econômica, sem transferência de posse do bem gravado para o credor" (CLÓVIS, *Direito das Coisas*, vol. II, p. 36).

Essa última definição, em nossa opinião, além de mais completa é a mais atualizada, uma vez que nela figura a hipoteca dos navios e das aeronaves, hoje permitida por força de leis especiais (Decretos 15.788/22 e 15.809/22, e Decreto-Lei 483/38).

II — REQUISITOS DA HIPOTECA

Em princípio, toda hipoteca há de atender ao requisito da especialização, o qual compreende a *individuação* do bem dado em garantia e, da mesma forma, a indicação do valor da dívida garantida.

É lição de AFRÂNIO DE CARVALHO de que "a determinação prévia da dívida só permite ao devedor conhecer o montante exato pelo qual responde, como habilita qualquer financiador a avaliar de antemão que parte do valor do imóvel se acha já absorvida por gravames anteriores, a fim de decidir se pode ou não abrir crédito ao proprietário" (*Registro de Imóveis*, Forense, 1982, p. 266).

A Lei Registrária exige, assim, "o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver" (art. 176, § 1.º , III, b, 5, Lei 6.015/73).

Disposição afim agasalha a Lei Civil — art. 846 — que dispõe expressamente que a inscrição da hipoteca, legal ou convencional, declarará o nome, domicílio, profissão do credor e do devedor, data, natureza do título, valor do crédito e da coisa, ou sua estimação fixada por comum acordo entre as partes, prazo e juros estipulados, situação, denominação e as características da coisa hipotecada.

Pode ocorrer muitas vezes, na hipoteca convencional, a figura do HIPOTECANTE

ou DADOR DA GARANTIA, que não é o devedor ou quem contraiu a dívida, mas simplesmente quem ofereceu o bem para garantir a obrigação daquele. Ao ser redigido o registro da hipoteca, nele há que se mencionar e qualificar, não só devedor e credor, como também o dador da garantia, a fim de identificar-se a obrigação garantida, da qual, a hipoteca, como acessório, é inseparável.

Note-se que, enquanto a Lei Registrária afirma "o valor da coisa ou da dívida", a norma contida no Código Civil prescreve "o valor do crédito e o da coisa", sugerindo um aparente conflito, ou que aquela tivesse derrogado esta, abrindo, assim, possibilidade para que se mencionasse no título (à escolha das partes) apenas um valor: o do bem hipotecado, por exemplo, e não o da dívida.

O v. acórdão prolatado na ap. cível 5.220-0, CSM/SP, enfocou bem a questão ao decidir:

"O vocábulo 'e' — o valor do crédito *e* da coisa — dá idéia de cumulatividade, jamais de alternatividade. Houvesse alternatividade, a redação legal teria que ser diferente (valor do crédito *ou* da coisa), o que não sucede. Não é lícita, pois, opção do interessado ao registrar. Dado não lhe é mencionar — como aqui feito — apenas o valor do bem hipotecado, e não o do débito.

"Não se suponha que houve derrogação do art. 846 do Código Civil pelo art. 176, § 1.°, III, b, 5, da Lei dos Registros Públicos, segundo o qual 'são requisitos do registro' 'o valor do contrato, da coisa ou da divida'. Este preceito nada mais faz que indicar, genericamente, os requisitos que se exigirão para o registro — conforme a natureza do título, que pode referir-se a compra e venda, locação, penhora, usufruto, etc.

"A alternativa 'ou' só tem, aí, o propósito de abranger todas as hipóteses possíveis, propiciando indistintamente ao oficial do registro a exigência daquilo que for pertinente ao caso concreto — isto é, o valor do contrato, ou o valor da coisa, ou o valor da dívida.

"Já o dispositivo da Lei Civil é específico, focalizando precipuamente o registro da hipoteca e impondo, para esse caso, os requisitos que o legislador entendeu substanciais: o valor do crédito *e* o valor da coisa.

"Não há conflito entre as duas normas, subsistindo ambas para dispor, em conjunto, que, em se tratando de hipoteca, o registro do art. 176 da Lei 6.015 só se fará mediante a indicação do valor do crédito e do imóvel".

Bem se vê que inexiste viabilidade para acesso a registro de hipoteca, cujo título declare, *v.g.*, "valor inestimável" ou "todos e quaisquer débitos de Fulano ou da firma tal". A importância dos requisitos ora enfocados são abordados com a costumeira sabedoria por SERPA LOPES, *in Tratado dos Registros Públicos*, vol. II, p. 214, nos seguintes termos:

"O princípio da especialidade deve ser entendido num duplo sentido: compreende tanto o imóvel sobre o qual recai o ônus hipotecário, como o crédito que deve garantir, quer dizer, o fundo imobiliário e a soma garantida. Se, em relação ao imóvel hipotecado, a especialidade representa um papel preponderante, porquanto o torna perfeitamente individuado, e evita a possibilidade de equívocos prejudiciais, maior ainda a sua importância relativamente ao crédito, porque, determinando com absoluta precisão até que o valor do imóvel se acha gravado, torna-se um elemento de garantia, não só em relação aos demais credores, como ao próprio devedor. Explica N. Stolfi que uma hipoteca por uma soma indeterminada deixaria perplexo qualquer capitalista para efetuar uma segunda hipoteca, ainda se tratando de um imóvel de grande valor, enquanto que a

hipoteca por soma determinada não pode dar lugar a supresa alguma e oferece mais segura confiança.

É o que dispõe também o Código Civil em seu art. 761, I, sob pena de o contrato não valer contra terceiros. A omissão do valor da dívida garantida, no título, frustraria a finalidade de especialização da hipoteca e conduziria à ineficácia da garantia em face de terceiros.

LAFAYETTE ensinava que a especialização tem por finalidade: *a*) reduzir a responsabilidade garantida pela hipoteca a valor monetário, certo e determinado; *b*) individuar e estimar o imóvel ou imóveis sobre os quais tem de recair a hipoteca (*Direito das Coisas*, § 231).

O ilustre Juiz Dr. Ricardo Henry Marques Dip, decidindo no proc. de dúvida 356/85, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, afirmou:

"O exame da natureza jurídica da hipoteca, com estrito amparo no *jus positum*, permite afastar o entendimento de que este direito real de garantia constitua um direito sobre o *valor da coisa garantida*, antes configurando a submissão da *res* ao pagamento do crédito assegurado. Exatamente esta sujeição da coisa nos lindes do crédito a satisfazer implica uma duplicidade de restrição objetiva para a eficácia da hipoteca: *a*) limitação da *res*, porque a garantia não pode ser universal; a hipoteca é modalidade da "Haftung", que se singulariza sobre bem ou bens determinados; *b*) especificação do débito assegurado ("Schuld"), porque não pode haver responsabilidade sem correlação com débito, e a hipoteca submete o bem ou os bens singularizados em proveito da satisfação de crédito determinado (V. o excelente estudo de Juan Vallet de Goytisolo, 'Observaciones sobre la Naturaleza Jurídica de la Hipoteca', publicado primeiramente em *Hipoteca del Derecho Arrendaticio*, Madri, 1951; depois reproduzido em *Estudios sobre Garantias Reales*, Madri, Ed. Montecorvo, 1973, p. 13 e segs.).

"A publicidade, efetivada com o assentamento predial, é requisito indispensável para a eficácia *erga omnes* da hipoteca (art. 848, CC), e não há registro possível sem indicação do *valor do crédito* garantido (art. 846, II, CC)".

Dada a relevância da questão, a Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil, em 1983, dirigiu representação à Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, "desejosa de obter uniformidade de procedimento no registro de contratos hipotecários de seu interesse, submetidos aos diversos Cartórios Imobiliários do Estado", buscando obter: a edição de norma que disciplinasse a matéria, definindo a necessidade de inserção no texto do registro hipotecário da *correção monetária*, que houvesse sido pactuada pelas respectivas partes contratantes.

No seu arrazoado, a requerente invocou o disposto nos arts. 848, 761 e 846, todos do Código Civil, já citados e analisados neste trabalho, acrescentando que não se vislumbra em tais textos, formalmente, a previsão de registro da *correção monetária*. Todavia, foi lembrado que ao ser editado não conheciam os autores da Lei Civil pátria tal instrumento, que veio a ser incorporado ao nosso sistema financeiro após a instalação do malfadado processo inflacionário que permanece e não dá sinais de extinção).

Daí, dizia aquela Associação, se a dívida estivesse sujeita à correção monetária, a cifra de origem — decorridos alguns anos — passaria a ter valor quantitativo secundário na apuração do débito atual. Assim, a falta de registro do ajuste de correção monetária inibiria ou viciaria de forma relevante a estimativa do ônus hipotecário em determinado momento.

A solicitação, ao que nos parece, tinha razão de ser, especialmente ante a diver-

gência de decisões entre os vários Cartórios e a possibilidade de o Judiciário, ao apreciar as questões que lhe eram propostas, decidir por uma interpretação mais restrita do texto legal, como se pode constatar no v. acórdão prolatado pela E. 6.ª Câmara do 1.º TACI-SP, no agravo de instrumento 295.291, observando mais a letra da lei do que seu espírito:

"Em outros termos só vale contra terceiro o que, em termos de obrigação, estiver escrito.

"A hipoteca garante o pagamento da dívida inscrita, não assegura o cumprimento dos juros se não estiverem inscritos, e, da mesma forma, qualquer obrigação acessória.

"No caso *sub examine* o agravante fez constar do registro, tão-só, o crédito de Cr$ 580.300,00 (fls. 13). Esta é a medida de sua preferência, que o registro, como elemento de publicidade no resguardo do interesse de terceiros, limitou".

Nesse julgamento, o nobre Juiz Dr. Nélson Altemani foi voto vencido, defendendo a posição de que seria injurídico restringir a garantia ao valor originário do mútuo, como fizera a decisão guerreada.

A referida representação foi processada perante a E. Corregedoria sob o n. 68.172/DEGE, recebendo acolhida nos termos da r. decisão prolatada pelo eminente Magistrado Dr. Narciso Orlandi Neto: "Acolho a representação feita e determino aos Oficiais da Capital que, no registro de hipoteca, façam constar a incidência de correção monetária sobre a dívida, quando houver".

Como a fonte de publicidade dos atos é o registro imobiliário, nada mais justo que os Oficiais, ao lavrarem os registros das hipotecas, façam constar com clareza e precisão não só o valor da dívida, prazo etc., mas também, detalhadamente, a forma de pagamento, juros, multa, correção monetária, se existente, para resguardo e interesse de terceiros. Essa determinação aos Oficiais, por ser salutar e importante, vigora até hoje.

A MESMA QUESTÃO NA HIPOTECA JUDICIÁRIA (JUDICIAL)

A hipoteca judiciária, originária de sentença condenatória, nem sempre tem condições de trazer a determinação exata do *valor da dívida*, bastando, por exemplo, que a sentença proferida seja *ilíquida*.

Defrontado com um título dessa natureza, como deve agir o registrador?

MOACYR AMARAL SANTOS, em sua obra *Comentários ao Código de Processo Civil*, 3.ª ed., vol. IV, p. 426, afirma que a hipoteca judicial é a que se produz "pela sentença condenatória autorizando o credor a perseguir o bem imóvel do condenado onde se encontre". O art. 466 do Código de Processo Civil prescreve:

"A sentença que condenar o réu no pagamento de uma prestação, consistente em dinheiro ou em coisa, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária, cuja inscrição será ordenada pelo juiz na forma prescrita na Lei de Registros Públicos.

"Parágrafo único: A sentença condenatória produz a hipoteca judiciária:

"I — *embora a condenação seja genérica*".

O Dr. Aroldo Mendes Viotti, Juiz Auxiliar da Corregedoria em São Paulo, na ap. cível 109.825-0, julgada pelo C. Conselho Superior da Magistratura, deu lúcida e erudita opinião, acolhida integralmente pelo Conselho, no sentido de que a hipoteca judicial indicando "um valor genérico", em que pese o preceito da Lei Registrária, é registrável em face da prevalência da norma de cunho especial. Tais argumentos, pela sua importância, dada a relevância da questão, merecem ficar registrados:

"Ora, claro está que, a teor da lei, cabe hipoteca judicial fundada em sentença

condenatória 'genérica', quer dizer em sentença ilíquida. O dispositivo se contrapõe — é certo — àquele da Lei Registrária que consagra a necessidade de especialização do fato inscritível, impondo a especificação da dívida quando o fato jurídico a registrar o justifique. Mas, ao cotejo entre duas normas de mesma gradação hierárquica, a de cunho geral se vê derrogada pela de natureza especial, consoante conhecido princípio de exegese.

"Ao prever a eventualidade de hipoteca judicial com base em decisão condenatória ainda não liquidada, o legislador, claramente, introduziu regra exceptiva da disciplina geral da hipoteca. É regra de natureza registrária, porquanto a inexistência de condenação líquida obsta a aferição do valor da dívida garantida pelo gravame hipotecário.

"A propósito do tema, assim disserta TUPINAMBÁ M. C. DO NASCIMENTO: 'Na teoria geral da hipoteca, outrossim, a sentença condenatória deve ser líquida; em caso contrário, previamente liquidada. Entenda-se: no direito real hipotecário, exigem-se duas especializações: a dos bens, de que se tratará mais adiante, e a da dívida garantida. Assim ocorre na hipoteca tradicional (art. 761, I, do Código Civil — os contratos de hipoteca devem declarar 'o total da dívida, ou sua estimação'), na hipoteca cedular (na cédula rural hipotecária deve constar 'o valor do crédito deferido, lançado em algarismos por extenso' — art. 20, IV, do Decreto-Lei 167/67, e norma correspondente do Decreto-Lei 413/69) e na hipoteca legal (art. 1.205 do Código de Processo Civil — 'O pedido para especialização da hipoteca legal declarará a estimativa da responsabilidade...').

"O garantido na hipoteca judiciária exigiria, pelo princípio de especialização, sentença líquida. A doutrina, a respeito, se qualificava de unívoca. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO afirmava que, 'se ilíquida a sentença, só depois de regularmente liquidada na forma estabelecida na lei adjetiva, possibilitará a hipoteca judicial'. LAFAYETTE já afirmava que 'a sentença não poderá ser inscrita senão depois de liquidada'. Do mesmo sentir J. M. de CARVALHO SANTOS: 'Esta condenação pode ser de pagar uma quantia, ou dinheiro, não podendo produzir hipoteca judicial, enquanto não for liquidada a sentença, se a condenação não foi certa e determinada'. Identicamente, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA ao sustentar 'que não pode haver garantia real atribuída ao crédito dela resultante, enquanto a Justiça não se pronuncia sobre o *quid, quale, quantum debeatur*, isto é, sobre a coisa devida, precisa na qualidade e na quantidade'.

"Todavia, o Código de Processo Civil de 1973, em norma expressa e induvidosa, inexige a liquidez da sentença. Assim, diz o parágrafo único do art. 466 que 'a sentença condenatória produz a hipoteca judiciária: I — embora a condenação seja genérica'.

"MOACYR AMARAL SANTOS, comentando este dispositivo, ensina que 'mesmo que ilíquida seja, a sentença produz hipoteca judiciária. A liquidação só se exigirá para a ação de execução, na forma do art. 586, § 1.º, do Código de Processo Civil (*Hipoteca*, Aide Editora, 1985, pp. 229-230)'.

"PONTES DE MIRANDA, depois de aventar a hipótese de liquidação provisória, ou de 'avaliação da condenação', destinada precipuamente à especialização de que se cuida, pondera: 'Todavia, vale e é eficaz a inscrição de hipoteca judiciária que não aluda ao quanto líquido devido. Esse ponto é de grande importância prática. A condenação pode ser genérica (art. 466, par. único, I)' (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Forense, 1974, tomo V, p. 119).

"O que se tem por induvidoso é que, a prevalecer o entendimento sufragado pela r. decisão recorrida, e prestigiado pelos r. pronunciamentos do Ministério Público, estar-se-ia em verdade frustrando a aplicação do citado art. 466, par. único, inc. I, do CPC, de molde a tornar esse dispositivo em autêntica letra morta. A lei processual assegura a existência de hipoteca judiciária fundada em condenação ainda genérica, ou ainda não liquidada.

"Dizer-se — como o faz a lei — que a sentença condenatória produz a hipoteca judiciária, embora a condenação seja genérica, significa precisamente dizer-se que o registro da hipoteca judiciária está dispensado do requisito da especialização do valor da dívida garantida.

"Com efeito, escreve PONTES DE MIRANDA: 'O direito à inscrição da hipoteca judiciária é direito formativo gerador. Andou perto de o ver Lacerda de Almeida (*Direito das Coisas*, II, 277), quando, referindo-se à hipoteca judiciária, disse que 'nasce de um fato — a condenação — e esse fato abre margem ao credor para exercer o seu direito de garantia real, designando o imóvel, ou os imóveis do condenado, que devem ser levados a registro, e promovendo a respectiva inscrição mediante as formalidades que a lei tem estabelecido para a inscrição das hipotecas legais'. À nota 7 acrescentou: 'A condenação judicial, como fato de que decorre o direito nas hipotecas legais, cria na hipoteca judicial a faculdade para o credor de promover a efetividade da hipoteca. Os bens não estão hipotecados antes de especializados e inscritos: a hipoteca é, para o credor, neste caso, um *jus delatum*, depende só da vontade dele o fazê-lo valer como direito real, pela inscrição: antes disso não havia entrado em seu patrimônio, não era para ele mais do que um *jus futurum*' (*Comentários...*, Forense, 1974, tomo V, pp. 117-118).

"A hipoteca judiciária, assim, a exemplo da convencional, só nasce, enquanto *jus in re aliena*, com a inscrição.

"A alternativa de se estimar o valor da garantia a partir do valor atribuído à causa, apontada no excelente parecer do Dr. Procurador de Justiça (fls. 52), não parece, *data venia*, atender satisfatoriamente a disciplina geral da hipoteca, bem como se traduziria em inovação da qual, em verdade, não cogitou o legislador. Nada indica que, de logo, o valor atribuído à ação na qual se proferiu a sentença condenatória tenha correspondência com o montante da condenação, ou com o montante da dívida garantida pela hipoteca: a solução não diferiria, a rigor, daquela aventada pela apelante, que pretende se adote, para especialização do *quantum* da dívida garantida, o valor venal do imóvel, constante dos lançamentos tributários.

"Os possíveis prejuízos à correta publicização do gravame hipotecário, decorrentes da regra do art. 466, par. único, inc. I, do CPC, situam-se em esfera de cogitação defesa ao aplicador da lei.

"Por tais razões, entendo assistir razão à apelante, naquilo em que sustenta a admissibilidade do registro da hipoteca judicial, mesmo sem o requisito da especialização da dívida garantida, nos casos em que o gravame seja efeito de sentença condenatória ainda ilíquida.

"É preciso ponderar, entretanto, que, tendo recebido mandado de inscrição que simplesmente omitia o montante da dívida garantida, sem esclarecer que resultava a hipoteca de sentença ainda pendente de liquidação, agiu com acerto o Cartório ao reclamar em primeiro momento a especialização integral. Isto porque, como parece evidente, só estão dispensadas de tal requisito as hipotecas que se subsumam à hipótese do art. 466, par. único, inc. I, do CPC. O ingresso do r. mandado, tal como apresentado, dependia efetivamente de título

complementar, de certidão esclarecedora, tirada dos autos respectivos, indicativa de que aquela situação se configurava".

O ilustre Prof. WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO é crítico contundente dessa modalidade de hipoteca, chegando a proclamar sua "completa inutilidade". "Uma anomalia", prossegue o Professor, "porque plausível não é que de uma sentença resulte hipoteca, pois a finalidade específica e tradicional dela é, simplesmente, proclamar a existência do direito, oriundo do contrato, ou da lei; uma inutilidade, porque o exeqüente, que obtém ganho de causa, alcança o mesmo efeito da seqüela, inerente à hipoteca judicial, mediante penhora dos bens do devedor, autorizada pela sentença" (*Direito das Coisas*, p. 391, 1982).

O PRAZO NA HIPOTECA

Será possível o registro de uma hipoteca sem prazo? — indagou o culto Dr. Elvino Silva Filho, em artigo publicado no *Boletim do IRIB* n. 24, Maio/79.

Analisados os dispositivos legais a respeito, a conclusão só pode ser pela negativa: o item II do art. 846 do CC prescreve que ela declarará "... o prazo..."; a Lei de Registros Públicos, art. 176, § 1.º, item III, letra *b*, n. 5, enumera dentre os requisitos da hipoteca "... o prazo desta"; os arts. 817 e 830 do CC falam em prazo máximo de 30 anos. PONTES DE MIRANDA, por seu turno, afirma: "a hipoteca há de ter prazo" (*Tratado de Direito Privado*, vol. 20, p. 94).

Como temos visto nesta pequena incursão em alguns temas de interesse da área registrária, os princípios não são absolutos e merecem, a cada momento a cada situação, uma nova análise e reflexão, que, via de regra, apresentam novas posições e novos entendimentos sempre fundamentados.

No artigo supracitado o Dr. Elvino faz considerações interessantes, de natureza e importância prática aos registradores, relativamente às *obrigações sem prazo* e/ou aquelas com *vencimento à vista*, que, como as demais, podem ser garantidas pela hipoteca e cujo registro não deve ser obstado, embora não haja prazo para vencimento da dívida.

Diz o acatado Serventuário:

"Entretanto, existem obrigações *sem prazo*, as quais podem ser garantidas pelo direito real de hipoteca. SERPA LOPES, no § 273 do seu *Tratado dos Registros Públicos* (vol. II, 2.ª ed.), ao versar sobre o princípio da especialidade da hipoteca, no item 2.º, assim se expressa: '2.º — Prazo fixado para o pagamento. Este requisito não oferece dificuldades. Não se tendo estipulado prazo, a regra a observar é a dos arts. 952 a 954 do Código Civil'.

"E o art. 952 do CC é de uma clareza meridiana: 'Salvo disposição especial deste Código e não tendo sido ajustada época para o pagamento, o credor pode exigi-lo imediatamente'.

"E, ainda, o art. 127 do CC determina: 'Os atos entre vivos, sem prazo, são exeqüíveis desde logo, salvo se a execução tiver de ser feita em lugar diverso ou depender de tempo'. Conclui-se, assim, que poderá ser constituído o direito real de hipoteca, para garantir o cumprimento de uma obrigação sem prazo ou vencida à vista. São comuns o saque de letra de câmbio à vista ou a emissão de nota promissória, com vencimento à vista. E essas dívidas poderão ser garantidas pela constituição de um direito real de garantia sobre imóvel — a hipoteca— através de escritura pública e registro (inscrição) da garantia no Registro de Imóveis.

"Não há que se confundir o vencimento da dívida ou da obrigação com a constituição e o vencimento da hipoteca.

"A dívida poderá estar vencida e, na hipótese de sua constituição sem prazo ou

com vencimento à vista, ela está vencida desde logo e se torna exigível, podendo o seu pagamento estar garantido através de um imóvel e pelo direito real da hipoteca.

"Não se confundem, também, vencimento da dívida com a sua execução ou com o seu cumprimento. A dívida ou a obrigação poderão estar vencidas, sendo exigíveis, quando o credor assim o entender, subsistindo a hipoteca para garantir o seu cumprimento por parte do devedor.

"O vencimento da hipoteca é completamente diverso do vencimento da dívida ou da obrigação. A dívida poderá estar vencida, mas a hipoteca subsistirá e só se extinguirá com o desaparecimento da obrigação principal, o que se dará com o seu pagamento ou prescrição.

"É por essas razões, que os arts. 817 e 830 do CC, com as redações dadas pela Lei 5.652, de 11.12.70, permitem a prorrogação da hipoteca até perfazer 30 anos.

"Conclui-se, assim, que *o prazo ou vencimento da obrigação* não é requisito essencial para o registro ou inscrição da hipoteca. Se existir, na constituição da obrigação deverá ser mencionado no registro. Se não existir, não deverá se constituir em óbice ou impedimento para o registro da hipoteca. A obrigação será sem prazo, ou exigível desde logo pelo credor. A hipoteca perdurará enquanto a obrigação perdurar e não for cumprida... evidentemente, até 30 anos, se não renovada".

DÍVIDA FUTURA (POSSIBILIDADE)

É perfeitamente válida a garantia hipotecária de obrigação futura, podendo ser invocado o caso de hipoteca constituída para garantir abertura de um crédito em conta corrente: enquanto o correntista não se constitui devedor, usando o crédito, a hipoteca espera a dívida para garanti-la. Se a dívida não se forma, a hipoteca fica sem efeito.

Assim, não vedada, a garantia hipotecária por dívida futura é registrável, inexistindo motivo que impeça sua inscrição na circunscrição imobiliária onde situado o imóvel.

FORMA DE CONSTITUIÇÃO

Há que se distinguir as várias espécies. A hipoteca CONVENCIONAL, como requisito essencial à sua validade, deve obrigatoriamente, sob pena de tornar ineficaz a garantia, ser constituída mediante escritura pública, nos termos do art. 134, II, do CC. Resulta sempre de um contrato, sendo imprescindível o concurso de vontades e indispensável a aceitação do credor. Se por *Procurador*, a constituição do direito real de hipoteca reclama do mandatário poderes especiais e expressos. Não pode hipotecar mandatário que apenas dispõe de poderes para alienar (*RT* 674/128).

Possível, também, a utilização do instrumento particular com força de escritura pública (art. 221, II, da Lei 6.015/73), com amparo na Lei 4.380, de 21.8.64, e posteriores regulamentações, para os casos específicos de aquisição da casa própria e financiada através do Sistema Financeiro da Habitação (BNH), já que referida lei visou formular "a política nacional de habitação e de planejamento territorial, coordenando a ação dos órgãos públicos e orientando a iniciativa privada no sentido de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento de aquisição da casa própria, especialmente pelas classes de população de menor renda", e que a utilização do *instrumento particular* (§ 5.º do art. 61 da Lei 4.380/64) se direciona a beneficiar o cidadão de baixa renda na aquisição de sua casa própria.

O benefício é, portanto, restrito ao financiamento com garantia hipotecária destinada *à moradia* e, caso a destinação do imóvel seja outra (comercial ou mista), o instrumento particular não pode ser utili-

zado, devendo o ato instrumentalizar-se perante notário público (CSM/SP — ap. cível 10.301-0/2 — Capital, de 28.8.89).

As hipotecas podem, ainda, ser constituídas através das cédulas de créditos rural (Decreto-Lei 167/67); industrial (Decreto-Lei 413/69); à exportação (Lei 6.313/75); comercial (Lei 6.840/80), sendo títulos peculiares que se sujeitam às normas gerais do Direito Cambiário, não guardando nenhuma similitude com os escritos particulares, para os quais se impõe reconhecimento de firmas, exigindo referida legislação tão-somente "a assinatura do próprio punho do emitente ou de representante com poderes especiais".

Tanto a hipoteca judicial quanto a legal, que também devem ser especializadas, são instrumentalizadas em título *judicial* através de mandado ou certidão do escrivão, contendo todos os requisitos indispensáveis ao registro (arts. 221, IV, e 239 da Lei 6.015/73). Observa-se, entretanto, que a hipoteca LEGAL, que decorre de lei e não da vontade das partes, pode ser constituída extrajudicialmente. O art. 1.210 do CPC permite que a hipoteca se especialize mesmo sem a intervenção judicial, desde que o interessado seja capaz de contratar, e a convenciona com o responsável por escritura pública.

O instrumento de hipoteca, nulo por falta de alguma solenidade ou requisito que a lei impõe para sua formação, vale, quando muito, como instrumento de dívida (no campo do direito obrigacional) e não como direito real de garantia pela impossibilidade de sua inscrição no Registro Imobiliário.

PUBLICIDADE

Em nosso Direito pátrio, predomina o sistema misto. Do sistema francês adotamos o princípio do registro à vista de um *título* e do sistema germânico o princípio do registro como prova *de domínio*, donde a parêmia "quem não registra não é dono", que, entretanto, induz uma presunção relativa da propriedade (*juris tantum*), prevista no art. 859 do CC, que cede à vista de prova em contrário: "Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu".

Assim, no sistema brasileiro, o registro nasce em decorrência de título que lhe dá suporte, o qual, enquanto não cancelado, produz todos os seus efeitos legais, ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido (art. 252 da Lei 6.015/73). A validade do registro depende da validade do instrumento que lhe deu origem. É o *princípio da legalidade* amparado pelo nosso sistema, com observância rigorosa pelos registradores. Por isso que o nosso Direto faz da *publicidade* a condição necessária da eficácia da hipoteca, e essa publicidade há de ser pelo meio legal, isto é, no Registro Imobiliário competente, e vale *erga omnes*, atuando em relação a todos no sentido mais amplo e absoluto para que seja exercitado o direito de seqüela e preferência.

Todas as hipotecas estão sujeitas à formalidade da inscrição no Registro de Imóveis (art. 167, I, 2, da Lei 6.015/73 e arts. 831 e 856, IV, do CC, definindo o art. 676 do mesmo diploma que os direitos reais sobre imóveis (dentre eles a HIPOTECA), constituídos ou transmitidos por ato entre vivos, só se adquirem depois da transcrição, ou da inscrição, no Registro de Imóveis).

O registro será levado a efeito na circunscrição imobiliária à qual pertença o imóvel (art. 169 da mesma Lei 6.015/73), ou seja, o de sua situação, sendo nulo, de pleno direito, o registro feito em circunscrição diversa, pois não estaria apta a realizar a função de publicidade que lhe é inerente, isto porque o interessado sempre recorrerá do Cartório de Registro de Imóveis de situação do imóvel para constatar

se está ou não onerado e nenhum efeito surtirá a busca se o registro for levado a efeito em circunscrição diversa à da situação do bem.

Caso o imóvel hipotecado se ache situado em distritos limítrofes ou se estenda por várias comarcas ou circunscrições, determina o art. 169, II, da Lei 6.015/73 que o registro se fará em cada uma das circunscrições *pela sua totalidade*, ainda que pequena seja numa delas a parte ou fração do imóvel gravado, sendo importante que cada Cartório Imobiliário, ao abrir a matrícula do imóvel, esclareça essa circunstância para que a publicidade do registro seja a mais ampla possível, evitando-se que o imóvel fique gravado numa e desgravado noutra circunscrição ou comarca, facilitando, também, que as buscas ou pedidos de certidões sejam solicitadas de forma completa nos Cartórios competentes.

Quando a garantia hipotecária forem as ESTRADAS DE FERRO, o art. 852 do CC diz que "as hipotecas sobre as estradas de ferro serão inscritas no município da estação inicial da respectiva linha", ao que o art. 171 da Lei 6.015/73 atendeu: "Os atos relativos a vias férreas serão registrados no cartório correspondente à estação inicial da respectiva linha".

A aplicação de referidos dispositivos é somente para as ESTRADAS DE FERRO construídas e destinadas ao interesse público, não abrangidas aquelas construídas para o serviço e no interesse particular, como a de uma indústria, que é mero acessório do imóvel do proprietário particular. Trata-se de dispositivo que excepciona a regra geral do art. 169. Ainda que a ESTRADA percorra em seu trajeto várias comarcas ou circunscrições, o registro será um só, sendo competente o Registro Imobiliário do da situação da estação inicial.

O objeto da garantia será o terreno com as linhas férreas, ainda que esse terreno seja propriedade resolúvel ou enfitêutica (Pontes de Miranda, *Tratado de Direito Privado*, vol. 20, 1958).

III — INDIVISIBILIDADE DA HIPOTECA

> Indivisibilidade da hipoteca significa que, enquanto não satisfeito integralmente o débito, o direito real de garantia subsiste, por inteiro, sobre todo o bem gravado, ainda que este seja divisível.

É o que afirmam os renomados civilistas pátrios, a saber:

WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO esclarece que "persiste assim a garantia, em toda a sua plenitude, ainda que solvida em parte a obrigação, ou venha a dividir-se a coisa gravada" (*Curso de Direito Civil*, vol. III, p. 398).

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA ensina que a "indivisibilidade é da hipoteca em si. Não depende da indivisibilidade da coisa hipotecada nem tem o poder de gerá-la. Permanece o bem tal qual era, suscetível ou não de racionamento. A indivisibilidade reside, desta sorte, no vínculo que liga a coisa à obrigação" (*Instituições de Direito Civil*, IV, p. 307).

TITO FULGÊNCIO doutrina que "a hipoteca é indivisível, a dizer, cada porção de crédito é garantida pela hipoteca inteira e cada porção da coisa hipotecada garante o crédito inteiro" (*Direito Real de Hipoteca*, vol. I, p. 54).

A questão da indivisibilidade da hipoteca é da tradição do Direito Brasileiro e já era encontrada na Lei 1.237, de 24.9.1864, art. 10, e Decreto 3.453, de 26.4.1865, art. 241, cuja disposição foi reproduzida no art. 218 do Decreto 370, de 2.5.1890, e o Código Civil, nos arts. 757 e 758, manteve o mesmo princípio.

Clóvis preleciona que o art. 757 da lei substantiva afirma o princípio da indivisibilidade, enquanto que o art. 758, comple-

tado pelo art. 755, dá a substância desse princípio: a coisa dada em garantia fica sujeita a um vínculo real, isto é, ainda que passe a outro dono, permanece vinculada ao pagamento da dívida; e, enquanto esta não for paga integralmente, subsiste o vínculo. Afirma, também, o grande Civilista que o Direito pátrio não diz que a indivisibilidade é de natureza da hipoteca (*Direito das Coisas*, vol. II, p. 23).

Indivisibilidade importa, portanto, na sujeição do bem, de forma integral, ao pagamento de uma dívida assegurada por garantia real (no caso, hipoteca). Assim, não importa a quitação parcial da dívida, permanecendo, nesta hipótese, o bem ainda em sua totalidade como garantia do remanescente, salvo estipulação em contrário pelas partes contratantes (art. 758 do CC).

Tal princípio foi, igualmente, reconhecido na grande maioria das legislações alienígenas, tais como o Direito Alemão, Francês e Italiano. O Direito Romano prescreveu: "*Omnis hypotheca sive legis sive hominis est tota in toto, et tota in qualibet parte*" (Leis 8.ª, par. 2.º, 11, par. 4.º, "*de pignoratitia actione*", 19, D., "*de pignoribus et hypothecis*", 65, D., "*de evictionibus*", 6.ª e 16.ª Cod. de "*distractione pignorum*", 1.ª Cod. "*de luitione pignoris*".

Pode o bem hipotecado ser objeto de penhora e/ou alienação?

O E. Tribunal de Justiça de São Paulo, julgando os autos de uniformização de jurisprudência 372.780-5/01, decidiu por maioria absoluta de votos dar interpretação no sentido de ser admissível a penhora *de parte ideal de imóvel hipotecado*, visto subsistir íntegro o direito real de garantia, ainda que arrematado (forma de transmissão) por terceiro o bem.

Perfilhamos o mesmo entendimento, já que a indivisibilidade da hipoteca não pode ser confundida com a do bem gravado. PONTES DE MIRANDA afirma que a eventual divisão do bem imóvel não determina, por si só, a divisão da hipoteca e a alienação de parte do bem imóvel não leva à divisão da hipoteca: "Quer se trate de alienação de parte divisa quer de parte indivisa, a hipoteca continua a incidir sobre todo o bem, a despeito da comunhão *pro diviso* ou *pro indiviso*" (*Tratado de Direito Privado*, vol. XX, pp. 127-130).

Relembre-se que o bem hipotecado não está arrolado como bem impenhorável no Código de Processo Civil, não podendo o conceito da indivisibilidade da hipoteca servir como impedimento para a constrição do imóvel hipotecado. É certo que, mesmo arrematado o bem penhorado (transmissão), a garantia do credor hipotecário não fica prejudicada, mas subsiste por força do próprio princípio da indivisibilidade.

Por seu turno, DÍDIMO DA VEIGA afirma que, "sabidamente, a indivisibilidade é jurídica, não da coisa hipotecada. Pode, pois, recair sobre diversos bens, bem como sobre parte ideal de um só bem, ou mesmo de bem indivisível. Não afeta a divisibilidade da obrigação principal, nem é por ela influenciada" (*Direito Hipotecário*, 1899, p. 177);

Ora, a hipoteca só se extingue com o pagamento total da dívida, e a sua indivisibilidade é estabelecida em favor do credor e não protege o devedor.

É certo que a hipoteca não impede a alienação do bem onerado, como antigamente, podendo o devedor dispor de todo o bem hipotecado, ou parte dele, e isto não atinge a garantia hipotecária em razão do direito de seqüela. Portanto, se o bem hipotecado pode ser alienado, certamente poderá ser penhorado, situação que, aliás, está prevista em diversos artigos do Código Civil (por exemplo, arts. 816, §§ 3.º e 4.º, e 826).

Desta forma, o princípio da indivisibilidade da hipoteca jamais será atingido se a

penhora do credor quirografário abranger a totalidade do bem, ou apenas parte ideal, pois, em qualquer das situações, a preferência do credor estará, repetimos, assegurada (arts. 759 e 826 do CC).

O *Boletim do IRIB* n. 61, Junho/82, colocou em relevo o seguinte tema: "Questão que freqüentemente se coloca para os Oficiais de Registro de Imóveis é o que diz respeito à possibilidade, ou não, da hipoteca de parte ideal de imóvel pertencente a mais de uma pessoa, sem anuência de todos os co-proprietários". E afirma: "A solução depende do exame atento de alguns dispositivos do Código Civil".

Focalizando os termos do art. 757 do CC, vê-se que a sua primeira parte não deixa margem a dúvida alguma: se duas ou mais pessoas possuem um imóvel em comum, não pode uma delas, isoladamente, hipotecá-lo sem o consentimento dos demais.

A segunda parte do citado dispositivo legal faculta a um dos condôminos, sem anuência dos demais, dar em garantia real a sua parte ideal, sendo válida essa permissão *se o imóvel for divisível*. E neste ponto estaria a inteligência da questão, desenvolvendo o articulista a seguinte argumentação, *in verbis*:

"O mesmo Código, em seu art. 53, estabelece duas espécies de indivisibilidade: a material e a jurídica. Ocorre a primeira nas coisas que não se podem dividir sem que sua substância seja alterada, como um relógio, por exemplo. Se se quiser dividir um relógio, ele acabará sendo destruído, porque é materialmente indivisível. Já a indivisibilidade jurídica decorre da lei ou da vontade das partes. É a hipótese dos bens enfitêuticos, que não podem ser divididos sem o consentimento do senhorio, de acordo com o art. 681, ou ainda dos imóveis rurais que não podem ser fragmentados em quinhões inferiores ao módulo. A indivisão pode também ser pactuada pelos condôminos (art. 629, par. único) ou imposta por terceiro (art. 630).

"A qual das duas espécies de indivisibilidade se refere o art. 757? À material ou à jurídica?

"No caso de hipoteca de parte ideal de imóvel, a resposta a essa indagação é de suma importância para o Oficial do Registro.

"A indivisibilidade jurídica é de fácil e imediata constatação. Ou está determinada em lei ou foi expressa pelas partes. Mas, tratando-se de indivisibilidade material, qual o critério para saber se um imóvel é ou não divisível?

"De modo geral podemos dizer que um terreno é sempre divisível, colocando talvez como única exigência o limite mínimo de medidas e área estabelecido no art. 4.º, II, da Lei 6.766/79 (5m de testada e 125m^2 de superfície) e, tratando-se de imóvel rural, a fração mínima de parcelamento permitida para a região, em função do módulo.

"Por outro lado, não se pode afirmar categoricamente que uma casa seja sempre indivisível. É comum a reforma de uma casa que, por meio de paredes divisórias, passa a constituir duas residências. Não tão comum — mas possível — é a reforma semelhante de um apartamento.

"Vê-se, portanto, que o conceito de indivisibilidade material pode ser muito variável e até subjetivo".

Afrânio de Carvalho, saudoso Professor da Universidade Federal do Rio de Janeiro, em excelente trabalho intitulado "Unicidade da Matrícula e Divisão Interna do Imóvel", estampado na *Revista de Direito Imobiliário* n. 7, p. 13 e segs., traz à consideração aspecto de alta relevância jurídica acompanhado de matéria registrária.

Afirma o renomado Jurista que, quando se alude a imóvel, se pressupõe a delimitação de um espaço na superfície terrestre,

a configuração de um terreno com corpo distinto, vale dizer, a sua descrição e separação, de maneira a ganhar individualidade em meio ao universo fundiário que o rodeia. A expressão jurídica dessa individualidade, em virtude da qual o imóvel não se confunde com nenhum outro semelhante, é a inscrição no Registro de Imóveis.

A inscrição no Registro traduz, portanto, a individualidade, constitui a sua prova ou sinal jurídico, e, assim, cada matrícula representa um imóvel cabalmente definido, uma coisa corpórea susceptível de se tornar objeto de direito, vale dizer, apta a servir de elemento de uma relação jurídica, como a de hipoteca.

Ora, como a hipoteca requer, de um lado, um imóvel especializado e, de outro, pode recair em parte ideal, tornou-se mister, nesse caso, aceitar como especialização a do imóvel comum, qualificada pela referência à alíquota nele atribuível ao devedor. Todavia, como a especialização em si diz respeito não ao que é hipotecado, mas ao todo onde se encerra, daí decorre que, por força da indivisibilidade da hipoteca, esta se estenderia à totalidade do imóvel como se acha inscrito (CC, art. 758), se não interviesse, para atalhar essa conseqüência, a exceção aberta em favor da parte de condômino, em virtude da qual fica restrita expressamente a essa parte a indivisibilidade da garantia (art. 757, segunda parte).

E conclui: Afora o caso da hipoteca de parte ideal de condômino, qualquer hipoteca que se quisesse constituir sobre parte de imóvel matriculado estender-se-ia ineludivelmente à totalidade deste, por ser a matrícula expressão de sua individualidade, na qual se fundem todas as partes integrantes para formar um corpo único. Ainda que *obrigacionalmente* se estipule a incidência da hipoteca sobre parte determinada do imóvel, essa incidência se efetivará *realmente* sobre o imóvel inteiro, pela impossibilidade de se separar no registro uma de suas partes integrantes.

Finalmente, o Autor mencionado defende que para se possibilitar a *hipoteca parcial de imóvel divisível* é necessário, no seu entender, em primeiro lugar, promover-se o desmembramento deste e consignálo no Registro, de modo que ali apareça a parte individualizada apta a receber a hipoteca. Para que essa parte, oriunda de desmembramento, se torne objeto de hipoteca, em título a ser registrado, precisa ter matrícula própria (Lei 6.015/73, art. 227, c.c. o inc. II, par. único, do art. 235), invocando, em seu favor, o disposto no Direito Alemão: para gravar hipotecariamente parte de um imóvel há de o proprietário desmembrá-la da inscrição principal "e registrá-la em uma folha independente" (A. NUSSBAUM, *Derecho Hipotecario Alemán*, Madri, Ed. Rev. de Derecho Privado, 1929, n. 3, p. 12).

Em conclusão: Nenhum impedimento se configura para que condômino do imóvel *pro diviso* ou *indiviso* ofereça em garantia hipotecária sua parte ideal possuída ou mesmo localizada em porção certa e definida dentro do todo (medidas, áreas, delimitações e confrontações), dependendo, nesta segunda hipótese, apenas de *anuência expressa dos demais condôminos.* Se *ideal*, far-se-á o registro na própria matrícula do TODO em que reunida a totalidade dos condôminos e, se *localizada* (imóvel determinado), abrir-se-á nova matrícula dessa porção certa e que sofrerá o ônus, lançando-se aqui o registro da garantia hipotecária; nem por isso esse ônus real se estenderá à totalidade do imóvel, porque *especializada* a parte objeto da garantia. Não há que se confundir a indivisibilidade da hipoteca com sua especialidade, embora com aquela se harmonize.

Há quem defenda a desnecessidade de se criar uma nova matrícula para o registro

da hipoteca gravando a parte destacada, por se constituir de um registro provisório e transitório, susceptível de, a qualquer momento, ser cancelado ou desconstituído, pelo pagamento do débito ou por outro motivo que leve ao desaparecimento do ônus, lançando-se na matrícula do TODO o registro da hipoteca, descrevendo-se nesse registro o imóvel dado em garantia, ficando para o futuro, caso ocorra ato superveniente à hipoteca (execução e arrematação), a criação da matrícula definitiva do imóvel, com o desmembramento no registro ou matrícula anterior.

Aliás, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, editadas pelo Prov. 58/89, dizem textualmente, em seu item 46.3 do Cap. XX, que "o ônus sobre parte do imóvel deverá ser registrado na matrícula do imóvel todo, sendo incorreta a abertura de matrícula da parte onerada".

Parece-nos mais acertada, para o registro de hipoteca sobre parte certa e determinada, a primeira hipótese, com cadastramento imobiliário próprio do imóvel dado em garantia, que mais se ajusta ao princípio da unitariedade de matrícula.

Nos casos de *fusão* ou *unificação* de imóveis em que um deles está gravado com hipoteca e para que a indivisibilidade não repercuta nessa união, satisfeitas as condições previstas no art. 234 da Lei 6.015/73, idêntico procedimento será adotado: abrir-se-á matrícula para o imóvel fundido ou unificado, averbando-se a seguir que *parte* do imóvel está onerado com a hipoteca, descrevendo-se nessa averbação essa parte gravada, ou seja, a individuação do imóvel atingido pelo gravame. Ocorrendo execução dessa hipoteca com a conseqüente arrematação, aí sim, para o registro da respectiva carta de arrematação, desmembrar-se-á dessa matrícula do todo unificado a parte alienada, abrindo-se nova matrícula que receberá o registro desse título judicial, devendo o Oficial apenas atentar para os aspectos urbanísticos, exigindo-se a prova municipal do desmembramento.

Frisa-se, por último, que a *indivisibilidade* da hipoteca não é da essência do Direito Hipotecário, sendo pura criação da lei para proteção do credor, podendo as partes (credor e devedor) modificar os seus efeitos e até mesmo excluí-la, pactuando, por exemplo, que, paga uma certa parte da dívida, um dos imóveis ou parte dele fique liberado do gravame hipotecário ou que, alienada parte do imóvel dado em hipoteca, este ficará desembaraçado do ônus (art. 758 do CC). Exemplo comum que encontramos na prática, é a hipoteca constituída pelas firmas incorporadoras para a construção de edifícios sob a égide da Lei 4.591/64. Na medida em que as unidades autônomas são negociadas com terceiros, são elas liberadas do ônus hipotecário, *desligando-se* da garantia essas unidades para permitir a constituição de novas hipotecas, agora pelos proprietários atuais dessas mesmas unidades.

Esta também a opinião do mestre AFRÂNIO DE CARVALHO (*Revista de Direito Imobiliário* n. 7, p. 16), ao afirmar que, "após a descrição do perímetro do imóvel unificado na matrícula, seja esta aditada com a descrição de cada um dos imóveis componentes, um dos quais poderá, por conseguinte, achar-se onerado com hipoteca. Nem por isso a hipoteca se estenderá ao conjunto, já que adrede se especializou a gleba sobre a qual recai, única suscetível de sofrer execução".

Nos casos de fusão ou unificação não se deve, portanto, invocar o disposto no art. 811 do CC, que exige interpretação estrita porque, evidentemente, não se trata de acessão de imóvel a outro, mas união de imóveis em que é possível reproduzir na matrícula fundida o imóvel que foi especializado e dado em garantia hipotecária, mesmo porque, se esta for executada, terá

como objeto o imóvel dado no *título constitutivo* da hipoteca e não o da matrícula aberta para o todo.

Para finalizar esse tópico importante a respeito da *indivisibilidade* da hipoteca, com os exemplos citados para ilustrar esse caráter ou qualidade que ela detém, devemos deixar patente que o estudo do princípio da indivisibilidade deve ser analisado ou apreciado não só sob o ponto de vista da *dívida* garantida pela hipoteca, mas também, e principalmente, quanto ao ponto de vista do imóvel objeto da garantia e nunca estabelecer confusão entre a indivisibilidade da hipoteca e da obrigação. Indivisível é tão-somente a hipoteca em si, a qual não impede que o imóvel seja dividido entre os herdeiros do devedor e a dívida entre os do credor. Fácil, portanto, a compreensão do fundamento jurídico da indivisibilidade da hipoteca. Constituída a hipoteca sobre o bem precisamente especializado, este em sua *integralidade* fica sujeito ao pagamento da *dívida inteira* e de cada uma de suas frações e *cada* uma das partes da coisa, divisas ou indivisas, fica essencialmente obrigada à divida *inteira e a cada uma de suas frações* (Lafayette, *Direito das Coisas,* § 176).

IV — SEGUNDA HIPOTECA — EFEITO ESPECIAL DA PRENOTAÇÃO

"O dono do imóvel hipotecado" — diz o art. 812 do Código Civil — "pode constituir sobre ele, mediante novo título, outra hipoteca, em favor do mesmo, ou de outro credor", tantas vezes quantas comportar o valor do bem dado em garantia, como também lhe é permitido gravá-la de outros ônus, inclusive aliená-lo, exceção feita às proibições decorrentes de leis especiais, por isso que não se pode dar validade e conferir eficácia real a qualquer pacto que se insira em título no sentido de vedar tal direito, que deverá ser considerado como não inscrito, com validade apenas no campo obrigacional.

Segundo o art. 186 da Lei 6.015/73, o número de ordem no Livro n. 1 de PROTOCOLO é que determina a PRIORIDADE do título e esta a PREFERÊNCIA dos direitos reais. O art. 189 da mesma lei, com redação quase semelhante ao contido no art. 837 do CC, altera substancialmente a regra de preferência, para garantir e prestigiar os direitos das hipotecas constituídas em grau inferior.

"Quando antes de inscrita a primeira hipoteca, se apresenta a Cartório título de segunda hipoteca, com referência expressa à existência de outra anterior, o oficial, depois de prenotá-lo, aguardará durante 30 (trinta) dias que os interessados na primeira promovam a inscrição. Esgotado esse prazo, que correrá da data da prenotação, sem que seja apresentado o título anterior, o segundo será registrado e obterá a preferência sobre aquele."

Recebido título constitutivo de hipoteca, com *expressa* referência de existência de hipoteca de *grau inferior* — seja ela segunda, terceira ou décima, pouco importa — o Oficial do Registro Imobiliário *prenotará* o instrumento e sobrestará seu registro, aguardando que no prazo máximo de espera — 30 dias — o credor da primeira ou de grau antecedente apresente seu título a registro. Evidente que, tratando-se de mesmo credor, de nenhuma valia ou propósito seria a espera.

Nesse período especialíssimo, podem ocorrer as seguintes hipóteses:

a) *Esgotado* o prazo do trintídio, sem que surja o primeiro título, o segundo será registrado, mantido que fica o número de ordem do Protocolo, com direito a prioridade e preferência como se da primeira se tratasse. Importante observação que se faz é que nessa hipótese não ocorre o perecimento da prenotação no fim do prazo estabelecido de 30 dias, contrariando a

regra do art. 205 da Lei 6.015/73, a exemplo do que acontece no procedimento de dúvida, registros de bem de família e loteamento. Como o prazo de espera é de 30 dias, o registro, obviamente, será lançado no trigésimo-primeiro, subsistindo a prenotação mesmo depois do trintídio. E a primeira, então, se apresentada depois, passará a figurar em segundo lugar.

b) Se, porém, no prazo de 30 dias, o credor da primeira hipoteca leva a registro seu título, o Oficial deverá prenotá-lo na data do seu ingresso, com o que a prenotação da segunda (o primeiro título apresentado) não produzirá nenhum efeito, figurando a hipoteca de primeiro grau com o número de Protocolo obtido no momento de sua apresentação, e a segunda, com o cancelamento da primitiva prenotação, com o número imediato, em decorrência do princípio de que os efeitos do registro retroagem à data da prenotação. Se mantida a prenotação, o registro do título feito em segundo grau, que cedeu lugar ao primeiro pelo prazo de espera, ficaria com o número de ordem e data no Protocolo, inferior àquele registrado em grau preferencial, com flagrante quebra dos efeitos da prenotação.

Parece ser esta, também, a abalizada opinião do mestre AFRÂNIO DE CARVALHO, ao afirmar:

"Ao guardar a prioridade para a hipoteca convencionada como primeira, pondo temporariamente de espera a hipoteca contraída como segunda, mas que se apresentou com antecedência no registro, o Código mais uma vez se desvia do rigor do princípio, segundo o qual a prioridade se afere no momento da apresentação do título ao registro, sem levar em conta a estipulação. O prazo de graça concedido ao credor da primeira hipoteca para encaminhar ao registro o seu título permite que este, acorrendo tempestivamente, conserve a sua prioridade gradual, tomando o número de prenotação e de inscrição que lhe competir, enquanto o título de segunda hipoteca passa para o número seguinte, *depois de cancelado o que lhe fora dado à sua chegada* (grifamos). Se, ao contrário, o prazo de guarda da prioridade correr em vão sem que a primeira hipoteca apareça, ainda que venha a aparecer depois, perderá ela inelutavelmente a sua vez, desclassificando-se, de sorte que, pactuada como primeira, ficará rebaixada a segunda na inscrição, que é onde o grau ordinal se fixa em definitivo. Inversamente, a hipoteca ajustada como segunda ficará elevada ao posto de primeira, fazendo-se a sua inscrição com o número de ordem correspondente ao do seu ingresso no protocolo" (*Registro de Imóveis*, Forense, 1976, p. 200).

Mesmo assim, quer nos parecer que o registro da segunda hipoteca gozará de preferência sobre qualquer outro título que lhe seja contraditório ou oposto e que tenha ingressado a registro no prazo de espera, por conter o citado art. 186 da Lei 6.015/73, aqui analisado, disposição de caráter restrito e excepcional.

Pode ocorrer outra questão interessante: apresentado o título de hipoteca de grau inferior no prazo estabelecido de 30 dias, sem condições de registro, porque pendente de cumprimento de exigências legais formuladas pela serventia quando de sua qualificação, haveria dúvida em saber se o interessado no registro teria o prazo estabelecido no art. 205 da mesma Lei 6.015/73, para colocar o título em condições de registro. Quer nos parecer que não. A exceção aberta pelo legislador, que altera a regra da preferência, diz respeito *ao prazo de registro* e não ao lançamento no Protocolo. O prazo é cadencial. Se no prazo de espera não se encontrar apto a registro, far-se-á a inscrição do primeiro titulo apresentado, que, apesar de ser de grau superior, terá preferência sobre aquele.

RESERVA DE GRAU

Apesar de nossa legislação não amparála, não têm faltado juristas de renome que a defendam, porque, em certos casos, o proprietário tem interesse em gravar seu bem com um direito que deve ter grau inferior a outro todavia não existente ou não constituído e que há de estabelecer-se depois. O proprietário outorga o primeiro título, *reservando-se* o direito de constituir outro direito real de grau inferior e que gozará de preferência sobre aquele.

Referido instituto não se confunde com o direito de "espera" previsto no já analisado art. 189 da Lei 6.015/73. Neste é indispensável o acordo entre as partes — proprietário e aquele contra quem se faz a RESERVA — e deve constar por AVERBAÇÃO no Registro Imobiliário, *ex-vi* do disposto na parte final do art. 246 da mesma Lei 6.015/73: "outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro", tendo o título preferência *na data* da averbação. Aqui, registra-se o segundo título e diante da averbação da RESERVA DE GRAU, o registro daquele objeto da reserva, ainda que em data posterior, gozará de grau preferencial. Lá, há somente a espera, com a condição de ser ou não apresentado a registro, no prazo estabelecido, o título que gozará da preferência.

Não temos dúvida em defender a admissão desse ato no Registro Imobiliário, dada a sua eficácia real e a finalidade prática que ele encerra, em resguardo e segurança dos negócios imobiliários, somente alcançados com a publicidade registral, ainda porque não proibido em lei, não sendo demasiado lembrar que a "RESERVA DE GRAU" é largamente utilizada no Direito Espanhol como "RESERVA DE PUESTO", e no Alemão "RESERVA DE RANGO" que WESTERMANN define como "la facultad reservada al propietario, en la constitución de un derecho de crear ulteriormente otro de contenido determinado y rango mejor. En el español, cabe obtner este resultado mediante la posposición de una hipoteca o otra futura, regulada en el artículo 241 Rh., la cual, para tener efectos registrales, exige que el ocreador que haya de posponer consienta expresamente la pérdida de rango; que se determine la responsabilidad y duración máximos de la hipoteca futura, y que ésta se inscriba dentro del prazo necesariamente convenido al afecto" (*Derecho Inmobiliario Registral*, JOSE LUIZ LACRUZ BERDEJO e FRANCISCO DE ASSIS SANCHO REBULLIDA, Libreria Bosch, Barcelona, 1968).

V — CESSÃO DO GRAU DA HIPOTECA

A cessão do grau da hipoteca é perfeitamente admissível, cuidando-se de uma convenção pela qual um credor hipotecário cede a outro credor, que tenha hipoteca sobre o mesmo imóvel, o lugar que lhe pertencia na ordem de prioridade.

Arnold Wald afirma que, embora a legislação brasileira não trate de modo específico da matéria, deve-se entender que, não sendo a hipoteca um bem fora do comércio, pode ser cedida, não havendo norma alguma que o impeça. Para o Jurista, aplicando os princípios gerais do Direito, nada impede que se utilize, em nosso ordenamento jurídico, a cessão de hipoteca, que, em certos casos, conclui, pode constituir um instrumento útil e fecundo para a solução de problemas específicos.

De acordo com os tratadistas, duas são as modalidades de cessão: *a*) posposição ou postergação de grau; *b*) permuta de grau.

A primeira consiste na troca de grau entre dois credores hipotecários, cuja posição seja imediata e sucessiva. Exemplo:

Fulano, credor em primeiro grau, e Beltrano, credor em segundo grau, convencionam trocar as suas posições, ficando Beltrano em primeiro e Fulano em segundo. Dessa troca de posições não há prejuízo para os demais credores que, eventualmente, estejam colocados nos demais graus abaixo daqueles.

Na segunda situação, credores que não são imediatamente sucessíveis convencionam trocar entre si o grau hipotecário. Exemplo: Fulano, credor em primeiro grau, permuta sua posição com Beltrano, credor em terceiro grau. Nesse caso, os direitos hipotecários de cada um permanecem subordinados ao montante do crédito de que eram titulares a fim de que não haja prejuízo aos demais credores. No exemplo dado, se Fulano era credor em primeiro grau de um crédito de Cr$ 500.000,00 e troca de posição com Beltrano, que era credor em terceiro grau de um crédito de Cr$ 700.000,00, este último só terá preferência, em primeiro grau, até o montante do limite de Cr$ 500.000,00, para que não haja prejuízo ao segundo credor.

O que importa verificar, repita-se, é que, admitida a cessão ou troca de grau, não sejam atingidos pela alteração os direitos intermediários, se existentes nos assentamentos registrários.

A C. 1.ª Câmara do E. Tribunal de Alçada Civil do Estado de São Paulo apreciou questão que cuidou de execução hipotecária em que a exeqüente cedeu o crédito a determinada pessoa e esta, por sua vez, também o cedeu a terceiro. Com base nas cessões feitas, o Juiz condutor da execução entendeu que ao último cessionário caberia prosseguir na execução, contra o que se insurgiu a exeqüente original e primeira cedente, alegando, em síntese, que a hipoteca é mera garantia subsidiária ou acessória do crédito e que cedera apenas o crédito, não a garantia, da qual deveria permanecer como titular. O agravo em questão recebeu o n. 272.885, e a ele foi negado provimento, pelos seguintes fundamentos:

"Como observa PONTES DE MIRANDA, 'quando se dá sucessão à causa de morte ou entre vivos, ou só se transmite o crédito, e se renuncia à hipoteca, ou se transmitem o crédito e o direito real de hipoteca' (cf. *Tratado de Direito Privado*, 1971, t. XX/133, § 2.467, n. 1).

"No caso, a agravante poderia, em princípio, ceder o crédito sem a hipoteca, renunciando a esse direito real de garantia.

"Mas não o fez. Ficou bastante claro, na escritura pública de cessão, que a cessão foi de todos os direitos oriundos da escritura de confissão de dívida e hipoteca, direitos em que o cessionário ficava subrogado; como, também, ficou expresso que a cessão abrangia os direitos na execução já ajuizada, podendo o cessionário nela prosseguir em seus ulteriores termos processuais".

De tal situação advém no v. aresto, apreciando o ensinamento:

"Assim, tal como pactuada a cessão do crédito, é induvidoso que o direito real da hipoteca foi também transmitido ao cessionário. É essa, então, a regra geral, ou seja, a de que a hipoteca, como acessório do crédito, 'passa com ele ao cessionário' (cf. TITO FULGÊNCIO, *Direito Real de Hipoteca*, ed. 1960, vol. I/8, n. 6). Veja-se, também, a respeito a lição de PONTES DE MIRANDA: 'A hipoteca, o penhor e a caução acompanham o crédito; bem assim as pretensões que deles derivam' (ob. cit., § 2.827, n. 2, p. 292)".

Entendeu, ainda, a C. Câmara que era inválida a pretensão da cedente em reservar para si o direito de continuar como primeira credora hipotecária sobre o imóvel, até o efetivo pagamento da importância ajustada pela cessão. Ora, a hipoteca, como direito acessório, não pode existir sem a devida garantia.

"Não pode existir isoladamente, sem uma obrigação a que adere e cuja sorte

segue; sua existência depende da existência de uma obrigação principal, que se destina a assegurar" (WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, *Direito das Coisas*, p. 349).

Assim, ainda usando o caso em questão como modelo, se a agravante cedeu o crédito, seria um *non-sens* admitir-se a persistência, com o cedente, de uma hipoteca vazia, porque sem qualquer crédito a garantir; e, de resto, é também inaceitável a reserva de direito de hipoteca para garantia da obrigação assumida pelo cessionário, de pagar o preço da cessão em prestações, pois a hipoteca não foi originariamente constituída para esse fim, mas para garantir o credito que veio a ser cedido.

VI — PRORROGAÇÃO DA HIPOTECA

> Prescreve o art. 817 do Código Civil: "Mediante simples averbação requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer trinta anos, da data do contrato. Desde que perfaça trinta anos, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por nova inscrição, e, neste caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir".

O legislador não previu forma especial para a formalização da PRORROGAÇÃO da hipoteca inscrita. Por simples requerimento, afirma o legislador, subscrito pelo credor e devedor (e como requisito de validade o reconhecimento de firmas), poderá o Oficial do Registro Imobiliário *averbar* a prorrogação do prazo de vencimento da dívida. Deverá estar atento para os dois momentos estabelecidos para a prorrogação: *a*) *não vencido* o prazo de 30 anos, a contar da data do contrato (e não da inscrição), será possível que a prorrogação se opere por meio de simples averbação, até perfazer aquele prazo peremptório: *b*) *vencido o prazo* estabelecido, de prorrogação não se trata, mas sim de RENOVAÇÃO da hipoteca, porque perempta e aniquilados seus efeitos, exigindo-se para a sua reconstituição NOVO TÍTULO e NOVO REGISTRO (art. 812 do CC), sujeito, como outro título qualquer, a todo o rigor do sistema registral (preferência, graduação etc.), nem sequer mantida a precedência, palavra mal empregada, no dizer de Serpa Lopes, na parte final do art. 817, citando Azevedo Marques.

Afirma AZEVEDO MARQUES (*A Hypotheca* — 2.ª ed., 1925, Ed. Monteiro Lobato, p. 110) que:

"A hipoteca reconstituída após trinta anos depende como é de novo título e nova inscrição, nasce nessa ocasião em relação a terceiros, e, portanto, deve receber o número de ordem que então lhe competir. A palavra 'precedência' foi mal empregada no texto e deve significar colocação, assim como a palavra 'manter' está em lugar de ter um novo título e uma nova inscrição, não podem manter o velho título e a antiga inscrição em relação a terceiros; mesmo porque pelo nosso processo de registro uma *nova* inscrição não fica ligada à anterior, nem pode receber o mesmo número. Não há, enfim, continuação jurídica da hipoteca anterior".

O direito à PRORROGAÇÃO deve ocorrer antes de vencido o prazo estabelecido pelas partes na hipoteca; se de 5 anos, por exemplo, a averbação deve ser levada a efeito antes de vencido referido prazo, após o que não mais terá lugar a prorrogação, mas sim outra garantia sujeita às mesmas formalidades exigidas para a constituição de uma nova hipoteca, a exemplo do que ocorre, como antes assinalado, se expirado o prazo de 30 anos estabelecido pelo legislador no citado art. 817.

Importante, também, que, mesmo no caso de prorrogação dentro do prazo dos

30 anos, não pode ela ter o efeito de prejudicar terceiros com direitos reais posteriormente inscritos (credor de segunda ou terceira hipoteca, por exemplo), que ficariam obrigados a aguardar o prazo de prorrogação da primeira hipoteca para exercitar seus direitos. Por isso que, em nosso entender, a faculdade contida na primeira parte do supracitado art. 817, só pode ser exercida, com efeitos jurídicos, quando a prorrogação não ofender direitos que terceiros já pudessem exercer no momento em que se vencesse o primeiro prazo, isto é, a prorrogação, como ocorre com a troca de grau, não podendo trazer prejuízo ao direito dos credores intermediários. O credor da segunda hipoteca é obrigado a esperar o vencimento da primeira, mas não o de sua prorrogação.

VII — RESTABELECIMENTO DA HIPOTECA

Uma vez cancelada a hipoteca, por força de autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular (art. 251 da Lei 6.015/73), o seu restabelecimento somente poderá ocorrer através de NOVO REGISTRO, embora subsistam o título e os direitos dele decorrentes. É o preceito contido no art. 254 da Lei de Registros Públicos, sendo que o nosso sistema imobiliário não agasalha o ato de *cancelamento do cancelamento*.

Impõe-se ao registrador, como sabido, análise criteriosa do documento que possibilitará o cancelamento da hipoteca, e, uma vez considerado apto para a finalidade, a extinção se operará de forma irreversível. AFRÂNIO DE CARVALHO afirma isso em sua obra *Registro de Imóveis*, pp. 186-187:

"Ao ser apresentado o título de cancelamento, não cabe ao Cartório apurar o fato novo consignado nele para inutilizar a inscrição, mas lhe incumbe verificar a autenticidade do documento. A autenticidade normalmente advém da origem, na escritura pública, *e do reconhecimento da firma*, na escritura particular. Se, a seu critério, o documento for autêntico, aceitará a veracidade do fato: quitação da dívida, extinção do prazo, advento da condição resolutiva, rescisão amigável da promessa de compra e venda, renúncia do usufrutuário, desistência da ação, retificação do registro, e assim por diante".

Em tais condições, impossível admitir-se o restabelecimento puro e simples do registro da hipoteca cancelada sob qualquer argumento, o qual só se poderá restabelecer, com efeitos *ex nunc*, mediante novo registro.

Esta, aliás, a orientação jurisprudencial que vem de longa data e permanece inalterável até hoje, no sentido de que, "cancelada uma inscrição hipotecária, não podem mais as partes revalidá-la; o que podem promover é uma nova inscrição, sem relação alguma com a primitiva. O acordo das partes pode determinar nova inscrição. Mas não depende apenas da vontade dos contratantes a restauração da inscrição cancelada. Tal coisa viria dar efeito retroativo à convenção e quiçá prejudicar interesses de terceiros" (*RT* 194/63).

É que, no plano da publicidade registral, admitido restabelecimento da hipoteca, mediante simples averbação, os seus efeitos retroagirão à data da primitiva inscrição, de molde a prejudicar possíveis terceiros adquirentes de domínio ou de outros direitos reais porventura ingressados no assentamento imobiliário após o cancelamento da hipoteca e, com a reinscrição da hipoteca, tal não ocorrerá, porque essa nova inscrição não escapa à regra jurídica sobre ineficácia

contra os que já eram titulares de direito de preferência sobre o bem gravado, já que, sobrevindo direitos de terceiros, o grau de registro será novo.

Tal princípio, que acabou agasalhado no velho Regulamento (art. 295 do Decreto 4.857/39), de acordo com a melhor doutrina (cf. Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos,* vol. IV, pp. 488-489), mantém-se íntegro na atual lei, conforme redação do art. 254 da Lei 6.015/73.

VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA — INCINDIBILIDADE DO TÍTULO

Dois negócios jurídicos encartados num único instrumento. Ato comum nos negócios entabulados com as instituições financeiras em que alguém adquire o imóvel, geralmente, para seu uso e habitação própria, pelo Sistema Financeiro da Habitação, para pagamento do respectivo preço a prazo e em prestações mensais e sucessivas, mediante instrumento definitivo de venda e compra, no qual o imóvel é dado em garantia hipotecária pelas obrigações assumidas pelo mutuário.

Esse tipo de negócio não se mostra susceptível de ter CINDIDO o título constituído, para o registro somente da venda e compra, na medida em que denegado o registro do pacto adjeto da hipoteca. Não seria possível efetuar-se a compra do imóvel se não existisse o financiamento como condição para a avença. A compra e venda é deste último indissociável. E "não autoriza, em princípio, cisão ou consideração parcial de instrumentos de negócios jurídicos unitários, para efeitos de registro" (CSM/SP — ap. cível 271.480 — Mogi das Cruzes-SP, 25.7.78, Rel. Des. Andrade Junqueira, *in* NARCISO ORLANDI NETO, *Registro de Imóveis,* 1982, Saraiva, ementa n. 136).

VIII — A QUESTÃO DOS IMÓVEIS HIPOTECADOS AO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

As normas baixadas pelo governo federal objetivando um certo protecionismo ao Sistema Financeiro da Habitação, com apoio no entendimento de que elas visam impedir a prática de especulação imobiliária por parte daqueles que, frustrando o intuito social do financiamento recebido, dêem ao bem assim adquirido outra destinação que não seja a da casa própria ou de seus familiares e dependentes (Des. Affonso de André, ap. cível 2.815-0), têm na verdade dado ocasião a acalorados debates.

Até o advento da Lei federal 8.004, de 14.3.90, as alienações de imóveis hipotecados a agentes financeiros do SFH eram concretizadas através de escritura pública de compra e venda (na sua maioria) *sem a interveniência do credor hipotecário,* respeitado o disposto nos arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, com a redação que lhe deu a Lei 6.941/81.

No que chamaríamos de *primeira fase* (antes da Lei 8.004/90), ficou definido que, uma vez observadas as condições exigidas nos arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, possível era a elaboração do documento e seu registro, por um lado; e, por outro, restava o inconformismo dos agentes financeiros do Sistema que, invariavelmente, não concordavam com a alienação, dando ocasião a execução judicial fundada no inadimplemento do contrato de financiamento.

Assim, a questão primordial era: pode o mutuário transferir o imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação com a discordância expressa do agente financeiro?

Diziam os agentes financeiros, instados a opinar sobre a questão, que nos contratos

celebrados havia disposição expressa impedindo a transferência, daí a necessidade de sua intervenção e anuência no negócio. Os contrários afirmavam que tal cláusula proibitiva, estabelecendo a inalienabilidade em contratos de compra e venda em imóvel gravado com hipoteca, era írrita por ferir princípio de lei, sendo, por isso mesmo, ineficaz.

Os suprimentos de SERPA LOPES foram invocados pelos defensores da desnecessidade de intervenção expressa dos agentes financeiros:

"Pode um imóvel transformar-se em bem inalienável, por força de convenção? Fora de dúvida que, nas doações e nos testamentos, a cláusula de inalienabilidade é perfeitamente admissível. Mas sê-lo-á, igualmente, nos atos *inter-vivos* a título oneroso? O princípio doutrinário, sem discrepância consagrado pelos autores, é o ser impotente a vontade do homem para atribuir às coisas o caráter de inalienáveis, de modo a tornar nulo qualquer ato de disposição. Uma cláusula nesse sentido seria considerada juridicamente impossível" (*Tratado dos Registros Públicos*, vol. 3/295).

Afirmava-se, portanto, que a cláusula de inalienabilidade não cabia no imóvel hipotecado, como a hipoteca não cabe no imóvel inalienável: não há forma de convivência legítima entre hipoteca e inalienabilidade e vice-versa.

O ilustre WALTER CENEVIVA, *in Lei dos Registros Públicos Comentada*, referencia claramente a dispensabilidade de o credor hipotecário intervir no instrumento:

"O imóvel hipotecado pode ser alienado, assim como podem ser transacionados pelo devedor os direitos a ele referentes, sem que o credor intervenha no instrumento negocial, desde que satisfeitas as exigências deste dispositivo (art. 292 da Lei 6.015/73)".

Em consulta formulada à 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, publicada na *Revista de Direito Imobiliário* n. 11/159, o ilustre Juiz Narciso Orlandi Neto já dava a melhor interpretação ao texto legal, dizendo:

"O art. 292 da Lei 6.015/73, com a redação dada pela Lei 6.941/81, *não exige anuência do credor hipotecário* (destaque nosso), mas prévia comunicação, nos prazos previstos, da alienação de imóvel dado em hipoteca a agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação em garantia de financiamento de casa própria.

"O Prov. 32/88, da lavra do eminente Des. Cláudio Nunes do Nascimento, esclareceu de vez e fundamentadamente a questão relativa à consulta —'não é exigível consentimento expresso ou interveniência do credor hipotecário para convalidar o instrumento negocial' ".

O tema, como já dito, tornou-se empolgante e algumas manifestações apresentaram-se marcadas pela crítica forte, ardorosa, como a manifestada pelo nobre Magistrado Corregedor do Foro Extrajudicial do Estado do Paraná, do seguinte teor (parte final de consulta enviada ao E. Tribunal de Justiça daquele Estado):

"Pelo que tenho visto, o Banco Nacional da Habitação, criado para estimular a construção de unidades habitacionais de interesse social e o financiamento da casa própria (art. 1.º da Lei 4.380, de 21.8.64), não vem cumprindo tal desiderato, ao impor aos mutuários contratos leoninos, eivados de cláusulas írritas, tentando impedir a livre circulação das unidades imobiliárias, e, o que é mais grave e danoso, inviabilizando a transferência regular dessas propriedades no Registro Imobiliário, com a nefasta conseqüência de insegurança e intranqüilidade aos mutuários, e, como o próprio Sistema não desconhece, fazendo vicejar em paralelo contratos lavrados em escritórios de fundo de quintal, que

representam grande risco aos adquirentes, em posicionamento que contraria a própria razão de ser do Sistema Financeiro da Habitação, e em dissonância com o *slogan* chefe da propaganda governamental 'tudo pelo social'; mas os tais contratos retro referidos têm sido a válvula de escape e a única forma de defesa para fugir à voracidade e avidez dos agentes financeiros".

Realmente, nesta direção foi a orientação judicial, existindo farta jurisprudência no sentido de que, satisfeitas as condições dos arts. 292 e 293 da Lei 6.015/73, nenhum óbice haveria para o registro dos títulos envolvendo alienações de bens imóveis adquiridos e hipotecados de acordo com o Sistema Financeiro Habitacional.

No sentido de informar os interessados na matéria relacionamos, a seguir, uma pequena amostragem da jurisprudência acima mencionada, dando a sua indicação para servir como eventual fonte de consulta: 1.ª VRPSP — proc. 957/87 — sentença do Juiz Dr. Ricardo Henry Marques Dip; 1.ª VRPSP — proc. 03/88 — sentença do Juiz Dr. Ricardo Henry Marques Dip; 1.ª VRPSP — proc. 100/88 — sentença do Juiz Dr. José Renato Nalini; 1.ª VRPSP — proc. 945/88 — sentença do Juiz Dr. Ricardo Henry Marques Dip; CSM/SP — ap. cível 7.104-6 — parecer do Juiz Auxiliar Dr. Ricardo Henry Marques Dip; CSM/SP — ap. cível 8.742-0/4 — parecer do Juiz Auxiliar Dr. Hélio Lôbo Júnior; CSM/SP — ap. cível 8.876-0/5 — parecer do Juiz Auxiliar Dr. Aroldo Mendes Viotti; CSM/SP — ap. cível 9.797-0/1 — parecer do Juiz Auxiliar Dr. Hélio Lôbo Júnior; CSM/SP — ap. cível 10.126-0/3 — parecer do Juiz Auxiliar Dr. Kioitsi Chicuta.

Vigente esse estado de coisas, advém a Lei 8.004, de 14.3.90, que em seu art. 1.º e par. único prescreve:

"Art. 1.º — O mutuário do Sistema Financeiro da Habitação — SFH pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato, observado o disposto nesta lei.

"Parágrafo único — A formalização de venda, promessa de venda, cessão, ou promessa de cessão relativa a imóvel gravado em favor de instituição financeira do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora, mediante a assunção, pelo novo mutuário, do saldo devedor contábil da operação, observados os requisitos legais e regulamentares para o financiamento da casa própria, vigentes no momento da transferência, ressalvadas as situações especiais previstas nos artigos 2.º e 3.º desta lei".

Mesmo ante argumentos os mais respeitáveis, no sentido de que a referida lei tem a marca da inconstitucionalidade e/ou da ilegalidade, ferindo ainda mais o direito de propriedade, dizem uns, mascarando ilegitimamente uma cláusula de inalienabilidade, dizem outros, o certo é que para o registrador tem prevalecido os seus exatos termos.

Os nobres Magistrados que atuam nas Varas de Registros Públicos e que compõem o E. Conselho Superior da Magistratura já, por diversas vezes, tiveram oportunidade de manifestar-se sobre o tema, fazendo-o, como costumeiramente, de forma brilhante e erudita.

O proc. CG 90.499/90, que tramitou perante a E. Corregedoria Geral da Justiça, cuidou de responder à consulta acerca da interpretação do art. 1.º, par. único, da Lei 8.004/90, em face do art. 292 da Lei 6.015/73, no tocante à lavratura da escritura de venda e compra de imóvel adquirido segundo o Sistema Financeiro da Habitação. A decisão final da citada consulta foi a seguinte:

"O que se examina nestes autos, em substância, é a prevalência do art. 1.º, par. único, da Lei federal 8.004, de 14.3.90, sobre o art. 292 da Lei federal 6.015/73.

"Enquanto o preceito do diploma mais antigo autorizava o devedor hipotecário a alienar bem gravado (financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação), independentemente da anuência do credor, estipulando mera exigência de sua regular comunicação, o preceito mais moderno, ao contrário, exige não só aquela anuência, mas, igualmente, a participação da entidade financeira no próprio ato notarial.

"Essa a inteligência do art. 1.º, par. único, da Lei federal 8.004/90, de nítido cunho registrário, que derrogou, bem por isso, o art. 292 da Lei federal 6.015/73, frente à regra do art. 2.º, § 1.º, da Lei de Introdução ao Código Civil.

"A argüição de inconstitucionalidade encerra matéria que deve, necessariamente, ser discutida na via judicial própria, em face dos reflexos de uma eventual decisão positiva. No entanto, à primeira vista, parece não existir a alegada divergência entre o preceito ordinário e o princípio constitucional invocado, já que a exigência contemplada naquele visa, em essência, viabilizar a transferência, não limitar direito de propriedade, merecendo consignar, ainda, que eventual recusa injustificada da entidade financeira quanto a transferência do bem pode ser discutida, amplamente, na esfera judicial.

"Frente a isso e não havendo providência a ser adotada no âmbito da E. Corregedoria Geral da Justiça em face do caso concreto, determino tão-só a publicação do parecer do MM. Juiz Auxiliar e desta decisão para conhecimento geral, dado o interesse acerca da matéria"(parecer do Juiz Auxiliar Dr. Geraldo Francisco Pinheiro Franco).

O E. Conselho Superior da Magistratura teve oportunidade de manifestar sua posição a respeito da indigitada lei, dentre outras, no julgamento da ap. cível 12.362-0/4, ocorrido em março do corrente ano, em cujo processo se manifestou preliminarmente o ilustre Juiz Auxiliar Dr. Aroldo Mendes Viotti. Desse r. parecer destacamos os seguintes tópicos:

"Trata-se de apelação deduzida por Maria Salete Ferrari (fls. 37-40) contra a r. sentença do MM. Juiz de Direito Corregedor Permanente do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto (fls. 34-35), que, julgando procedente dúvida suscitada pelo Oficial, indeferiu o registro de escritura pública de venda e compra, porque o imóvel vendido se encontra gravado por hipoteca vinculada a financiamento no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, e a instituição financiadora não interveio no negócio jurídico, contrariando-se o disposto no art. 1.º, par. único, da Lei federal 8.004, de 14.3.90.

"No tempestivo recurso, a interessada afirma a desnecessidade da intervenção do agente financeiro, por isso que: a) antes de ser lavrada a escritura pública, a credora hipotecária foi tempestivamente notificada, nos estritos termos do art. 292 da Lei 6.015/73; b) a Lei federal 8.004/90 não revogou o citado art. 292 da LRP, seja por não o dizer expressamente, seja porque ela versa sobre transferência de financiamento, não adentrando matéria registral".

Em seguida o nobre Magistrado Auxiliar faz menção ao protocolado CG 15.649/90, da E. Corregedoria Geral da Justiça, no qual se acha, igualmente, manifestação do já citado Dr. Pinheiro Franco, do seguinte teor:

"A Lei dos Registros Públicos, consoante disposto em seu art. 292, autorizava o devedor hipotecário a alienar bem gravado, satisfeita a condição nele prevista, independentemente da anuência do credor, como já pontificou o C. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da ap. cível 8.742-0/4, da Comarca de Campinas, relatada pelo ilustre Des. Mílton Evaristo dos Santos. (...)

"Não havia, então, segundo aquele dispositivo, necessidade da concordância do

credor hipotecário quanto à alienação. A condição legal era a de sua regular comunicação acerca da intenção da transferência do direito real. A situação, porém, foi modificada com a promulgação da Lei federal 8.004, de 14.3.90, que dispôs em seu art. 1.º, par. único, o seguinte (*omissis*).

"O dispositivo em exame não permite interpretação outra que não a literal. Ali está escrito com todas as letras que, a partir da publicação da Lei federal 8.004, a transferência de bem hipotecado a entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação demanda não só a anuência da instituição financeira, como sua participação efetiva no ato. O preceito, de nítido conteúdo registrário, derrogou, na forma do art. 2.º, § 1.º, da Lei de Introdução ao Código Civil, o art. 292 da Lei federal 6.015/73, dada a evidente incompatibilidade entre tal preceito e o mais moderno, inscrito na Lei federal 8.004/90".

E prossegue:

"E, conquanto o novel dispositivo da lei diga respeito, de maneira direta, à formalização do instrumento de alienação, é inegável que ele sinaliza ao registrador um requisito de legalidade formal que àquele incumbe verificar no juízo de qualificação: impondo a lei a interveniência obrigatória do credor hipotecário na hipótese que especifica, é claro que a circunstância há de ser observada pelo Oficial no controle de legalidade formal que lhe é cometido".

O r. parecer foi acolhido *in totum* pela turma julgadora, cujo acórdão se limita a consignar a sua conclusão.

Na mesma direção o parecer e v. acórdão relativos à ap. cível 12.109-0/0, julgada pelo E. Conselho Superior da Magistratura em janeiro do corrente ano.

Finalmente, na mesma linha e direção, trazemos à luz a douta manifestação do nobre Juiz da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. Marcelo Martins Berthe, datada de 17.7.91 e prolatada no proc. 423/91, cujos trechos mais expressivos são neste passo destacados, a saber:

"Toda a questão objeto do dissenso está resumida na aplicação da Lei federal 8.004, de 14.3.90, em face do disposto no art. 292 da Lei de Registros Públicos.

"Evidentemente, tratou esse dispositivo de lei (art. 1.º e seu par. único) da mesma matéria que estava disposta no art. 292 da Lei de Registros Públicos. Há indiscutível conflito entre as duas normas, já que este existe 'se o que uma fixa como devido é incompatível com aquilo que outra estabelece como devido e, portanto, o cumprimento ou aplicação de uma norma envolve, *necessariamente ou possivelmente*, a violação da outra' (confira-se *in Teoria Geral das Normas*, HANS KELSEN, 1986, p. 157).

"Como se sabe a derrogação pode acontecer por expressa disposição de lei nova; mas também pode sobrevir em razão do conflito entre normas, que, em se tratando de duas de igual hierarquia, deve ser resolvido pelo princípio estabelecido no art. 2.º, § 1.º, da Lei de Introdução ao Código Civil, que reproduz a proposição fundamental: '*Lex posterior derogat priori*'.

"Na verdade, conforme ensina o citado autor, a Jurisprudência da Roma antiga conhecia *a abrogatio* e a *derogatio*. Ambas estão ligadas à questão da validade das normas jurídicas. Ou seja, distinguia-se a abolição que limita ou estende a validade, da que cuida de abolir totalmente a validade. Fala-se em abolição parcial e total. Todavia, quando se trata da abolição parcial da norma, na verdade se está pensando na modificação de seu conteúdo, de sorte que ela continua em vigor, mas com seu conteúdo modificado, ampliado ou limitado, pela norma legal superveniente.

"O caso dos autos parece estar inserido na hipótese de abolição parcial da validade. Não foi afastada totalmente a norma contida no art. 292 da Lei de Registros Públicos, que vedava, sob pena de respon-

sabilidade, aos tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, lavrar ou registrar escritura, ou escritos particulares autorizados por lei, que tivessem por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a ele relativos, se não fossem observadas aquelas condições ali estabelecidas.

"A vedação permanece em vigor.

"O que ocorre, isto sim, é que, com o advento da Lei 8.004/90, a interveniência da instituição financeira no ato tornou-se obrigatória. Modificou-se, pois, o conteúdo da norma, para estender sua validade, de modo que a vedação nela contida ficou ampliada (ob. cit., p. 141). Vale a norma posterior, que derrogou a anterior, nessa parte. Prevalece o disposto no art. 2.º, § 1.º, da Lei de Introdução ao Código Civil.

"E só. Como se viu a lei em exame derrogou o art. 292 da Lei de Registros Públicos, introduzido pela Lei 6.941/81, para ampliar a validade daquela norma legal, a fim de que, sob pena daquela mesma sanção ali estabelecida, não seja registrada escritura de imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação sem a interveniência da instituição financeira, credora hipotecária, que passou a ser *obrigatória*".

Outra questão das mais interessantes que aqui colocamos, estaria em saber se a proibição contida na referida Lei 8.004/90, no que tange a imóveis adquiridos para fins de residência própria e hipotecados pelo SFH, atinge, também, *os títulos JUDICIAIS*, notadamente os registros das PENHORAS por dívidas diversas, e se haveria proibição do ingresso dessas medidas cautelares no Registro Imobiliário.

Poucas as decisões existentes, o que demonstra que o assunto foi pouco abordado pela jurisprudência. Contudo, dois julgados, um estampado na *RDI* 4/106 e outro no *Boletim do Direito Imobiliário* — 1.º dec. Junho/92, p. 22, revelam a possibilidade de recair ato constritivo sobre o bem garantido por hipoteca, tendo como forte argumento para admiti-lo a negação do próprio direito de propriedade, afirmando que o fato de o imóvel ser daqueles integrantes do SFH não tem o condão de torná-lo impenhorável, já que o credor da hipoteca terá preferência para recebimento de seu crédito, se alienado o bem.

Também não haverá desrespeito ou vulneração da regra inserta nos referidos dispositivos da Lei 8.004/90, o registro de CARTA DE SENTENÇA oriunda de processo de SEPARAÇÃO CONSENSUAL ou de DIVÓRCIO, no qual o casal adquirente da casa própria e hipotecada pelo Sistema, acorda em que a propriedade caiba, com exclusividade, a qualquer dos cônjuges. Neste sentido, decisão da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no proc. 189/82 (*in Decisões Administrativas 1982/1983*, pp. 113-115), ao afirmar que "a transação que deu origem ao registro ora guerreado, pelas peculiaridades de que se revestiu, não foi concretizada de forma a frustrar os reais objetivos do BNH. O imóvel financiado continua a desfrutar da mesma destinação pela qual originalmente adquirido, isto é, a de residência própria de seu titular, que, agora, por força da separação e partilha dos bens do casal, passou a ser apenas um dos dois primitivos adquirentes".

UM CUIDADO SEMPRE PRESENTE

Nestas questões envolvendo imóveis adquiridos pelo Sistema Financeiro Habitacional, não é incomum surgirem situações em que o negócio, embora celebrado com participação de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação — não tenha ela obrado nesta condição — encerra hipoteca comum. E, se assim for, obviamente não incidem as normas pertinentes ao referido Sistema Financeiro da Habitação, porém as do direito comum.

Note-se que o fato de haver sido emitida cédula hipotecária, por si só, não basta para a vinculação do negócio às normas do Sistema Habitacional, pois tais cédulas, como sabido, podem ser emitidas: 1) em operações compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação; 2) hipotecas de que sejam credoras instituições financeiras em geral e companhias de seguros; 3) hipotecas entre outras partes, desde que a cédula hipotecária seja originariamente emitida em favor das pessoas jurídicas a que se refere o inc. II supra.

Assim, a hipótese número um é a que estabelece o vínculo com as normas e condições do Sistema Financeiro Habitacional, e, se o negócio analisado pelo registrador se enquadrar em qualquer das outras duas, certamente dispensáveis serão as providências contidas na legislação mencionada, mesmo que a entidade participante seja, circunstancialmente, participante do referido Sistema Habitacional. Há, nesta hipótese, hipoteca comum e não especial.

O ilustre Magistrado Dr. Narciso Orlandi Neto, sentenciando o feito 265/82, em sua parte final, assim dispôs:

"Das escrituras de constituição de hipoteca registrada sob n. 8, na matrícula 83.583, infere-se claramente que a Caixa Econômica Federal, posto o seja, não agiu como agente financeiro do SFH. Houve um mútuo em que a consulente deu, como garantia real, entre outros, o imóvel já referido. Na realidade a Caixa Econômica agiu como instituição financeira, tanto que dos instrumentos não consta qualquer referência ao Sistema Financeiro da Habitação".

Ora, é evidente que o art. 292 da Lei 6.015/73 só se refere aos imóveis hipotecados em garantia de financiamento de casa própria. O dispositivo é excepcional e sua interpretação não pode ser alargada. O que importa é a natureza do negócio subjacente e não a qualidade do credor. Em outras palavras, a exigência do art. 292 não se aplica aos negócios que escapam ao Sistema Financeiro da Habitação, mesmo que o credor hipotecário seja, paralelamente, agente do SFH.

É conhecido o exemplo dos financiamentos obtidos pelas empresas incorporadoras com o objetivo de demandar a construção de edifício submetido ao regime da Lei 4.591/64. Negociadas as unidades do empreendimento com terceiros, os registros dos contratos (alienação ou promessa de alienação) de fração ideal vinculada à futura unidade autônoma, escapam à exigência do art. 292 da Lei 6.015/73 ou da Lei 8.004/90, ainda que sobre o terreno pese hipoteca constituída junto à entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), sendo desnecessária a anuência expressa desse credor hipotecário, porquanto a hipoteca, muito embora constituída com recursos do mesmo Sistema, não foi constituída por aquele que a lei quer proteger — *o adquirente da casa própria.*

Nesse exemplo, o que ocorre na prática é a liberação, pelo credor hipotecário, da unidade autônoma do ônus constituído sobre a totalidade do edifício, no momento da elaboração do novo negócio jurídico de transferência ao mutuário, permitindo que este financie com o mesmo agente a aquisição da propriedade, vinculando a unidade autônoma antes desligada a essa nova garantia hipotecária. A partir daqui, sim, submete-se o mutuário e devedor hipotecário às exigências da Lei 8.004/90, passando o bem a ser inalienável e impenhorável, salvo anuência expressa do credor hipotecário.

IX — IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA CEDULAR — RESTRIÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE

Em princípio, qualquer imóvel hipotecado pode ser alienado ou sobre ele ser constituído um outro direito qualquer. Contudo, outras duas leis federais também

fazem restrição a esse respeito, impondo impenhorabilidade e inalienabilidade aos imóveis gravados com hipoteca cedular:

a) *Decreto-Lei 167, de 14.2.67*, que regula o imóvel gravado por HIPOTECA CEDULAR decorrente de crédito rural, cuja disposição exige sempre a anuência expressa do credor;

b) *Decreto-Lei 413, de 9.1.69*, com idêntico preceito relativamente à cédula industrial.

Tal legislação, semelhantemente à do Sistema Financeiro Habitacional, fere, num certo sentido, o amplo conceito estabelecido na lei geral de que o bem gravado com hipoteca pode ser, livremente, objeto de alienação e/ou novos ônus.

O Tribunal de Alçada do Paraná, julgando o agravo 224/82 (*Revista de Direito Imobiliário* n. 12/88), afirmou que "a circunstância de haver uma lei geral, como é o caso do Código de Processo Civil, não elimina a vigência, simultânea à lei geral, de dispositivos especiais, e um desses casos é o do dispositivo citado, que não admite que os bens objeto de penhora ou de hipoteca constituídas pela cédula de crédito rural sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro empenhador ou hipotecante".

O v. aresto em destaque invoca o magistério do renomado HUMBERTO THEODORO JR., que afirma:

"Observe-se, a propósito, que o Decreto-Lei 167, que é lei especial, não foi revogado pelo Código, de maneira que suas normas, que, aliás, não conflitam com as da nova codificação, subsistem em vigor.

"Por não se permitir que os bens 'objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural' sejam penhorados, arrestados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro empenhador ou hipotecante, o que criou o legislador para os órgãos financiadores da economia rural foi mais do que uma garantia, pois conferiu-lhes '*verdadeira garantia exclusiva*'.

"Essa imunidade executiva que envolve os bens vinculados às cédulas rurais hipotecárias e pignoratícias não é absoluta e deve cessar quando se decreta a insolvência do devedor, já que do concurso universal de credores não se exclui nenhum credor, a não ser a Fazenda Pública.

"A propósito, já decidiu o 1.º Tribunal de Alçada Civil de São Paulo que 'a impenhorabilidade dos bens objeto da cédula de crédito rural prevista no art. 69 do Decreto-Lei 167/67 prevalece até contra a Fazenda Pública, e com maior razão contra credores particulares'.

"O mesmo Tribunal, no entanto, em outro aresto, ressalvou que, se o vínculo da cédula rural foi instituído após a existência de garantia real em favor de terceiro, a esse credor anterior não pode ser oposta a inalienabilidade.

"Com efeito, ficou assentado que 'os arts. 649 e 650 do CPC são normas gerais e, nesse sentido, taxativas; mas, evidentemente, não excluem, nem poderiam excluir, a coexistência de *lex specialis*, estabelecendo outros casos, ou novas modalidades de impenhorabilidades. O que se há de concluir, para harmonizar o artigo 69 do Decreto-Lei 167/67 à nossa legislação vigente, é que o preceito não prevalece contra os outros credores, também titulares do direito real de garantia, sob pena de se admitir o contra-senso de ficar esse direito esvaziado ou sem eficácia! Prevalece, nessa hipótese, o princípio da prioridade, que impera nessa matéria" (*Comentários*, vol. IV/354-356, Forense).

Tem-se , então, que o princípio assim analisado é de ordem pública, proibindo a lei a penhora em bem dado em penhor rural. A regra contida no art. 69 do Decreto-Lei 167/67 não é nova no direito pátrio, bastando referir que já se achava no § 2.º do art. 18 da Lei 492, de 30.8.37, diploma

que regulava o penhor rural e a cédula pignoratícia, e ainda no art. 29 da Lei 3.253, de 27.8.57, diploma igualmente regulador da cédula de crédito rural.

Encerrando a decisão enfocada, refere-se a decisão proferida pelo Supremo Tribunal Federal, no RE 89.602, 2.ª Turma, Rel. Min. Moreira Alves, que afirmou serem "impenhoráveis — e, portanto, não estão sujeitos a execução (art. 648 do CPC) — os bens objeto de penhor ou de hipoteca constituída por cédula de crédito rural devidamente registrada no Registro de Imóveis (*RTJ* 90/1.053)".

Deixamos aqui consignados julgados nesta direção: ap. cível 3.708-0 — dúvida — CSM/SP; ap. cível 10.905 — TJMT (*RDI* 16/46); ap. cível 272.997 — Lins — 1.º TACiv/SP (*RDI* 8/96); RE 84.528-PR — Supremo (*Revista do IRIB* n. 3/86); ap. cível 1.191/81 — TAPR (*RDI* 10/98).

A conhecida seção "Perguntas & Respostas" do informativo *Boletim do IRIB*, então a cargo dos competentes Oficiais Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna, enfrentou a questão ao responder à indagação se imóvel gravado com hipoteca cedular poderia ser *alienado sem anuência do credor*:

"R. Não pode. Tanto o Decreto-Lei 167/67, que dispõe sobre títulos de crédito rural, como o Decreto-Lei 413/69, que dispõe sobre títulos de crédito industrial, são taxativos, em seus arts. 59 e 51, respectivamente: a venda dos bens vinculados às cédulas depende da prévia anuência do credor, por escrito.

"Nisto a hipoteca cedular difere das demais hipotecas. O imóvel dado em garantia hipotecária comum, não cedular, pode ser alienado sem anuência do credor, sendo certo que a este assiste o direito de seqüela, isto é, o direito de, executando a dívida, perseguir o imóvel, mesmo quando já tenha saído do patrimônio do obrigado e se ache em poder de terceiro" (*Boletim do IRIB* de 26.7.79).

Sobre a possibilidade de registro de penhora sobre imóvel hipotecado por cédula de crédito rural, ou industrial, a seção se posiciona:

"R. Parece-nos que não. Tanto o art. 69 do Decreto-Lei 167 (que dispõe sobre títulos de crédito rural) como o art. 57 do Decreto-Lei 413 (que dispõe sobre títulos de crédito industrial) determinam que tais bens, vinculados às cédulas, não sejam penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestante da garantia real. Cabe a qualquer deles denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes da sua omissão" (*Boletim do IRIB* de 22.3.79).

Finalmente, enfrentando questão diversa que indagou da possibilidade de ser registrada uma cédula de crédito industrial garantida pela hipoteca de um imóvel que se acha penhorado, estando a penhora registrada na matrícula do imóvel, a referida seção assim opinou:

"R. Entendemos que pode. O contrário é que é vedado. Ou seja, uma vez registrada a hipoteca cedular, o imóvel não poderá ser penhorado por outra dívida do emitente ou do terceiro prestante da garantia real (art. 57 do Decreto-Lei 413). Esse mesmo Decreto-Lei, em seu art. 43, determina que pratica crime de estelionato aquele que fizer declaração falsa ou inexata acerca dos bens oferecidos em garantia da cédula, inclusive omitir declaração de já estarem eles sujeitos a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, até mesmo de natureza fiscal.

"Portanto, nada impede que seja registrada a hipoteca cedular, pois a presunção é de que o emitente tenha comunicado a existência da penhora ao credor, ou mesmo que este dela tenha conhecimento pela publicidade que é dada aos atos registrados pelo Cartório de Registro

de Imóveis" (*Boletim do IRIB* n. 54, Novembro/81).

A matéria, contudo, é controvertida. Pelos idos de 1984, o 7.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo negou o registro de auto de penhora e avaliação de bens extraído de processo de execução trabalhista, sob o argumento de que o bem seria absolutamente impenhorável ante a previsão do art. 57 do Decreto-Lei 413/69.

A dúvida foi processada perante a C. 1.ª Vara de Registros Públicos — proc. 950/84, tendo o nobre Curador então oficiante afirmado, em primeiro lugar, que incumbe ao Cartório apenas *o exame formal do título, sem adentrar o valor intrínseco do documento*; e, em segundo, que a existência de crédito hipotecário não arreda a possibilidade de penhora, que exercerá a sua força na medida em que possa atuar, secundariamente e na forma da lei.

Fazemos questão de colocar a primeira opinião do nobre Curador para proclamar, mais uma vez, que aquela não é, seguramente, a posição ideal do titular de um Cartório de Registro de Imóveis. Seja-nos permitido transcrever aqui — em homenagem à classe — a bem colocada decisão da lavra do brilhante Magistrado Dr. José Renato Nalini, do seguinte teor:

"Anote-se, de início, que o Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador, que se obrigue a impulsionar o procedimento registrário sem razoável discricionariedade para verificar todos os requisitos imprescindíveis ao acesso de qualquer título.

"Já se assinalou que 'Impende ao Oficial a verificação de todos os requisitos legais, indispensáveis ao registro do instrumento, aferindo-lhes a validade absoluta, a legalidade e a eficácia, com análise dos vícios extrínsecos e intrínsecos impedientes, não obstante provenha o título de decisão judicial' (AC 271.597, 25.7.78, ementa n. 129, *in* NARCISO ORLANDI NETO, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 132). Incumbe-lhe, assim, recusar-se à prática de ato, ainda se cuide de mandado judicial, 'toda vez que verifique situação tal a ferir os princípios de ordem pública norteadores do Registro Imobiliário. Não se trata de conceder ao Oficial uma função revisora do ato judicial, mas de exigir que ele vele pela segurança e regularidade do Registro Público' (ap. cível 286.908, 23.5.80, ementa n. 65, *op. cit.*, p. 73).

"Louve-se, portanto, a percuciência e cautela evidenciada pelo dedicado Sr. Oficial, remetendo a Juízo a polêmica indagação a respeito do controle de impenhorabilidade de bens gravados por hipotecas cautelares".

Feito o registro e fechado o parêntese, o mencionado Julgador, enfrentando o mérito da questão *sub judice*, agasalhou a tese de que a questão da *impenhorabilidade* deve ser alegada no "Juízo competente". Confira-se:

"A regra da excutibilidade total dos bens, significando que todo o patrimônio do devedor está sujeito à execução, sofre desvios, pois há bens isentos de penhora. Isenção que ora se funda em razões de ordem pública, econômica, religiosa, ou de humanidade. Ora atende ao interesse geral, ora ao interesse do executado ou de terceiro.

"A rigor, os bens gravados por hipoteca cedular estão imunes à penhora, por força do art. 57 do Decreto-Lei 413/69, a privilegiar o credor por cédula de crédito industrial. Ouso discordar do nobre Oficial, contudo, quando entende que à serventia incumbe zelar pela observância do disposto.

"Com efeito. A própria regra incumbiu o emitente da cédula ou o terceiro prestante da garantia real de denunciar a existência do gravame à autoridade incumbida da diligência ou a quem a determinou. E existe uma sanção expressa para hipótese de se omitirem".

Prossegue o lúcido Magistrado:

"Por outro lado, o registro da penhora, embora considerado ato obrigatório a teor do que dispõe o art. 169 da Lei 6.015, de 31.12.73, não é da substância da garantia que ela representa.

"Ainda recentemente, ponderava o ilustre Juiz Roque Komatsu, ao relatar v. acórdão ao agravo de instrumento 312.505, em 2.ª Câmara do E. 1.º Tribunal de Alçada Civil: 'A preferência se funda na anterioridade da penhora e prevalece contra somente aqueles que tenham também penhorado o bem. Afastada está qualquer pretensão de parte dos que não hajam penhorado o mesmo bem. Assim, não se vê o porquê do registro da penhora. A preferência é de natureza processual e tem como pressuposto único a efetivação da penhora. E essa preferência não se confunde com o direito real de garantia, que tem como condição de eficácia, o registro imobiliário. Ademais, inexiste qualquer texto legal que exija o registro (MÁRCIO AGUIAR MOURA, *RT* 506/298)' ".

E conclui a r. decisão:

"Um outro aspecto a ser ponderado. A impenhorabilidade dos bens vinculados à cédula industrial é de ser argüida no Juízo da execução, que tornou eficaz a nomeação. Essa a compreensão do tema que tem sido aceita pela jurisprudência (*v.g.*, *Revista de Direito Imobiliário,* IRIB, vol. 12/88). Não existindo óbice de ordem registrária a que a penhora seja registrada — assim, eventual vulneração ao princípio da continuidade — a regra geral é a de que 'nenhum óbice representa à efetivação da penhora recair ela sobre imóvel hipotecado' (*RDI* — vol. 11/96).

"A impenhorabilidade é de ser alegada no Juízo competente, por interessado em seu reconhecimento, ou seja, pelo credor cedular, a quem competirá também alertar o órgão jurisdicional de que o emitente silenciou quanto a isso. Quanto à cautela dos interesses do credor hipotecário, até lhe convém o registo, conforme salientou o Dr. Curador, pela possibilidade que terá de atuar, efetivamente, contra o devedor".

A nossa mais Alta Corte de Justiça manifestou entendimento de que é possível a penhora de imóveis dados em garantia de créditos rurais em hipóteses como a de nulidade ou inoponibilidade do título ou ainda de insolvência do devedor (cfr. recurso extraordinário 89.602, 2.ª Turma, Rel. Min. Moreira Alves), o que basta à caracterização de que *relativa* é a impenhorabilidade prevista no art. 69 do Decreto-Lei 167/67.

Em tema similar, concernente à impenhorabilidade prevista no art. 57, Decreto-Lei 413/69, versando sobre a cédula de crédito industrial, o C. Supremo Tribunal Federal caminhou na mesma direção, ou seja, pela impenhorabilidade relativa (RE 84.059, 2.ª Turma, Rel. Min. Moreira Alves, *Revista Trimestral de Jurisprudência,* vol. 80/628; RE 79.212, Tribunal Pleno, Rel. Min. Leitão de Abreu, *RTJ*, vol. 81/440). Contudo, julgado da 1.ª Turma, Rel. Min. Alfredo Buzaid, escolheu solução diversa (RE 97.406).

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, julgando a ap. cível 7.234-0/9, decidiu por votação unânime "negar provimento à apelação, confirmando a sentença nos termos do parecer do MM. Juiz Auxiliar da Corregedoria (Dr. Ricardo Henry Marques Dip), que acentua o cabimento do registro da adjudicação a par da inscrição da hipoteca, ficando para o credor hipotecário escolher entre conservar seu direito real perante o novo dono do imóvel ou demandar a anulação da adjudicação por não cientificado oportunamente do procedimento".

Em manifestação anterior (1981), o supracitado Conselho afirmou que a existência de inscrições ou registros de cédulas de crédito industrial não impede o registro de carta de arrematação (ap. cível 1.249/0).

Dentre os vários aspectos levantados pelas correntes que defendem a tese do absolutismo ou da relatividade do absolutismo, vamos encontrar um que adentra até o campo da moral, apoiando-se o ilustre Julgador em tal premissa para atacar a impenhorabilidade absoluta advinda da legislação ora enfocada.

Participando do julgamento em sede de embargos infringentes, o Juiz Gudesteu Biber, do E. Tribunal de Alçada de Minas Gerais, manifestou a seguinte posição a respeito do tema:

"Em princípio a resposta haveria de ser positiva. Se o bem é absolutamente impenhorável, não há porque impedir o executado de alegar o fato em sua defesa.

"Ocorre, entretanto, que é preciso abrandar o rigor da norma do art. 69 do Decreto-Lei 167/67, sob pena de gravíssimos efeitos práticos.

"Se a norma for interpretada apenas gramaticalmente, qualquer pessoa, por mais abastada que fosse, ficaria imunizada contra execuções; bastaria que ela contraísse pequeno financiamento rural e oferecesse todos os seus bens, todo o seu patrimônio, para garantir o financiamento feito através de cédula de crédito rural. Certamente que a entidade financiadora não iria enjeitar os bens oferecidos; quanto maior a garantia, melhor para o agente financeiro. Como as cédulas de crédito rural são facilmente negociáveis entre as partes, bastaria que o emitente entabulasse dilação do prazo de pagamento por cinco anos e todas as suas dívidas estariam prescritas.

"Acredito que só o credor hipotecário, o financiador da cédula, pode obstar — se lhe convier — a alienação da coisa dada em garantia. Aliás, os arts. 1.047 e 1.054 do CPC dispõem que o credor pode, por meio de embargos de terceiro, obstar a alienação judicial do objeto da hipoteca e do penhor, sendo certo que o embargado somente poderá alegar que o devedor comum é insolvente, ou o título é nulo ou não obriga a terceiro, ou outra é a coisa dada em garantia.

"No caso *sub judice* , só resta do crédito na cédula rural hipotecária a importância de Cr$ 75.303. O restante já foi (ou deve ter sido) pago pelo tomador, ora apelante. Não seria justo que o bem, de valor suficiente para pagamento de ambas as dívidas, ficasse clausulado, 'vacinado' contra qualquer penhora, só porque está hipotecado através de cédula rural de valor ínfimo".

E conclui o nobre Magistrado o seu pensamento:

"Repetimos: os bens objeto de penhor ou hipoteca constituídos pela cédula de crédito rural são, em princípio, impenhoráveis por dívidas outras do emitente, mas só o credor hipotecário, que será obrigatoriamente intimado (art. 698 do CPC), poderá obstar a alienação, através de embargos de terceiro (art. 1.047, II, do CPC), sobrando ao exeqüente apenas as defesas estipuladas no art. 1.054 do CPC".

Dada a importância do tema, registramos aqui algumas decisões que abrigam o entendimento da impossibilidade de registro de títulos diferenciados abrangidos pelas restrições: AC 289/83 — *RDI* 14/130 (hipoteca); AC 1.213-0 — *RDI* 11/129 (compromisso de venda e compra); AC 3.734-0 — Piedade-SP — CSM (dação); AC 11.067-0 — São Carlos-SP — CSM (compromisso de venda e compra); AC 781-0 — Bauru-SP — CSM (venda e compra).

Por último, vamos encontrar na *RDI* 24/25, pp. 167-171, interessante decisão na ap. cível 1.588/88 - TJPR, que excepcionou a regra da inalienabilidade nos títulos de *Conferência de Bens para integralização de capital social*, por entender que essa forma de negócio jurídico não se confunde com a venda, sendo desnecessária a anuência dos credores hipotecários na escritura, por não estar compreendida nas restrições dos arts. 59 do Decreto-Lei 167/67 e 51 do Decreto-Lei 413/69.

X — OUTRAS RESTRIÇÕES — LEIS ESPECIAIS

O direito de propriedade, consagrado em nossa Constituição Federal (art. 5.º , XXII), longe está de ser absoluto, sofrendo no decorrer dos tempos restrições e limitações, por força de ordem constitucional e disposições legais, originários do interesse público, da segurança nacional, da prestação econômica e da família, com inúmeros reflexos no Registro Imobiliário, fonte de publicidade de todos os atos no que respeita ao patrimônio das pessoas.

Inúmeras são as leis criadas, tornando os bens indisponíveis ou limitando o direito de dispor, tirando dos proprietários a liberdade de alienar ou onerar os seus próprios bens, e a regra da executabilidade total desses bens vem sofrendo enormes desvios como a imunidade executiva que envolve aqueles bens vinculados às cédulas rurais e industriais, conferindo o legislador para os órgãos financeiros "verdadeira garantia exclusiva", conforme estudo já feito neste trabalho.

É de importância fundamental para os registradores o conhecimento das legislações que restringem o direito de usar, gozar e dispor da propriedade, porquanto a regra do princípio da DISPONIBILIDADE, básica no Direito Imobiliário e que rigorosamente deve ser observada, não é somente a material ou física (quantitativa ou qualitativa), mas também e principalmente a JURÍDICA, que, com muita propriedade, foi observada pelo insigne Magistrado Dr. KIOITSI CHICUTA (*A Disponibilidade no Registro de Imóveis* — trabalho apresentado no XVIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil — Maceió-AL), destacando que a indisponibilidade do art. 247 da Lei 6.015/73 "provém das mais diversas causas, como a cláusula de inalienabilidade imposta pelo doador ou testamento (arts. 1.676 e 1.677 do Código Civil), a inalienabilidade decorrente da Lei de Mercados e Capitais, da instituição de bem de família (art. 72 do mesmo diploma), do dote (arts. 293 a 296) etc.".

Por ser de interesse para o estudo da matéria, procuraremos arrolar, a seguir, a maioria delas:

no bem de família: Código Civil, arts. 70-73, e Lei 8.009/90, que impõe modificação ao regime jurídico do instituto; no confisco de bens: Decreto-Lei 502/69; na garantia hipotecária cedular industrial: Decreto-Lei 413/69; na garantia hipotecária cedular rural: Decreto-Lei 167/67; nas reservas técnicas: Decreto-Lei 73/66; nas intervenções e liquidações extrajudiciais: Lei 6.024/74, art. 36; no penhor rural: Lei 2.666/55, art. 4.º; na coisa fora do comércio: CC, art. 69; nos bens públicos: CC, art. 67; na apólice da dívida púbica: CC, art. 44, II; nas áreas comuns dos loteamentos: Decreto-Lei 58/37, art. 3.º, e Lei 6.766/79, art. 22; no direito moral do autor: Lei 5.988/73, art. 28.

Mais recentemente, foi editada a Lei 8.397, de 6.1.92, que institui a *medida cautelar fiscal*, prescrevendo o art. 4.º que "a decretação da medida cautelar fiscal produzirá, de imediato, a *indisponibilidade* dos bens do requerido, até o limite da satisfação da obrigação", complementando o § 3.º desse mesmo artigo que, "decretada a medida cautelar fiscal, será comunicada imediatamente ao registro público de imóveis, ao Banco Central do Brasil, à Comissão de Valores Mobiliários e às demais repartições que processem registros de transferências de bens, a fim de que, no âmbito de suas atribuições, façam cumprir a constrição judicial".

Registramos aqui, a título ilustrativo e dada a relevância do tema, apenas duas decisões negando registro de títulos judiciais decorrentes de execuções de cédulas *com garantias hipotecárias*, em que os bens foram adjudicados às instituições financeiras e credoras do Direito Hipotecá-

rio, tendo como fundamento a decretação da indisponibilidade dos devedores, por força do art. 36 da Lei 6.024/74, demonstrativas da força cogente dessas leis especiais, prevalecendo sobre direito real hipotecário devidamente inscrito no Registro Imobiliário e constituído anteriormente à decretação da indisponibilidade.

Na ap. cível 5.235-0 — São Paulo, de 6.11.85, o Des. Nélson Pinheiro Franco, acolhendo dúvida suscitada pelo 5.º Cartório de Registro de Imóveis, a negativa do registro foi fundamentada nos seguintes termos:

"Apelação cível 5.235-0 — Capital — Apelante: Unibanco Crédito Imobiliário S.A. — São Paulo — Apelado: Oficial do 5.º Cartório Imobiliário.

"ACÓRDÃO

"Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 5.235-0, da Comarca da Capital, em que é apelante Unibanco Crédito Imobiliário S.A. — São Paulo, sendo apelado o Oficial do 5.º Cartório Imobiliário, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, adotado o relatório de fls., por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

"José de Ribamar Oliveira Costa, por ato do Banco Central baixado em 23.6.83 (fls. 15), teve decretada a indisponibilidade de seus bens. Tal sucedeu por haver exercido a administração de sociedade corretora em regime de liquidação extrajudicial.

"Executada cédula hipotecária que emitira em março de 1983 (fls. 29), em 1984 teve imóvel de que proprietário levado a praça (fls. 26). O imóvel acabou sendo adjudicado à instituição bancária credora.

"Dispõe o art. 36 da Lei 6.024/74 que 'os administradores das instituições financeiras em intervenção, em liquidação extrajudicial ou em falência, ficarão com todos os seus bens indisponíveis, não podendo, por *qualquer forma*, direta ou indireta, alienálos ou onerá-los, até apuração e liquidação final de suas responsabilidades'.

"O alcance da norma legal é amplo. Abrange, inclusive, os atos de alienação indireta de bens indisponíveis. Assim não ocorresse poderia, quem atingido por seus efeitos, obter por via oblíqua o que a lei proíbe.

"Não podendo vender o devedor, de propósito, deixaria de pagar débitos de sua responsabilidade. Incontinente acionado, não se defenderia. O débito, quiçá, poderia ser contraído junto a um testa-de-ferro. Vendido o bem em praça este, por via oblíqua, haveria o numerário correspondente e o entregaria ao devedor. Por 'tabela', assim, a alienação terminaria sendo concretizada.

"Não se dirá que no caso isso sucedeu. Nem de leve se insinua possa o Banco credor compactuar com tal procedimento. Ocorre, no entanto, que o âmbito do preceito legal é amplo. Visa a preservar o acervo de bens do devedor, momentaneamente os tornando indisponíveis. Permitirá a providência que, em eventual rateio futuro, cada credor receba ao menos uma parcela do que lhe seja devido.

"A não ser assim, quem chegasse primeiro receberia tudo. Os outros, nada. Vendo-se perdido, tendo consciência de sua precária situação econômica — e da insolvência da empresa que administrava e por cujos atos irá, de futuro, ser responsabilizado — o paciente da indisponibilidade não mais honrará compromisso algum. Não colocará dinheiro onde — sabe — não haverá nenhum retorno.

"Preservando seus bens até solução futura, definitiva e global, a indisponibilidade fará melhor justiça. A situação, aliás, é semelhante à das alienações anteriores, ainda não registradas. A propósito, já decidiu este Conselho que, se a finalidade do dispositivo visasse apenas à comprovação da anterioridade dos negócios realizados

antes da decretação, não teria sido editada a regra contida no art. 36, § 1.º, da Lei 6.024/74, pois, como é sabido, os contratos de alienação, de promessa de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão de direitos teriam a autenticidade de sua data de celebração comprovada pela lavratura, através de escritura pública, ou, então, se particularmente instrumentados, pelo registro em Cartórios de Títulos e Documentos, circunstância essa que lhes daria, também, a necessária publicidade. Como a lei desconsiderou esses relevantes fatores, o fim precípuo que se afigura mais consentâneo com os seus dispositivos foi, sem dúvida, o de *impedir a mutação subjetiva*, no Registro de Imóveis, dos bens atingidos pela indisponibilidade, sujeitando os contratos, até então celebrados, aos preceitos nela estabelecidos. Não cumpre considerar, porém, os motivos que inspiraram essa regra nem se são lógicos, desde que há expressa disposição legal estatuída no direito positivo. E *legem habemus* (ap. cível 3.330-0 — Ubatuba, j. 14.5.84; mesmo sentido ap. cível 2.812-0 — Barueri, de 28.11.83).

"Bem por isso conclui o MM. Juiz prolator da decisão de 1.º grau, o arrimo no magistério de Rubens Requião, que a indisponibilidade de bens é absoluta (fls. 48). Medida emergencial, resguarda o acervo patrimonial e o preserva íntegro para as providências que se façam necessárias, após a liquidação extrajudicial.

"Não há, pelo exposto, como atender ao recurso. Acordam, por unanimidade, pois, a ele em negar provimento para que subsista a respeitável decisão recorrida por seus fundamentos. Custas *ex-lege*.

"São Paulo, 6 de novembro de 1985 — NÉLSON PINHEIRO FRANCO, pres. do Tribunal de Justiça, MARCOS NOGUEIRA GARCEZ, Corregedor Geral da Justiça e relator, SYLVIO DO AMARAL, vice-pres. do Tribunal de Justiça.

"Advogado: Alcides de Freitas".

No mesmo direcionamento, importante decisão da lavra do nobre Magistrado Dr. Ricardo Henry Marques Dip, em dúvida no proc. 313/85, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, da qual destacamos:

"Não colhe o argumento de que a recusa do registro implicaria maltrato à finalidade visada pelo legislador, de 'resguardo dos interesses dos credores'. Bem ao reverso, na medida em que rompe cerce a disponibilidade dos bens do administrador, a Lei previne de alienações fraudatórias não importa quais credores. Se se cuida de credor com privilégio relativo a direito real de garantia, é de preservar sua situação preferencial sem quebra, porém, da possibilidade de responsabilização solidária do administrador, emergente a termo dos arts. 39 e 40, Lei 6.024, cit. Somente não determinado o seqüestro de bens, a que se reporta o art. 45 da mesma Lei, com que se acautelam todos os credores (par. único do art. 46 e art. 48), é que, levantada a indisponibilidade (art. 45), o registro que só satisfaz um credor (embora com garantia atinente à hipoteca) pode ser efetivado sem risco para os demais interessados".

E conclui:

"Nem se diga que irremediável seja a sorte do credor hipotecário, na hipótese de responsabilização solidária do administrador (art. 39), porque 'o arresto e a indisponibilidade de bens se convolarão em penhora, seguindo-se o processo de execução' (art. 49), para o qual se convocará, pena de ineficácia (com manutenção da hipoteca) ou desfazimento da alienação judicial (art. 694, n. IV, Código de Processo Civil), o credor hipotecário, consoante preceituam os arts. 615, n. II, e 698, CPC, e o art. 826, segunda parte, Código Civil. Correta, portanto, a denegação de registro, em vista da indisponibilidade amparada na Lei 6.024/74".

O conhecer e o acompanhar as mutações legislativas que refletem no direito de pro-

priedade, é dever primordial dos Oficiais registradores — e que não devem se limitar ao estudo do Regulamento dos Registros Públicos — para que não venham amanhã responder pelas conseqüências de um ato lançado nos assentamentos registrais sem a necessária cautela. A precisão do Registro de Imóveis no mundo dos negócios é buscada por todos aqueles que dele se servem e por isso devem proporcionar e transmitir segurança e confiabilidade, somente alcançada com a seriedade com que cada Oficial exerce sua nobre função. Seria um erro irreparável, por desconhecer as constantes mudanças legislativas, efetuar o registro de um título constitutivo de garantia hipotecária, em que o bem ou o devedor foram declarados indisponíveis por força de lei.

XI — QUEM PODE HIPOTECAR

Prescreve o art. 756 do Código Civil que só aquele que pode alienar poderá hipotecar, dar em anticrese ou empenhar. O dispositivo é de meridiana clareza. Para decidir se alguém pode hipotecar um determinado bem, basta verificar se o pode alienar, e alienar significa *transferência de domínio*. A capacidade de hipotecar é, pois, mera conseqüência do poder de alienar, aplicando-se os mesmos princípios para a venda.

Portanto, somente o proprietário com título devidamente registrado pode exercitar o direito de dar em garantia hipotecária o imóvel que detém, porque o bem que, assim, garante uma dívida, fica sujeito ao pagamento dela, pela venda amigável ou judicial.

Assim, *direitos* oriundos de compromissário comprador, cessionário ou promitente cessionário são insusceptíveis de serem oferecidos em garantia hipotecária, não somente porque encontram óbice no citado art. 756, mas também por não estarem elencados na enumeração constante do art. 810 do citado diploma. Essas pessoas não são detentoras, como exigido, da plena disponibilidade do bem, e se a constituição do direito real de hipoteca representa início de alienação, podendo o bem onerado ser levado à venda judicial, no caso de inadimplemento da obrigação, frustrada ficaria a execução e a conseqüente alienação, já que a pessoa do devedor e executado deve reunir todos os direitos de que são susceptíveis as coisas corpóreas.

A HIPOTECA é, também, incompatível com o USUFRUTO, visto como, se o usufrutuário não pode alienar, também não lhe é dado hipotecar, por força do disposto no art. 717 do CC, mas nada impede que a garantia seja oferecida pelo nu-proprietário ou mesmo que *ambos* (nu-proprietário e USUFRUTUÁRIO) dêem a plena propriedade do imóvel em garantia hipotecária, já que, executada a hipoteca e levado o bem a venda judicial, se concentrariam na pessoa do arrematante todos os direitos oriundos da propriedade (uso, gozo e disposição), tema aliás enfrentado pelo E. Conselho Superior da Magistratura no julgamento da ap. cível 3.278-0, de Jaú, Rel. Des. Batalha de Camargo. É ao usufrutuário isoladamente que a lei proíbe de transferir o usufruto a outrem que não o nu-proprietário. Destarte, oferecido o bem por ambos, não haverá infringência à norma contida no aludido art. 717 do CC. São aplicáveis ao USO e HABITAÇÃO as mesmas disposições relativas ao usufruto (arts. 745 e 748 do CC).

O titular de direito real de ENFITEUSE também pode exercitar o direito de HIPOTECAR, segundo o que prescreve o art. 810, IV, do mesmo diploma. A enfiteuse é, sem dúvida, o mais amplo dos direitos reais na coisa alheia, e no art. 678 encontramos a sua definição:

"Dá-se a enfiteuse, aforamento, ou emprazamento, quando por ato entre vivos, ou de ultima vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel,

pagando a pessoa, que o adquire, e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto uma pensão, ou foro anual, certo e invariável".

Constituído o direito, a propriedade fica bipartida. De um lado, o *domínio direto* exercido pelo *senhorio*, que representa a propriedade nua, o direito fixado na substância da coisa; de outro, o *domínio útil* do *enfiteuta*, que representa o exercício do poder sobre a coisa em dois de seus elementos: o *jus fruendi* e o *jus utendi*. A constituição do direito real de hipoteca é compatível com os dois direitos. Tanto um como outro podem receber o vinculo hipotecário, porque são modalidades de domínio e susceptíveis de alienação.

Um único problema poderá surgir nessa modalidade de hipoteca e ocorre justamente por ocasião da extinção da enfiteuse, com a conseqüente consolidação do domínio, na pessoa de um ou outro titular, estando apenas um desses direitos gravado com a hipoteca. Segundo o magistério de Serpa Lopes (*Tratado dos Registros Públicos*, 1955, vol. II, pp. 237-238, 3.ª ed.), há duas correntes de opinião: a primeira, que sustenta a extensibilidade da hipoteca ao domínio útil ou ao domínio direto ou ao enfiteuta; outra, que nega a possibilidade de qualquer extensão da hipoteca, continuando a hipoteca a subsistir como antes constituída, isto é, nos limites do domínio direto ou do útil, prevalecendo para o festejado Doutrinador, e também defendida por Melucci, a primeira solução, por parecer a mais lógica: se a hipoteca se dilata quando, no fundo imobiliário, o devedor faz uma edificação ou uma benfeitoria, por que razão não se estende, igualmente, quando o valor econômico dessa mesma propriedade aumenta, por força de um novo ato jurídico? Em ambos os casos há, inegavelmente, uma acessão, embora, como Melucci o diz, no largo sentido da palavra.

O imóvel sujeito ao *DOMÍNIO RESOLÚVEL* pode ser hipotecado, posto que, resolúvel uma propriedade, há, nela, um exercício integral do direito do proprietário, enquanto pendente a condição prevista no título que pode ser *ex facto temporis* (o decurso de certo prazo) ou um acontecimento ou fato que se verifique segundo a previsão legal ou contratual. Se é lícito ao proprietário alienar ou onerar a propriedade, enquanto não ocorrer o implemento da condição ou o advento do termo, *ao adquirente* em *condição suspensiva* é vedado qualquer ato de disposição do direito, não podendo validamente hipotecar por lhe faltar a qualidade de proprietário, que só será alcançada com o cumprimento da obrigação, pois, se admitido o ato, estaria ele hipotecando, não o imóvel, mas um direito eventual. O domínio está com o possuidor sob condição resolutiva; o outro tem apenas mera expectativa de domínio.

No FIDEICOMISSO vamos encontrar o exemplo prático que bem ilustra a referida questão. Consiste referido instituto em se dar a propriedade dos bens a uma pessoa para que esta, por sua morte ou realizada uma certa condição, a transmita a uma terceira pessoa indicada pelo autor da liberalidade. Chama-se fideicomitente o autor da liberalidade ou doador; fiduciário o que recebe o bem em primeiro plano, para conservá-lo e entregá-lo à pessoa indicada, também chamada fideicomissário.

O *fiduciário* que recebe em primeiro plano torna-se titular da propriedade fideicometida, podendo exercitar com amplitude esse direito de proprietário, mas sempre em caráter restrito e resolúvel, nos termos do art. 1.734 do CC, podendo dela dispor ou onerá-la, inclusive constituir sobre ela o direito real de HIPOTECA, qualquer que seja a condição estabelecida pelo autor da liberalidade, a não ser que este venha a gravar o bem com a cláusula de INALIENABILIDADE. Ao *fideicomissário*, resta-lhe aguardar, na condição de

adquirente eventual, que o bem, com a extinção do fideicomisso e pelo implemento da condição ou do advento do termo, lhe seja entregue.

Resolvido o domínio pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se, também, resolvidos os direitos reais constituídos na sua pendência (arts. 647 e 1.733 do CC). Com essa resolução cessam os efeitos da hipoteca (art. 849, II), recebendo o fideicomissário o bem livre e desembaraçado do gravame ou outros porventura constituídos sobre o imóvel.

Devemos anotar, no entanto, que, se a resolução do domínio se operar por fato superveniente, como, por exemplo, no caso de REVOGAÇÃO de DOAÇÃO por ingratidão, os efeitos da hipoteca ou de outros direitos reais subsistirão (Lafayette, *Direito das Coisas,* § 277, n. 5).

HIPOTECA DA HIPOTECA

Não há previsão legal em nosso ordenamento jurídico. No elenco do art. 810, I, do CC, não figura a hipoteca como direito real susceptível de ser hipotecada. Mas outras figuras jurídicas existem e são freqüentemente utilizadas, até com certa vantagem, alcançando resultados mais satisfatórios caso fosse possível a HIPOTECA DA HIPOTECA. Uma delas é a CESSÃO do crédito hipotecário, que representa a transferência feita pelo credor dos direitos creditícios, tornando-se o cessionário verdadeiro titular do ônus hipotecário, ocupando o lugar do credor. Como visto, o que se transfere é o crédito e não a propriedade, sendo que a transferência independe da anuência do devedor que apenas deverá ser notificado para resgatar o seu débito hipotecário junto ao novo titular (CC, arts. 1.069 e 1.071). De outro lado, a *CAUÇÃO* do crédito hipotecário, que representa a garantia ofertada pelo credor em garantia de outra dívida constituída com terceiros ou, como querem outros, um destaque do patrimônio do credor decorrente da garantia real para servir a um outro crédito.

São atos *averbáveis* (arts. 246 e 167, II, 8, da Lei 6.015/73) para conhecimento de terceiros e evitar que o mesmo crédito seja novamente negociado em prejuízo do cessionário ou credor da caução. Tanto a cessão como a caução de crédito são freqüentemente utilizadas pelas instituições financeiras, no financiamento para a aquisição de casa própria, figurando nos instrumentos constitutivos (venda e compra com garantia hipotecária) de um lado o proprietário como alienante e o credor da hipoteca que, no mesmo instrumento, cede os seus direitos creditórios à mesma instituição financeira, que, ato contínuo, cauciona os mesmos direitos à Caixa Econômica Federal, em face da extinção do BNH (Banco Nacional da Habitação, por força do Decreto-Lei 2.291/86, captando os recursos advindos do Sistema, geralmente emitindo com essa transação as CÉDULAS HIPOTECÁRIAS representativas do crédito hipotecário, que, após averbadas no Registro Imobiliário, no momento ou após o registro da hipoteca, passam a circular por ENDOSSOS, que também necessitam ser averbados no assento imobiliário, sub-rogando-se o favorecido, automaticamente, em todos os direitos do endossante, sendo indispensável na emissão ou no endosso da cédula hipotecária a outorga uxória.

XII — SUPLEMENTAÇÃO DE CRÉDITO — SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO — CÉDULAS — LEGISLAÇÃO ESPECIAL — ATO DE AVERBAÇÃO

É certo que sempre que ocorrer elevação do crédito anteriormente concedido, configurando-se uma situação de *novação*,

configura-se a constituição de NOVA HIPOTECA, a qual será alvo de novo registro em respeito aos princípios que regem o instituto hipotecário.

No entanto, baixando legislação especial, o governo abriu possibilidade, através da Lei 6.941, de 14.9.81, de AVERBAÇÃO de re-ratificação do Contrato de Mútuo com Pacto Adjeto de Hipoteca, ainda que o ato importe elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

O tema, nos idos de 1981, era agitado pelas partes interessadas, cabendo destacar a CONSULTA formulada por empresa do grupo Itaú, dirigida à Vara de Registros Públicos de São Paulo — proc. 14/81 —, quando se indagava:

"No caso de alteração, com acréscimo de dívida hipotecária feita pelo credor ao mesmo devedor, através de uma escritura de re-ratificação, com garantia hipotecária sobre o mesmo imóvel, é devido novo registro, considerando-se nova hipoteca, ou apenas basta uma simples averbação na matricula?".

O ilustre Magistrado Dr. José de Mello Junqueira, em resposta, na bem elaborada peça urdida com o ensino de renomados mestres e a sua própria convicção, conclui que a versão trazida a Juízo — "*dispensa de registro a hipoteca de imóvel já hipotecado, como garantia de maior crédito, contratado com o mesmo credor hipotecário*" — *era de CRÉDITO SUPLEMENTAR DE HIPOTECA*. E, em tais condições, no seu entender, tratava-se de ato *de registro* da nova hipoteca e não de averbação.

Já na vigência da lei especial mencionada, o nobre Juiz Dr. Narciso Orlandi Neto, no proc. 1.006/81, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, sentenciava que o aumento de crédito a ser garantido pela hipoteca anteriormente registrada, mesmo envolvendo as mesmas partes contratantes, configurava uma segunda hipoteca e importava novo registro. Na r. decisão, o Magistrado ponderou:

"Como último argumento contra a tese do suscitado, deve ser mencionada a recente alteração à Lei 6.015/73. A Lei 6.941, de 14.9.81, acrescentou ao art. 167, II, da Lei 6.015/73, o inc. 15. Com o acréscimo, deve ser feita a *averbação* da 're-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros'.

"A simples leitura da alteração imposta à Lei de Registros Públicos mostra que o suscitado não tem razão. Só é caso de averbação o aumento da dívida garantida por hipoteca em que a credora é entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação".

Finalizando, o Julgador dirigiu crítica objetiva à nova lei, do seguinte teor:

"Aliás, a modificação da Lei 6.015/73, neste aspecto, é uma agressão ao instituto da hipoteca. Almejando uma redução das custas devidas pelo ato, impôs o legislador apenas a averbação quando seria mais jurídica a previsão, na lei, de dispositivo que limitasse a cobrança dos emolumentos ao valor devido por um ato de averbação. Permaneceria, com tal providência, incólume o instituto. Preferiu-se, ao revés, contrariar dispositivo de direito material em lei instrumental".

Como sói acontecer, a aplicação de lei nova, inicialmente, dá margem ao surgimento de várias dúvidas relativas à sua correta interpretação e ao exato alcance do seu texto. Assim, por exemplo, no proc. 200/83, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, suscitada foi a dúvida no sentido de que o item 15 do inc. II do art. 167 da Lei 6.015/73, com a nova redação dada pela Lei 6.941, de 14.9.81, restringia a hipótese exclusivamente ao

mutuário adquirente da casa própria pelo Sistema Financeiro da Habitação, não alcançando outras partes mesmo que vinculadas ao Sistema.

O Julgador — Dr. José de Mello Junqueira —, decidindo a questão, assentou com clareza os propósitos da lei, especialmente os seus beneficiados, esclarecendo que, "se correta a forma utilizada pelo legislador, para baratear os registros e conseqüentes gastos do financiado, não importa discutir nestes autos".

A respeito do tema, merecem transcrição as principais conclusões do julgado apontado, a saber:

"1 — A Lei 6.941, de 14.9.81, possibilitou a averbação de contratos de re-ratificação de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e inexista outra hipoteca registrada em favor de terceiros.

"A intenção do legislador, com essa nova disposição, foi a de beneficiar as empresas que se dedicam às construções civis e operam diretamente com entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação, viabilizando, assim, o menor custo aos adquirentes de imóveis financiados.

"2 — Em momento algum o legislador levou em consideração a suplementação de verbas para atingir o particular, primeiro adquirente da casa própria, fato que dificilmente ocorrerá ante a circunstância de que o preço é sempre ajustado com a quitação do valor de compra e venda, sem necessidade de suplementações.

"O que se pretendeu com o novo contrato foi apenas a elevação da dívida e crédito, com idêntica garantia, já registrada, e não constituição de nova hipoteca.

"O legislador inovou a matéria, permitindo a modificação valorativa do objeto do mútuo, sem que tal constitua outro contrato distinto, com nova garantia, de per si consistente. O erro estaria em dar novos conceitos tendo em vista a subjetividade dos contratantes, desconsiderado o instituto em sua onticidade própria, desligado das eventuais partes que o integrarão.

"3 — A Lei 4.380, de 21.8.64, que criou o Sistema Financeiro da Habitação, como bem frisou o suscitado, procura beneficiar tanto os empresários da construção civil, quanto os adquirentes da casa própria.

"O Sistema Financeiro da Habitação destina-se a promover a construção e aquisição da casa própria e, toda vez que uma das entidades que o compõem figurar em uma operação financeira com créditos, estender-se-ão os benefícios da lei a ambos os contratantes, porquanto o que se procura, em última análise, é o beneficio da construção e das pessoas a quem ela se destina.

"4 — De outra parte, inadequada a distinção pretendida pelo suscitante, de que a incorporadora não pode se beneficiar da Lei 4.380/64, uma vez que é uma firma de fins lucrativos.

"A tanto não pretendeu alcançar o dispositivo legal, que, contrariamente, previu na mesma lei a abertura de créditos em favor de empresários que promovam projetos de construção para a venda a prazo (art. 39, I).

"E, conforme apontou o suscitado, o empresário vem definido pelo próprio Banco Nacional da Habitação, através da Resolução do Conselho de Administração 31/68.

"O intuito é patente, ou seja, aquele de redução do preço final da habitação, o que não se conseguiria se não alcançasse a própria construção com seus correlatos.

"5 — Pela simples leitura do texto legal não se infere a interpretação tentada pelo suscitante e muito menos se buscarmos a interpretação sistemática, conforme acabamos de demonstrar.

"O dispositivo do art. 167, II, 15, alcança todas as pessoas que contratem mútuo

com garantia hipotecária em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação".

Igual entendimento passou a ser adotado pelo E. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, manifestado nos inúmeros julgados em que o tema foi abordado (*v.g.*, ap. cível 3.111-0-SP).

Idêntico tratamento é dado às HIPOTECAS CEDULAR, RURAL ou INDUSTRIAL, pois, na ocorrência de *financiamento adicional*, determinam os arts. 58 do Decreto-Lei 167/67 e 50 do Decreto-Lei 413/69 a *AVERBAÇÃO* da HIPOTECA CEDULAR sucessiva *entre as mesmas partes*.

São dispositivos, a exemplo do que ocorre com os financiamentos junto às entidades do SFH, que excepcionam a regra de que o aumento ou suplementação da dívida configura novação e novo registro, já que, prevendo dois contratos sucessivos de financiamento hipotecário entre as mesmas partes, a lei manda que o segundo seja simplesmente *averbado por extensão* ao primeiro que foi anteriormente registrado, a menos que se vinculem novos bens à garantia.

Assim, apresentada ao Registro Imobiliário *a nova cédula* que representa financiamento suplementar, com referência expressa à *extensão* da garantia anteriormente constituída, a serventia deverá proceder à AVERBAÇÃO dessa extensão, tanto no Livro n. 3, que representa o registro cedular, como na matrícula do imóvel onde registrada a hipoteca dada em garantia.

Na ocorrência de a nova cédula vincular *outros bens*, além das aludidas averbações, necessário será o registro dessas novas garantias, nos Livros ns. 3 e 2, precedido da abertura de matrículas dos imóveis ofertados.

A extensão não será possível se os bens já houverem sido objeto de novo ônus em favor de terceiros (§ 3.º do art. 50 do Decreto-Lei 413/69).

XIII — HIPOTECA LEGAL

A hipoteca legal independe da vontade do proprietário, podendo ser instituída em favor de certas pessoas por força de lei (art. 827 do Código Civil).

Na hipoteca convencional, o próprio título individua o bem, e na legal a especificação ocorre em momento posterior ao nascimento do vínculo jurídico entre as partes.

Situações previstas no ordenamento jurídico:

a) Os interessados, querendo e tendo capacidade para tanto, podem especializar a hipoteca (CPC, art. 1.210).

b) Não havendo acordo sobre qual imóvel do devedor deverá ficar sujeito ao ônus, as partes têm procedimento judicial com essa finalidade (CPC, arts. 1.205 a 1.209). Já se decidiu que o direito dos filhos de exigir especialização de hipoteca legal sobre os imóveis do pai que passa às segundas núpcias sem observar o disposto no art. 183, XIII, do CC, deve ser exercido através de ação cominatória (*RT* 410/165).

c) Na área penal, a hipoteca visa garantir a indenização devida ao ofendido, ou aos seus herdeiros, para satisfação do dano causado pelo delito (CC, art. 827, VI).

d) No caso do item anterior, a especialização pode ser pedida em qualquer fase do processo (CPP, arts. 134 e 135, nesse sentido *RJTJESP* 79/361) e, embora a responsabilidade civil decorrente do delito se transmita aos herdeiros do acusado, estes não estão sujeitos à hipoteca legal (*RJTJRGS* 126/202).

HIPOTECA JUDICIAL

A hipoteca judicial, ou judiciária, é efeito secundário da sentença condenatória, nos termos do que prescreve o art. 466 do CPC.

Para viabilizar a constituição da hipoteca judicial basta a condenação genérica em prestação em dinheiro, dispensada a necessidade de ser em importância líquida e certa.

Embora seja inquestionável o fato de que o credor se preocupe com a garantia do recebimento de seu crédito, a hipoteca judicial é um instrumento de muito pouco uso, até mesmo de raríssima utilização.

Parece haver um desconhecimento generalizado do instituto, não sendo raro ver-se despachos judiciais indeferindo a medida por completa ignorância do seu cabimento. Especialmente quando postulada antes do trânsito em julgado da sentença (o que é possível). Outras vezes, utiliza-se de forma errônea o instituto da *CAUÇÃO* para a garantia real, quando o correto seria que o título fosse especificado em hipoteca judiciária (arts. 826, 827 e , particularmente, 466 do CPC), ato de *registro* (art. 167, I, 2, Lei 6.015/73) não de averbação (art. 167, II, 8, lei cit.), já que a caução tende a garantir *crédito* — que é da sua essência — e não domínio, que reclama instrumentalização adequada.

A hipoteca judiciária constitui-se em conseqüência da sentença, isto é, um dos efeitos anexos da sentença. É o que diz o artigo da Lei Civil já mencionado: "A sentença que condenar o réu no pagamento de uma prestação, consistente em dinheiro ou em coisa, valerá como título constitutivo de hipoteca judiciária, cuja inscrição será ordenada pelo juiz na forma prescrita na Lei de Registros Públicos".

A Lei de Registros Públicos prevê o registro da hipoteca judiciária em seu art. 167, I, 2.

A doutrina tem dado ao texto legal a mais ampla e larga compreensão, afirmando EGAS DIRCEU MONIZ DE ARAGÃO que, "quanto ao conceito de sentença condenatória, é o mais amplo possível, pois o texto fala em *condenar*, seja a que título for... Trata-se de sentença que imponha o dever de adimplir, de cumprir, de pagar, e possa, por isso, constituir título executivo judicial" (*Hipoteca Judiciária,* 51/13).

Daí concluírem os estudiosos que, tendo havido condenação na sentença, mesmo que seja somente em custas, existe o efeito anexo e pode ela valer como título constitutivo de hipoteca judiciária.

Não restam dúvidas de que a hipoteca judicial pode ser inscrita antes do trânsito em julgado da sentença, já que sua finalidade é garantir o *vencedor* da demanda.

"A hipoteca judiciária pode ser inscrita, desde que se ajuste às disposições legais, independentemente de pendência ou não de recurso, pois é resultante de um efeito imediato da decisão que surge com ela, para oferecer pronta garantia à disponibilidade do credor" (*RT* 596/99 — TJSP).

Há que se ter em conta que nessa fase não se está executando o devedor, mas meramente garantindo o credor como resultou da sentença condenatória. Daí ser também desnecessária a liquidação da sentença, como sustenta Moacyr Amaral Santos. O que constitui a hipoteca é a sentença condenatória e não o *quantum* resultante da sentença.

Assim, dispondo de pronto de um título executivo, o credor pode e deve promover a inscrição da hipoteca judiciária antes da execução. Garantido, posteriormente ajuizará a execução com a penhora do bem hipotecado.

Quanto aos bens que podem ser objeto da hipoteca judiciária, pode-se afirmar que, regra geral, são os imóveis do devedor (art. 810 do CC).

Nesse caso o pedido da inscrição da hipoteca deve ser dirigido ao Juiz e não ao Oficial do Registro competente. Aquele determina, através de mandado respectivo, a inscrição, fixando-se, então, o gravame judicial sobre o imóvel ou imóveis do devedor.

Assim, o que prevalece é a sentença — a decisão judicial — e, se ela for reformada, invertendo-se as posições da anterior decisão, o Juízo determinará, igualmente, o cancelamento da inscrição feita e determinará o mesmo procedimento em favor da outra parte que passou a ser considerada vencedora na demanda após o julgamento do recurso. Isto porque, repita-se, o que constitui a hipoteca é uma sentença, e, se o tribunal decidiu que a primitiva não tem mais validade, deve ser simplesmente desconstituído o gravame através de mandado judicial.

Uma questão debatida é a de que a hipoteca judiciária, segundo alguns, não contém, como efeitos, o direito de seqüela e o direito de preferência.

Partindo-se do pressuposto de que a hipoteca judiciária tem origem no art. 824 do CC (referente a execução), constata-se que o dispositivo não confere à hipoteca decorrente da sentença o direito de preferência que as demais normalmente produzem. A posição majoritária da doutrina é no sentido de assegurar a existência da seqüela, mas não a preferência.

Esgotada a matéria, a conclusão mais aceitável é a seguinte: se havia credores anteriores à ação, com penhora ou hipoteca já constituída, não há que se falar em preferência; se não existiam, preferência existe na hipoteca judiciária.

Finalmente, consigne-se que a hipoteca judiciária não se confunde com a legal. Esta tem interpretação restrita às hipóteses do art. 827 do CC e não se aplicam à hipoteca judicial as disposições dos arts. 819 e 820 do diploma civil. Igualmente a ela não se aplicam as regras do art. 1.205 e segs. do CPC, que cuidam, igualmente, da hipoteca legal.

Parece-nos que o desprezo do legislador em deixar claro o uso da hipoteca judiciária se apresenta como um dos motivos do esquecimento pelos credores de tão importante instrumento.

CÉDULA HIPOTECÁRIA

A cédula hipotecária é um título de crédito que representa a hipoteca celebrada por instrumento particular e que tem por finalidade a sua circulação. Ela foi instituída como instrumento de representação dos créditos hipotecários nos casos de operações efetuadas no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação, instituições financeiras em geral e companhias de seguro (Decreto-Lei 70/66, art. 10).

A cédula hipotecária deve ser emitida pelo credor e pode ser integral ou parcial (fracionária), emitida em conjunto ou isoladamente, porém nunca podendo ultrapassar o valor total do crédito nem aperfeiçoar-se após o vencimento do crédito.

No âmbito registrário, temos as seguintes condições:

a) A cédula hipotecária não pode ser lançada à circulação sem ANTES SER AVERBADA à margem da inscrição da hipoteca a que disser respeito no Registro de Imóveis.

b) Registra-se a hipoteca, nos termos do art. 167, I, 2, da Lei 6.015/73 e, depois, averba-se a cédula hipotecária, nos termos do art. 167, II, 7, da mesma lei.

c) A cédula hipotecária não poderá ser averbada sempre que houver prenotação, inscrição ou averbação de qualquer outro ônus real, ação, penhora ou procedimento judicial que afetem, direta ou indiretamente, o imóvel.

d) Também não poderá ser averbada sempre que houver cédula hipotecária anterior, a não ser que se trate de cédula hipotecária fracionária.

Outros aspectos inerentes à cédula hipotecária:

— Requisitos formais devem ser obedecidos (Decreto-Lei 70/66, art. 15).

— A cédula é nominativa e emitida pelo credor da hipoteca, podendo ser transmitida por endosso em preto.

— Para emitir ou endossar cédula hipotecária não há necessidade de outorga uxória (Decreto-Lei 70/66, art. 17, § 2.º).

— Quitada a dívida, a cédula hipotecária será devolvida ao devedor, que terá o documento como prova de pagamento. Se o credor não entregar a cédula hipotecária quitada ao devedor, ficará responsável pelas conseqüências da permanência do título em circulação. Sobre o seu *cancelamento*, trataremos no tópico relativo às formas de *extinção da hipoteca*.

— O prazo de resgate da cédula é o mesmo da dívida hipotecária, admitido o resgate antecipado desde que corrigido.

— Para que se possa emitir cédula hipotecária é necessário que o devedor se obrigue a conservar o imóvel em condições de uso, pague os impostos, taxas, multas e obrigações que recaiam sobre o imóvel e mantenha este segurado.

Finalmente, a emissão ou endosso de cédula hipotecária que infrinja o disposto no Decreto-Lei 70/66 configura o crime de estelionato (art. 171 do Código Penal).

A averbação da cédula hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implicará modificação de ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhe sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação (Lei 6.015/73, art. 291). A consolidação dos créditos numa só cédula e sua averbação não constituirão título novo, mantida que fica a ordem preferencial das hipotecas, mesmo que a cédula hipotecária consolidadora venha a ter prenotação posterior e se refira a créditos não consolidados.

XIV — DA REMIÇÃO

A remição da hipoteca consiste no benefício legal, concedido ao interessado (o devedor), para libertar o imóvel da hipoteca, pagando ao credor o preço do imóvel se a remição é feita por terceiro adquirente, ou a importância do débito, acrescida das despesas judiciárias da execução, se feita pelo credor da segunda (Clóvis, *Direito das Coisas*, vol. II).

A remição feita pelo segundo credor é tratada pelo Código Civil em seu art. 814. A remição constitui-se em um dos modos de extinção da hipoteca.

Não se deve confundir remição (com *ç*) com remissão (com *ss*); pois que *remissão* de dívida, diz-se quando alguém renuncia, gratuitamente, aos seus direitos creditórios em proveito do próprio devedor, eximindo-o, assim, da obrigação.

Remissão, em vernáculo, segundo lembra Afonso Fraga (*Direitos Reais de Garantia*, n. 246), e segundo o art. 1.053 e segs., tem sentido próprio, de perdão das dívidas. Daí que Afonso Fraga não adotou o vocábulo "remição", preferiu "redenção", que tem o mesmo significado, ou seja, ato ou efeito de remir.

A hipoteca anterior pode ser remida, em se vencendo, pelo credor da segunda, se o devedor não se oferecer a remi-la, dispõe o art. 814 do CC. Para a remição, nessa hipótese, consignará o segundo credor a importância do débito e das despesas judiciais, caso se esteja promovendo a execução, intimando o credor anterior a levantá-la, o devedor a remi-la, se quiser. O segundo credor, que remir a hipoteca anterior, ficará *ipso fato* sub-rogado nos direitos desta, sem prejuízo dos que lhe competirem contra o devedor comum.

Ao adquirente do imóvel hipotecado é facultado o direito de remi-lo, conforme se vê do art. 815 do CC.

Se o adquirente quiser "forrar-se" aos efeitos da execução da hipoteca, notificará judicialmente, dentro de 30 dias, o seu contrato aos credores hipotecários, propondo para remição, no mínimo, o preço por que adquiriu o imóvel. A notificação executar-se-á no domicílio inscrito (art.

846, par. único, do CC, ou por editais, se ali não estiver o credor).

O credor notificado pode, no prazo assinado para oposição, requerer que o imóvel seja licitado. São admitidos a licitar, de acordo com a lei: os credores hipotecários, os fiadores e o mesmo adquirente (art. 268 da Lei 6.015/73).

O preço da aquisição ou o valor proposto pelo adquirente é que serve de base para a licitação. O adquirente terá preferência em igualdade de condições. Em caso contrário, o imóvel adjudica-se ao licitante que maior preço oferecer.

Em se tratando de remição de imóvel hipotecado a favor do cônjuge, entende AMÍLCAR DE CASTRO ser impossível tal remição, pois seria "um direito instituído *pietatis causa*". Entretanto, discordamos desse insigne Doutrinador, tendo em vista que a lei não faz nenhuma distinção a respeito, mas, ao contrário, permite ao adquirente licitar, em "igualdade de condições" (art. 268 da Lei 6.015/73), com preferência aos demais, se o lanço oferecido for o mesmo.

Aliás, como a matéria envolve alta indagação, o célebre sábio do Direito, PONTES DE MIRANDA, em seu *Comentários ao Código de Processo Civil*, tomo XI, p. 542, 1.ª ed., preleciona o seguinte:

"Pedida pelo cônjuge meeiro no bem a remição, é preciso indagar-se se podia usar, e usou, da sua pretensão de remir como pessoa à parte, e não como coexecutado. Por exemplo: se pagou a dívida comum *a parte* do bem remido pode ser *adquirida* por ele, o que depende do regime matrimonial de bens e de ter querido que a remição fosse para adquiri-la. Se a dívida não é comum e a execução foi só nos bens do cônjuge devedor, o cônjuge remidor adquire os bens, como qualquer ascendente ou descendente do executado. Não mais pode ser penhorado o bem pelo resto da dívida; salvo aqueles casos, raríssimos, em que, pelo direito material, os bens do cônjuge respondem pelas dívidas do outro, quando essoutro não tem bens que bastem".

Assim, como o art. 266 e segs. da Lei 6.015/73, que, diga-se de passagem, da mesma hierarquia do Código Civil, não fazem distinção, não cabe ao intérprete fazê-lo, razão pela qual entendemos perfeita a colocação do mestre Pontes de Miranda, permitindo-nos, *data venia*, discordar de Amílcar de Castro e de tantas outras opiniões respeitáveis de ilustres juristas.

Na hipótese de ser o imóvel *adjudicado* ao adquirente, não há que registrar a adjudicação, uma vez que este não é o seu título de propriedade, e sim o anterior, que já se acha registrado ou transcrito, e em vista do qual se requereu remição do imóvel.

A adjudicação deve ser registrada se a outrem for entregue o imóvel, porque esse será o seu título de propriedade.

Pago ou depositado o preço, a remição é julgada por sentença, ficando, assim, o credor autorizado a pedir o cancelamento da inscrição hipotecária (art. 816, § 1.º, do CC).

A notificação aos credores hipotecários, pelo adquirente, nos 30 dias seguintes ao seu contrato é imprescindível. A sua omissão poderá acarretar ao adquirente as seguintes conseqüências: as custas e despesas judiciais; a diferença entre a avaliação e a adjudicação; as perdas e danos.

O imóvel será penhorado e vendido por conta do adquirente, ainda que ele queira pagar ou depositar o preço da venda, ou da avaliação, exceto se o credor consentir, se o preço da venda ou da avaliação bastar para a solução da hipoteca, ou se o adquirente a resgatar.

A avaliação não será nunca inferior ao preço da venda. Terá ação regressiva contra o vendedor, o adquirente que sofrer expropriação do imóvel mediante licitação ou penhora; o que pagar a hipoteca; o que

por causa de adjudicação, ou licitação, desembolsar com o pagamento da hipoteca importância excedente à da compra, e o que suportar custas e despesas judiciais. A lei permite aos interessados fazer constar das escrituras o valor entre si ajustado dos imóveis hipotecados, o qual será a base para as arrematações, adjudicações e remições, dispensada a avaliação.

As remições não serão permitidas antes de realizada a primeira praça, nem depois da assinatura do auto de arrematação (art. 818 do CC).

Esse dispositivo, ensina Aquiles Beviláqua, deixou intato ainda em executivo hipotecário o direito de remição, o qual vinha consagrado na legislação anterior, em relação às execuções em geral, em favor tanto do executado quanto de pessoas a ele chegadas. Se uma filha do executado usou daquele direito de remição, oportunamente, antes de assinado o auto de arrematação, ao exeqüente não é lícito arrepender-se, para pedir a adjudicação (*Código Civil Anotado*, p. 275).

ESPÉCIES DE REMIÇÃO: I — LIBERATÓRIA — II — SUB-ROGATÓRIA

A liberatória, no dizer de PLÁCIDO E SILVA, é uma "denominação genérica atribuída a toda remição que tem a finalidade de desonerar ou desobrigar os bens sujeitos à garantia hipotecária ou pignoratícia". Assim, exprime a própria quitação da dívida e a extinção da garantia.

A remição sub-rogatória "é o pagamento da obrigação ou o resgate da dívida, com a intenção de se substituir o credor pago e satisfeito". Ocorre apenas uma sub-rogação, pela substituição do primeiro credor pelo segundo. E a remição é benefício dele, segundo credor.

O direito de remir o imóvel hipotecado pode ser exercido pelo próprio devedor — no processo de execução; pelo credor da segunda hipoteca, só tem como garantia aquilo que sobrar após o pagamento do primeiro credor; e pelo adquirente do imóvel hipotecado.

Em relação à remição feita pelo credor da segunda hipoteca, AFRÂNIO DE CARVALHO, em sua respeitável obra *Registro de Imóveis*, Forense, p. 233, 3.ª ed., faz interessante observação que merece ser aqui transcrita:

(...) "A chamada 'remição' do credor da 2.ª hipoteca, justamente por não ser verdadeira remição, não extingue a hipoteca (Cód. Civ., art. 814). Tanto assim que, na enumeração dos casos de extinção, não se acha incluída essa estranha remição, mas apenas a outra que lhe fica contígua, essa genuína, a remição do adquirente do imóvel (Cód. Civ., art. 815). De fato, ao declarar que a hipoteca se extingue pela remição, o Código Civil toma a cautela de fazer referência expressa ao art. 815, deixando de fora o antecedente art. 814. Este é um caso em que se torna indubitavelmente cabível invocar o brocardo segundo o qual '*inclusio unius alterius exclusio*' (Cód. Civ., art. 84, IV). Se, do lado da remição, há preceito expresso de lei de manter viva a primeira hipoteca ao sub-rogar-se nela o credor da segunda, do lado da sub-rogação acontece a mesma coisa, pois existe também preceito expresso de lei que, atribuindo a essa figura efeito translativo, implicitamente reconhece que se mantém viva a dívida com a sua garantia, no caso a hipoteca. Não se extingue aquilo que se transfere e 'a sub-rogação transfere ao novo credor todos os direitos, ações, privilégios e garantias do primitivo, em relação à dívida, contra o devedor principal e os fiadores' (Cód. Civ., art. 988). Ante esse duplo atestado legal de sobrevivência, seria impertinência alegar a morte da obrigação com apoio em um superado conceito doutrinário de sub-rogação, segundo o qual a dívida desaparece em

relação ao primeiro credor e reaparece em relação ao sub rogado, tornando-se assim titular de uma dívida nova. A essa artificiosa construção, opõe-se a explicação natural, que leva a concluir que realmente a dívida não se extingue, mas se transfere de um para outro credor. Embora a controvérsia em torno desse ponto venha de longe, o conceito moderno da sub-rogação lhe reconhece um duplo caráter, de pagamento e de transmissão de crédito, em virtude do qual a operação não traz nem a liberação do devedor nem a extinção da obrigação, mas, sim, a transferência dos direitos do credor, desinteressado pelo pagamento para aquele que o satisfaz.

"Conseqüentemente, o pagamento feito ao credor da 1.ª hipoteca pelo credor da 2.ª, sub-rogando este nos direitos daquela, que sobrevive, o torna titular de ambas, ficando o imóvel vinculado ao ônus de uma e de outra. À aquisição original do segundo grau junta-se dessa maneira a assunção posterior do primeiro grau, enfeixando-se essa dupla titularidade nas mãos de uma só pessoa, que passa a ter, em virtude dela, a maior liberdade de movimentos".

Não obstante essa evidência, talvez equivocado pela palavra "remição", cujo emprego impróprio a maioria censura, um mestre meticuloso ensina que o imóvel fica libertado do ônus anterior e vinculado apenas ao imediato (Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos*, p. 377, 2.ª ed.).

Se qualquer desses ensinamentos, que, no fundo, se equivalem por partirem do mesmo pressuposto, fosse exato, daí resultaria que, em eventual execução, o "remidor" só receberia preferencialmente o crédito da segunda hipoteca, isto é, o menor, tendo de entrar em concurso com credores quirografários em relação ao crédito da primeira, isto é, o maior, dada a graduação normal das garantias, sem falar na possibilidade de ter aquela um vencimento muito posterior ao desta. Diz, ainda, Afrânio que isso se constitui em uma conseqüência absurda, e que, de acordo com a correta interpretação de João Luiz Alves a respeito, a primeira hipoteca não fica remida, pelo que o credor sub-rogado pode exercer a preferência integral sobre a coisa hipotecada.

Por último, ressalte-se que, segundo Caio Mário da Silva Pereira, em seu livro *Instituições de Direito Civil*, a remição hipotecária feita pelo adquirente sobrevive a todas as fases do Direito Hipotecário Brasileiro, desde a Lei 1.237, de 24.9.1864, passando pelo Decreto 169-A, de 19.1.1890, e pelo Decreto 370, de 2.5.1890. Permanece no Código Civil de 1916 e subsistiu no Projeto de Código Civil enviado ao Congresso Nacional em 1965 (Orozimbo Nonato, Orlando Gomes e Caio Mário da Silva Pereira), e, atualmente, está prevista na Lei 6.015/73, art. 266 e segs.

XV — EXTINÇÃO DA HIPOTECA

Aspecto relevante do instituto enfocado, a extinção da hipoteca ocorre sob variadas formas, dando margem ao surgimento de extensa doutrina, muitas dúvidas suscitadas e, por conseguinte, constantes manifestações do Poder Judiciário através de suas Varas especializadas de Registros Públicos.

A extinção da hipoteca só começa a surtir efeitos contra terceiros — assim como a sua constituição — a partir da sua averbação no Registro de Imóveis, conforme prevê o art. 850 do Código Civil. O Supremo Tribunal Federal, em decisão proferida há muitos anos, já definia que "enquanto não cancelada a hipoteca subsistirá em relação a terceiro, mesmo que se prove, por outros meios, que ela já se ache extinta" (*RT*, IV/148).

O cancelamento pode decorrer do consenso entre as partes (voluntário) ou por

força de decisão judicial (sentença do Juiz). Pode ainda ser total, abrangendo o todo do bem objeto da inscrição, ou parcial, quando atinge apenas parte da inscrição (pagamento parcial, por exemplo).

O art. 251 da Lei 6.015/73 enumera as hipóteses de cancelamento da hipoteca:

a) quando se exiba autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou sucessor, em instrumento público ou particular;

b) em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do CPC);

c) na conformidade da legislação referente às cédulas hipotecárias.

Afirmam os doutrinadores que há causas *diretas* e *indiretas a determinarem* a extinção da hipoteca, recebendo tais categorias a seguinte classificação:

1) *Diretas: a*) destruição da coisa hipotecada; *b*) resolução do domínio; *c*) renúncia; *d*) remissão; *e*) sentença passada em julgado; *f*) prescrição; *g*) arrematação ou adjudicação; 2) *Indiretas: a*) pagamento; *b*) dação em pagamento; *c*) novação; *d*) compensação; *e*) confusão; *f*) remissão.

INSTRUMENTO HÁBIL

Não exige o legislador forma específica para instrumentalizar a quitação, ao contrário do Direito Romano que exigia para a quitação a mesma forma da obrigação ("*eo modo quidquam dissolvere quo colligatum est*"), daí estabelecer-se que o instrumento particular munido dos requisitos que a quitação deve revestir (art. 940 do CC) prova o pagamento e extingue a obrigação, tenha esta sido constituída por instrumento particular ou por escritura pública. Exigível, apenas, que o cancelamento se opere à vista de um escrito hábil e, dentre estes, requerimento emanado do credor e do devedor, mandado judicial contendo a determinação específica, expedido com base em processo contencioso ou administrativo, sentença passada em julgado, de que resulte a referência expressa à extinção da hipoteca e outros títulos judiciais (carta de arrematação ou adjudicação do imóvel), que serão examinados no decorrer deste trabalho e que também permitem a baixa da hipoteca.

Segundo SERPA LOPES (*Tratado dos Registros Públicos*, vol. II, n. 364, pp. 381-384, 5.ª ed.):

"De suma relevância é saber-se quando há pagamento e por qual meio se deve provar a sua efetivação. Importantíssima questão, porque, consoante já dissemos, assim como para a inscrição da Hipoteca é necessária a preexistência de um título hábil, tanto intrinsecamente quanto sob o seu *aspecto extrínseco*, assim também, na extinção pelo pagamento, é necessário ter-se bem esclarecido qual o meio de prova de pagamento, pois é por meio dessa prova que o cancelamento da inscrição pode ser feito.

"Discute-se, na Jurisprudência como na Doutrina, sobre se a quitação deve, em todos os casos, resultar de prova documental, ou se essa prova documental somente se torna exigível, em se tratando de obrigação representativa de um valor superior a um mil cruzeiros, e finalmente, se a prova documental pode vir suprida por qualquer outro meio de prova, como a testemunhal, independente da obrigação ser ou não superior a um mil cruzeiros".

E conclui o Jurista, após longa explanação:

"Conseqüentemente, ao lado de um direito à quitação, há uma forma em que essa quitação deve ser contida, para sua validade. Essa forma é a *documental*, consoante implicitamente se infere das citadas disposições".

Parece, assim, repita-se, que não é de se admitir qualquer outro meio de prova do pagamento, a não ser a documental, que se apresenta obrigatória, e, sobre os requisi-

tos *extrínsecos* da quitação, estão eles contidos no já citado art. 940 do CC, que consigna: "A quitação designará o valor e a espécie da dívida quitada, o nome do devedor, ou quem por este pagou, o tempo e o lugar do pagamento, com a assinatura do credor, ou do seu representante".

Por último, como pormenor formal, observa-se que os instrumentos de quitação firmados por entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação devem trazer, como requisito de sua validade, o reconhecimento de firma de seu subscritor, muito embora passados com a menção equivocada de ser dispensável o mesmo reconhecimento, em face do disposto no inc. II do art. 221 da Lei 6.015/73, por inaplicável à hipótese referida na legislação.

Quer nos parecer que o espírito do legislador, ao dispensar o reconhecimento de firmas nos instrumentos relacionados com o SFH, o fez para os atos *constitutivos* do direito real, porquanto os instrumentos são equiparados às escrituras públicas, com o propósito de simplificar e baratear (o que na prática não ocorre) as operações ligadas ao Banco Nacional da Habitação.

O instrumento particular de quitação, por seu turno, não passa de simples instrumento particular, sujeito às exigências do Código Civil e do disposto no *caput* do mesmo inc. II do citado art. 221 da Lei 6.015/73, reclamando, por não ter força de instrumento público, o reconhecimento de firma, para resguardo do ato *desconstitutivo* da hipoteca, observado ainda o disposto no art. 251 do mesmo Regulamento de Registros Públicos, completada sua qualificação com a exigência da prova de que os signatários pelo Banco credor têm poderes de representação.

Entretanto, há que ressalvar opiniões contrárias que entendem dispensável o reconhecimento de firma nos instrumentos de cancelamento formalizados por entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação, em face de o legislador, expressamente, no inc. II do art. 221 acima referido o ter dispensado em atos a elas vinculados.

Traremos a seguir manifestações judiciais em casos de extinção de hipoteca, que, certamente, servirão para nos ajudar e orientar nas decisões de ordem prática que a todo instante se nos apresentam no exame das questões cartorárias.

DESAPARECIMENTO DA OBRIGAÇÃO PRINCIPAL

Desaparecida por qualquer circunstância a obrigação principal, a HIPOTECA — acessória que é — extingue-se igualmente (art. 849, I, do CC).

O C. Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, no agravo de petição 205.893, acolhendo o recurso, reconheceu que no caso examinado a dívida era agrária e o devedor se beneficiara de uma decisão proferida pela "Câmara de Reajustamento Econômico" que indenizou legalmente o credor (extinguindo a dívida). Daí concluir que o CANCELAMENTO da inscrição era inevitável conseqüência da inexistência da hipoteca que se extinguira por qualquer um dos modos legais.

O Dr. Hélio Lôbo Júnior julgou caso interessante quando de sua passagem pela 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (proc. 1.589/80), no qual o interessado tentou valer-se do *processo administrativo* para obter o reconhecimento do direito de cancelamento de hipoteca que onerava imóvel que teria adquirido "livre e desembaraçado de quaisquer dívidas, ônus reais, inclusive hipotecas, portanto, sem qualquer vínculo com a hipoteca inscrita em 16.6.66...".

Afirmou o nobre Magistrado na sua r. decisão que razão não tinha o requerente, pois "este procedimento não é o adequado

para a prova do pagamento ou efetivação do mesmo". E concluiu:

"Com efeito, os arts. 939 e segs. do Código Civil estabelecem as formas de se efetuar o pagamento e também obtenção da quitação. Ora, assim sendo, para atendimento do disposto no art. 251, I, da Lei de Registros Públicos, deveriam os requerentes providenciar documentos demonstrando o pagamento, ou, então, fazer a consignação da importância em Juízo, valendo-se do permissivo contido nos arts. 890 e segs., do Código de Processo Civil e art. 941 do Código Civil".

A E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, apreciando recurso voluntário interposto contra r. decisão de MM. Juízo Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (proc. CG 88/86), decidiu que apenas as notas promissórias apresentadas pelo devedor não são suficientes para autorizar o cancelamento da hipoteca inscrita.

Afirma a decisão que o preceito elencado no art. 251 da Lei 6.015/73 versa sobre hipóteses em *numerus clusus*, circunstância advertida pelo emprego do advérbio *"só"* no *caput* do citado dispositivo: "O cancelamento de hipoteca *só* pode ser feito...".

Assim, o entendimento que indeferiu o cancelamento da hipoteca com base apenas na apresentação das cambiais está de acordo com o preceito legal invocado, não se admitindo a aceitação de presunção de pagamento. No caso, decisão enfocada ressalvou como única possibilidade de apreciação do cancelamento nestas condições se, no curso da instrução processual, fosse chamado ao processo o credor.

Entretanto, estando o registrador diante de uma escritura que em suas disposições assinalasse que os credores autorizam o Oficial a proceder ao cancelamento da hipoteca constituída "mediante a apresentação da última nota promissória quitada", como agiria?

A hipótese aventada foi objeto do proc. 654/86, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, recebendo do ilustre Magistrado Dr. Hélio Lôbo Júnior a seguinte decisão:

"Já se decidiu, com inegável acerto, que a quitação não pode ser substituída por títulos cambiais pagos, ainda que vinculados ao instrumento da hipoteca.

"No caso dos autos, todavia, a autorização para o cancelamento veio ínsita na escritura, estabelecendo apenas a necessidade de implemento de uma condição — a apresentação da última nota promissória quitada — facilmente constatável.

"O que não se admite é a transformação do registrador em intérprete de contratos ou impor-lhe a verificação de dados incertos, que não possam ser aquilatados com segurança.

"Esse rigor normativo pode, entretanto, dentro da casuística que se apresenta, ser mitigado, notadamente em hipótese como a dos autos, em que os credores da hipoteca já tinham previamente estipulado a quitação. Assim, adoto as bem elaboradas razões do douto Curador de Registros Públicos (fls. 30) e defiro a quitação pleiteada".

No proc. de dúvida 138/83 foi questionada a impossibilidade de cancelamento de hipoteca porque a *quitação* juntada não discriminava o valor da dívida. Nesse caso, afirmou o sentenciante Dr. José de Mello Junqueira:

"Houve um contrato particular de quitação de dívida que, em seu bojo, expressou uma autorização de cancelamento da hipoteca. Assim, não há que perquirir se o instrumento deveria apontar o valor da dívida, para o efeito de cancelamento da garantia hipotecária. Mesmo que necessário fosse adentrar-se no mérito desta questão, para os efeitos pretendidos, a indicação do valor da dívida seria de todo inoperante, dado que as partes se distrataram e deram, entre si, quitação

geral. A Lei de Registros Públicos não impõe esse requisito para o ato de cancelamento da hipoteca. Não será o Cartório que irá exigi-lo".

EXTINÇÃO PELA PRESCRIÇÃO

Prescrição é, segundo CÂMARA LEGAL, "a extinção de uma ação ajuizável em virtude da inércia de seu titular durante um certo lapso de tempo, na ausência de causas preclusivas de seu curso" (*Da Prescrição e Decadência*, Forense, p. 26, 2.ª ed.).

A prescrição tem o caráter extintivo e liberatório, desobrigando o sujeito passivo de cumprir a obrigação à qual estava atrelado, e, uma vez caracterizada, poderá o devedor hipotecário dela se valer para pleitear a extinção da hipoteca que grava imóvel de sua propriedade.

O ilustre notário Dr. ANTÔNIO ALBERGARIA PEREIRA, em artigo publicado no *Boletim do Direito Imobiliário*, Maio/85, afirmou:

"As ações pessoais, por força do que se acha expresso no art. 177 do Código Civil, com sua redação atual e que lhe foi dada pela Lei federal 2.437, de 7.3.55, prescrevem em 20 anos. Assim, o credor hipotecário, vencida a dívida garantida pelo direito real da hipoteca, tem 20 anos de prazo, para, através da ação executória, cobrar do devedor hipotecário a importância total do seu crédito, garantido pelo imóvel, fazendo com que a penhora incida sobre esse mesmo imóvel dado em garantia (art. 655, § 2.º, do CPC).

"Se durante 20 anos o credor quedar-se inerte e não tomar nenhuma iniciativa ou providência para receber o que lhe é devido nem tomar qualquer providência que interrompa a prescrição (art. 172 do CC), o seu direito desaparece, extingue-se, morre, e surge para o devedor o direito de não mais ser cobrado, pois sua obrigação também desaparece, extingue-se e morre.

"Temos aí a extinção da hipoteca pela prescriçao, expressamente prevista no texto legal mencionado no início deste (art. 849, VI, do CC). Nesse caso o devedor deve provar que realmente ocorreu a prescrição de sua dívida e a conseqüente perda do direito de seu credor em cobrá-la, e mais, que, entre o início e o término do prazo prescricional, não ocorreu nenhuma causa interruptiva da prescrição, obtendo junto ao Juízo Julgador, caso haja execução da hipoteca, ou junto ao Juízo Administrador, que seria o Juiz Corregedor do Cartório Imobiliário em que a hipoteca está inscrita, o reconhecimento da prescrição e a expedição da conseqüente ordem para o seu cancelamento através de averbação".

O cancelamento da hipoteca pelo reconhecimento da prescrição será sempre precedido de decisão proferida em processo administrativo ou contencioso, no qual o credor seja devidamente intimado, sendo defeso ao Oficial do Registro Imobiliário o cancelamento por iniciativa própria ou a requerimento do interessado diretamente.

A C. 3.ª Câmara do E. Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, julgando a ap. cível 284.971, consignou que:

"A prescrição, que ficou interrompida, recomeçou a correr daquela data (art. 173 do CC), de forma que consumada no ano de 1972, considerando que ação dessa natureza, pelo seu caráter real, prescreve em 15 anos entre ausentes, nos termos do art. 177 do CC. E, com o principal, prescrevem os direitos acessórios (art. 167 do CC), entre eles a multa e os juros moratórios. Resulta daí que a pretensão contida no pedido vestibular merece acolhimento, pois a prescrição constitui causa extintiva da hipoteca, como dispõe o art. 849, VI, do CC".

E o v. aresto citado invoca, ao final, a precisa lição de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA:

"A prescrição extintiva da obrigação garantida tem como conseqüência a cessação da hipoteca, sob a fundamentação tantas vezes repetida: *acessorium sequitur principale*. Nesse caso, a consumação da hipoteca é simultânea à da dívida" (*Instituições de Direito Civil*, vol. 4, p. 349).

EXTINÇÃO PELA PEREMPÇÃO

Diz a Lei Registrária (art. 238) que o registro da hipoteca convencional valerá pelo prazo de 30 anos, findo o qual será mantido o número anterior se reconstituída por novo título e novo registro. Inocorrida essa hipótese, poderá ocorrer o *cancelamento de ofício* pelo Cartório, independentemente do requerimento do interessado ou de decisão judicial.

O prazo de cancelamento começa a ser contado *da data da inscrição no Registro de Imóveis* e não da data da constituição da hipoteca.

Cremos que seria de suma importância que os Oficiais dos Registros de Imóveis desenvolvessem trabalho no sentido de proceder no antigo Livro n. 2, de Inscrição Hipotecária, o cancelamento de todas as HIPOTECAS PEREMPTAS, de ofício, independente de requerimento dos interessados, eliminando-se com isso a grande maioria dos livros que ocupam espaços desnecessários nos arquivos. Feito o trabalho sugerido, os titulares dos Cartórios poderão obter autorização de seus Juízes Corregedores no sentido de *microfilmarem* todos os livros, situação que contribuiria para a organização das próprias serventias.

Ainda que em alguns casos não tenha decorrido o prazo legal de 30 anos, poderão ser abertas matrículas desses imóveis hipotecados, com buscas completas, levando-se por remissão o ônus hipotecário, numa contribuição a mais para que o sistema cadastral seja de uma vez por todas implantado em nosso sistema imobiliário.

Trabalho mais ou menos idêntico poderá ser feito também com relação aos atos praticados no antigo Livro n. 4, de Registros Diversos, facilitando não só o trabalho de pesquisas como também evitando-se possíveis falhas nas buscas das certidões expedidas.

Implantado o *sistema cadastral*, com menção inclusive da data em que aberta a transcrição anterior (ou seja, aquela que originou a abertura de matrícula), o fornecimento de simples certidão em forma reprográfica da matrícula seria o suficiente para retratar com fidelidade a real situação do imóvel, *sua corrente filiatória* e os *ônus* porventura existentes.

O nobre Colega Dr. Jether Sottano, quando Serventuário do 6.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, invocando aspectos práticos atinentes à observância da regra do art. 230 da Lei 6.015/73 e considerando a perempção das hipotecas convencionais após o decurso do prazo de 30 anos de sua inscrição predial, requereu ao titular da 1.ª Vara de Registros Públicos (proc. 754/85) autorização para o cancelamento dos registros apontados sem provocação de eventuais interessados.

O fundamentado pedido do ilustre Serventuário teve pareceres contrários dos não menos ilustres Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e D. Curador de Registros Públicos que oficiou no feito.

Com a propriedade jurídica e estilo que lhe são peculiares, o Dr. Ricardo Henry Marques Dip, em brilhante sentença, entendeu procedente e justificada a solicitação dirigida ao Juízo pelo Oficial Jether. Após tecer criteriosas considerações sobre o "princípio da instância: ubicação diante da teleologia do sistema do registro real" e a "perempção da hipoteca, no direito pátrio", o nobre Magistrado, com apoio em Afrânio de Carvalho, concluiu da seguinte forma:

"Compreende-se a orientação ortodoxa adotada pelo bem deduzido parecer do

Presidente do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, Dr. Adolfo Oliveira, mas é preciso, com merecida prudência embora, *franchir le Rubicon*. Nenhum o risco de prejuízo a terceiro que recomende estrita observância de aparente regra que, bem pesadas as categorias, vem excepcionada na espécie.

"O r. argumento desenvolvido pelo ilustre Dr. Curador de Registros Públicos, Armando Nogara, fica respondido com precedente do E. Conselho Superior da Magistratura paulista, invocado e acompanhado pela r. sentença do eminente Juiz José Renato Nalini (cfr. fls. 11, *in fine*, e 12). Trata-se da ap. cível 256.993, Capital, de 13.1.77, Relator o nobre Des. Acácio Rebouças (V. Francisco de Paula Sena Rebouças, *Registros Públicos*, pp. 136 e 137).

"Por fim, cabe dizer que a leitura da ementa indicada pelo Serventuário Dr. Jether Sottano, retirada da obra do ilustre Magistrado Narciso Orlandi Neto, *Registro de Imóveis*, ed. de 1984 (n. 127), merece integração contextual: a sustentação contida no v. acórdão ementado visa ao conhecimento do recurso de apelação interposto contra sentença em processo de dúvida; admitiu o C. Conselho que a pretensão de cancelamento de hipoteca poderia ser deduzida por meio de petição dirigida ao Juízo da Corregedoria Permanente da Serventia ou mediante ação de retificação do registro predial; e, para concluir que se versava sobre possibilidade de meios cancelatórios, sem recusa da instância direta ao registrador, basta verificar que o E. Conselho reputou inocorrente, na espécie então examinada, a indigitada perempção, tema que se ventilara a par de outro fundamento na pretensão resistida. Assim, não emergiu dissídio algum com orientação precedente.

"Do exposto, provejo o pedido, para autorizar os Ofícios Imobiliários da Capital a cancelar, por meio de averbação oficial, as inscrições de hipotecas convencionais peremptas".

Note-se que o E. Conselho Superior da Magistratura paulista, no ano de 1977, ao julgar a ap. cível 256.993, já decidira que:

"Consoante o preceito citado, após o decurso do prazo de perempção, 'só poderá subsistir, o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por nova inscrição'. O interesse do credor resguarda-se por essa forma; e, quando a lei impõe determinada forma, outra não vale. Ou o credor renovou a inscrição, ou não. A anterior pereceu, e não pode permanecer aberta. Nada há que decidir no caso, nem se oferece questão de nenhuma indagação maior. Circunscrita a dúvida à necessidade de ordem judicial para a averbação da perempção, a solução é negativa. Dão provimento, pois, para declarar a *desnecessidade de manifestação judicial nas averbações de perempção, como no caso*".

Embora esse entendimento se apresentasse majoritário no pretório, a verdade é que alguns Magistrados mantiveram, ainda, o pensamento de que ao Oficial faltava competência para decidir a respeito, já que davam ao assunto o rótulo de "matéria de alta indagação".

A respeito, confira-se: 1.ª VRPSP — proc. 112/78 — sentença do Juiz Dr. Gilberto Valente da Silva: "A matéria, porque de alta indagação, evidentemente, não deveria, nem poderia, ser deslindada diretamente pelo serventuário..."; 1.ª VRPSP — proc. 213/78 — sentença do Juiz Dr. Gilberto Valente da Silva (no mesmo sentido); 1.ª VRPSP — proc. 313/83 — sentença do Juiz Dr. Clóvis Pacheco S. Filho (no mesmo sentido).

QUITAÇÕES PARCIAIS

Se vários são os credores hipotecários e cada um, isoladamente, dá quitação ao devedor, nada impede que o ônus da hipo-

teca seja cancelado desde que tais quitações parciais representem todo o universo de credores.

Decisão nesse sentido prolatada no proc. 283/75 da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo afirmou que, "se todos os credores, isoladamente, forneceram quitação, cancelando-se parcialmente a hipoteca na proporção dessas quitações individuais, não há como se manter onerando o imóvel a inscrição total se ela perdeu a razão de ser".

E, no ensejo, o Magistrado afirmou que "este procedimento pode servir de norma para situações idênticas e que de futuro surjam, cabendo aos Srs. Oficiais proceder ao cancelamento da hipoteca sempre que, através de quitações parciais, ela se extinguir".

Por outro lado, a *quitação parcial* da dívida não autoriza o cancelamento da hipoteca. É que nessa hipótese prevalece um dos princípios básicos dos direitos reais: a integralidade. Consagrado no art. 758 do CC, é bem explicado por PONTES DE MIRANDA:

"O bem gravado fica sujeito ao integral pagamento de toda a dívida e de cada uma das parcelas ou frações, de modo que, pagos, por exemplo, noventa por cento do débito, a hipoteca, penhor ou anticrese continua inteira" (*Tratado de Direito Privado*, Borsoi, tomo XX, p. 35, 2.ª ed.).

Assim, não estará habilitado o devedor, mesmo provando quitação parcial da dívida, a buscar provar que a hipoteca está parcialmente paga. Aplica-se aqui a lição de SÍLVIO RODRIGUES:

"Note-se que a indivisibilidade não é da coisa dada em garantia, ou da dívida garantida, as quais, uma e outra, podem ser divisíveis. Mas, do vínculo real que, a despeito do resgate parcial da obrigação, continua a recair sobre a coisa inteira" (*Direito Civil*, Saraiva, 1972, vol. V, p. 371, 4.ª ed.).

EXTINÇÃO PELA NOVAÇÃO

A extinção da hipoteca é efeito obrigatório da novação: seria insustentável a subsistência da garantia — acessório — diante do desaparecimento do principal, a obrigação. A única hipótese em que sobrevive a hipoteca é aquela que prevê a reserva (art. 1.003 do CC), a qual exige declaração expressa, feita no próprio ato da novação e limitada ao mesmo valor da dívida primitiva (cf. Serpa Lopes, *Tratado dos Registros Públicos*, vol. II, p. 388).

Vindo às mãos do registrador documento que declare expressamente que o credor deu quitação a primitivo devedor (novando a dívida na pessoa de terceiro), configurada estará a figura da novação: extinguiu-se a obrigação primitiva e outro surgiu, como novo devedor.

Presente a novação, por conseqüência extinta a obrigação original, com esta desaparecerão os acessórios, especialmente a hipoteca que garantia seu cumprimento. Assim, a simples prova da novação — causa extintiva da hipoteca — é suficiente para ensejar o cancelamento nos termos do art. 851 do CC. Oportuno lembrar a lição de DÍDIMO DA VEIGA: "A extinção da hipoteca, como consectário da obrigação principal, torna obrigatório o cancelamento; a inscrição deixa de ter causa legal, visto como não há fundamento jurídico para assegurar a prelação e a seqüela a uma hipoteca extinta".

Finalmente, é conveniente ter sempre em mente que, "nos casos em que o consentimento para cancelar-se a hipoteca seja dado sob condição, como por exemplo, de ser inscrita uma outra hipoteca, que a substitua, não deve o oficial fazer o cancelamento, sem prova de haver sido cumprida a condição" (LYSIPPO GARCIA, *O Registro de Imóveis*, vol. II, p. 286).

EXTINÇÃO PELA ARREMATAÇÃO JUDICIAL — EFEITOS

A arrematação nada mais é senão a venda judicial do bem. O E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo afirmou que "a arrematação judicial consubstancia modalidade de alienação, enquanto opera transformação subjetiva do direito de propriedade, mediante expropriação da faculdade de disposição dos bens constrangidos" (ap. cível 271.969, *in Registro de Imóveis*, 1982, p. 114).

Há forte discussão doutrinária a respeito do cancelamento da hipoteca por força da arrematação. Para uns (minoria), a venda judicial só extingue a hipoteca se feita em execução hipotecária regular. Para outros (maioria), a hipoteca extingue-se se a venda judicial for precedida, no processo de execução (de qualquer tipo), pela regular notificação do eventual credor hipotecário.

Entre os autores modernos que perfilham o entendimento majoritário estão Washington de Barros Monteiro e Orlando Gomes, ambos favoráveis ao cancelamento desde que o credor hipotecário tenha sido notificado da execução.

Da mesma opinião são Sílvio Rodrigues (*Direito Civil*, vol. 5/392) e Arnoldo Wald (*Direito das Coisas*, p. 245). O renomado LYSIPPO GARCIA, em sua obra *O Registro de Imóveis*, vol. II/281, afirma que "desde, porém, que os credores inscritos tenham sido notificados judicialmente, seja a arrematação feita em execução de sentença ou em qualquer outro processo, tem hoje força para extinguir as hipotecas".

Finalmente, a opinião sempre abalizada de SERPA LOPES é no sentido de que: "... em *primo loco*, o art. 826 e o n. VII do art. 849 devem ser interpretados em conjunto, como um todo orgânico, que se não pode desintegrar. A arrematação extingue a hipoteca (art. 849, VII), desde que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários, que não forem, de qualquer modo, parte na execução (art. 826). Ao receber a notificação judicial, o credor hipotecário fica, *ipso facto*, ciente de que o art. 849, V, não lhe permite inércia, dependendo, assim, de uma ação de sua parte a manutenção de suas prerrogativas hipotecárias. Se esse credor, devidamente intimado, não toma atitude alguma, não comparece em Juízo, é de se aplicar o aforismo jurídico: *'dormientibus non succurrit jus'*" (*Tratado dos Registros Públicos*, 1962, vol. II/401).

Como se vê, a doutrina, embora dividida, pende mais para a eficácia extintiva da arrematação em que tenha sido notificado o credor hipotecário, e parece ser esse, realmente, o melhor entendimento.

Interessante ressaltar que a eventual nulidade da arrematação não pode ser perseguida na via administrativa, e, enquanto não declarada em ação própria, ela produz regulares efeitos de direito. Cuidando do tema abordado, em que credor hipotecário requereu ao Juízo da Vara de Registros Públicos o cancelamento da transcrição feita e o restabelecimento da hipoteca anteriormente inscrita, por força de não ter sido regularmente notificado para o processo de execução, o nobre Magistrado sentenciante assim decidiu:

"No caso em exame, entretanto, não se tratou de venda e compra feita diretamente pelo proprietário ao adquirente, mas de adjudicação, ao credor quirografário. Por tal motivo, considerando ainda que não foi notificado, o credor hipotecário entende ser nula a venda judicial.

"Não aproveita ao requerente o fato de ter iniciado ação executiva hipotecária e a ele é que cabe, na via própria, promover a invalidação da venda judicial já transcrita, para fazer valer o seu crédito, que, de

qualquer forma, continua gravando o imóvel, uma vez que a hipoteca lhe assegura a preferência e a seqüela.

"A propósito, de se trazer à colação a lição de PONTES DE MIRANDA quando pondera: 'Assinado o ato sem intervenção do credor hipotecário, a arrematação, enquanto não desconstituída, produz plenos efeitos, ou seja, se a sub-rogação se operou, embora nula, por ser nula a arrematação, será indispensável desconstituir o ato nulo, o que só pode ser feito mediante propositura de ação de nulidade ou de ação mandamental negativa, de elemento negativo e constitutivo (embargos de executado ou embargos de terceiro enquanto há tempo para essa providência (artigos 708, 1.009, 1.011 do CPC); se, formada a execução, a ação constitutiva é exercível, constitui trato à parte' (*Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. XIII, p. 370).

"Desta forma, o objetivado cancelamento da transcrição da carta de adjudicação não pode ser atingido neste Juízo, mas deve ser buscado em vias próprias, ainda porque a este Juízo é vedado decidir com ofensa à coisa julgada" (Proc. 7.418/72, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

De tudo o que foi exposto, entendemos, como norma a ser seguida pelos registradores, quanto ao cancelamento da hipoteca decorrente de arrematação:

a) se a ação foi movida pelo próprio credor, deverá ser feito o cancelamento da hipoteca no momento do registro da carta de arrematação ou adjudicação;

b) se a ação foi movida por terceiros, existindo prova nos autos de que o credor foi citado para os seus termos, de igual forma deverá ser cancelado o ônus hipotecário;

c) inexistindo citação do credor hipotecário, deverá ser feito o registro da carta de arrematação ou adjudicação, levando-se por remissão o ônus hipotecário e certificando sua existência no título, exigindo-se para o cancelamento da hipoteca o competente MANDADO JUDICIAL do próprio Juízo da execução, que de forma expressa deverá determinar o cancelamento de gravame.

EMISSÃO DE DEBÊNTURES GARANTIDA POR HIPOTECA — FORMA DE CANCELAMENTO

A emissão de debêntures constitui empréstimos em obrigações ao portador, que podem ser garantidas — além do ativo da empresa emitente — por HIPOTECAS de imóveis oferecidos pela emitente ou dador da garantia, em favor da massa ou grupo de obrigacionistas que exige, segundo o atual Regulamento de Registros Públicos, *dois registros distintos*: a emissão propriamente dita no Livro n. 3 (art. 178, I, da Lei 6.015/73), no Cartório de Registro de Imóveis onde a sociedade emitente tem sua sede, e a HIPOTECA garantidora da emissão, no de situação dos imóveis gravados (art. 167, I, 2), exigindo-se para sua constituição título hábil adequado, consoante regra do art. 134, I, do CC, já que a garantia é real, não valendo como instrumento a Ata da Assembléia que deliberou sobre a emissão ainda que acompanhada das publicações e arquivamentos nos órgãos competentes.

O registro da hipoteca tem força para: *a*) que os bens especializados e oferecidos em garantia fiquem fora do comércio; *b*) que se firme a preferência sobre os imóveis hipotecados, relativamente a quaisquer créditos, inclusive os provenientes das debêntures ou obrigações ao portador emitidos anteriormente; *c*) para que se regule a prioridade entre as hipotecas (graduação das hipotecas).

Como no registro da hipoteca não há credor específico, senão a totalidade dos

debenturistas (adquirentes das ações), o CANCELAMENTO não só da emissão como também da garantia hipotecária se reveste de muita cautela, devendo o Oficial atentar para:

1) havendo *agente fiduciário* nomeado na emissão, este, como verdadeiro representante dos debenturistas e fiscalizador do resgate das obrigações, poderá firmar requerimento diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis, juntamente com o representante da emitente, solicitando a baixa ou cancelamento da hipoteca, desde que conste o *integral* resgate da obrigação;

2) inexistindo agente fiduciário, o cancelamento sempre dependerá de decisão judicial, sendo competente para apreciar o pedido, na cidade de São Paulo, o Juiz Corregedor Permanente dos Cartórios de Registro de Imóveis, em cujo procedimento será ouvida a Curadoria de Registros Públicos, com a verificação junto à companhia emissora do arquivamento dos documentos referidos no art. 74 da Lei 6.404/76, com a publicação necessária dos editais para chamamento de possíveis interessados, na forma determinada nos incs. II, III e IV do art. 232 do CPC.

Nesse caso, o Oficial do Registro Imobiliário exigirá, para o cancelamento da hipoteca e respectiva emissão, o competente mandado judicial, que obrigatoriamente deverá consignar o trânsito em julgado da r. sentença que a determinou (arts. 250, I, e 259 da Lei 6.015/73).

CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR (RURAL OU INDUSTRIAL OU TÍTULOS AFINS)

Por serem títulos peculiares criados por leis especiais e que se sujeitam às normas gerais do Direito Cambiário, sem guardar qualquer semelhança com os demais instrumentos, dispensa-se o reconhecimento de firmas para a *constituição* dos instrumentos de garantia, bem como nos seus aditivos ou menções adicionais. Mas, para a *desconstituição* do direito real (baixa ou cancelamento da hipoteca), exige-se nos instrumentos particulares o reconhecimento de firma do signatário ou representante do credor (art. 221, II, da Lei 6.015/73), devendo o Oficial do Registro Imobiliário estar atento, ainda, para exigir, quando necessário, prova de representação dos que firmam o instrumento de quitação e, quando pessoa jurídica, os seus atos constitutivos e prova da representação legal (proc. CG 61.371/82 — Capital de São Paulo, Des. Bruno Affonso de André).

CANCELAMENTO PELA DESAPROPRIAÇÃO

A desapropriação do imóvel por utilidade pública *extingue a hipoteca*, porque esta passa do imóvel para a respectiva indenização (CC, arts. 762, V, e 1.558, II), com a circunstância ainda de a desapropriação configurar modo originário de aquisição da propriedade, sem nenhum vínculo a registros anteriores porventura existentes.

Apresentado a registro o título expropriatório, deverá o Cartório de Registro de Imóveis cancelar o ônus existente, de ofício, não se aplicando o disposto no art. 230 da Lei 6.015/73, devendo o Oficial apenas observar se a desapropriação foi sobre a totalidade do bem gravado, já que, se parcial, subsistirá a hipoteca sobre a parte restante.

CANCELAMENTO PELA CONFUSÃO

Verifica-se a CONFUSÃO quando o credor adquire o imóvel que lhe está hipotecado ou quando o dono do bem gravado

adquire o crédito hipotecário. A reunião de titularidades na mesma pessoa é causa de extinção — *neque enin potest pignus perseverare, dómino constituto creditore*. É o princípio estabelecido pelo CC, art. 1.049: "Extingue-se a obrigação, desde que na mesma pessoa se confundam as qualidades de credor e devedor".

Ninguém pode ter hipoteca em coisa que lhe pertença, máxime sendo a hipoteca um direito real sobre *coisa alheia*. Ainda que o mesmo legislador não tenha previsto para as hipotecas, a exemplo do que ocorre com o penhor (art. 802, V), usufruto, uso e habitação (art. 739, V), como causa de extinção a reunião de titularidades na mesma pessoa, parece-nos possível que o cancelamento se opere, independentemente de autorização expressa do titular.

CÉDULA HIPOTECÁRIA — CANCELAMENTO

A CÉDULA HIPOTECÁRIA (que pode representar a totalidade ou parte do crédito), como vimos anteriormente (Capítulo XIII), é instituto criado pelo Decreto-Lei 70, de 21.11.66, para os contratos de empréstimos com garantia hipotecária, muito utilizada pelas entidades vinculadas ao Sistema Financeiro da Habitação e emitida sempre pelo credor hipotecário em caráter nominativo, com indicação obrigatória do favorecido, que pode ser o próprio credor ou terceiros.

De conformidade com o que dispõe o art. 10 do aludido Decreto-Lei, as cédulas hipotecárias somente podem ser lançadas em circulação após a *averbação* obrigatória no Registro de Imóveis quando do registro da constituição da hipoteca (se acompanhar o respectivo instrumento) ou logo após, se emitidas posteriormente. Esse título de crédito pode ser transferido a outrem, através de "endossos" feitos na própria cédula, que também devem ser averbados, sendo que o art. 15 elenca os requisitos que devem obrigatoriamente conter as cédulas hipotecárias.

O cancelamento da hipoteca, com emissão de cédula, ocorre pela seguinte forma:

1) Existindo emissão de cédula em que a relação jurídica gira em torno da posse do título, com sua exibição no Registro de Imóveis onde inscrita a hipoteca, a baixa da hipoteca pode ser levada a efeito, existindo mesmo campo apropriado na própria cédula em que o credor ou endossatário formaliza a quitação e autoriza o cancelamento.

2) Extraviada a cédula hipotecária, o credor hipotecário, conforme faculta o par. único do art. 24 do Decreto-Lei 70/66, pode elaborar "declaração" expressa consignando o extravio, assumindo inteira responsabilidade pela declaração ofertada, podendo nesse mesmo instrumento autorizar o cancelamento do registro da hipoteca e respectiva cédula. Claro que, existindo endossatário ou que o crédito esteja *caucionado* em favor de terceiros, a autorização deve ser *conjunta*. Aliás, tal entendimento é secundado pelo mestre Afrânio de Carvalho (*Registro de Imóveis,* p. 187), que entende mesmo dispensável, para esse caso, procedimento judicial para o cancelamento. A rigor, afirma, por serem os endossos lançados na cédula, o Registro não conhece o último endossatário habilitado a firmar a quitação, mas por se fazerem em preto, dentro do circuito fechado do Sistema Financeiro da Habitação, explica-se a facilidade da dispensa judicial do extravio.

*

Eram estas as considerações que gostaríamos de fazer ao ensejo do XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, muito adequadamente intitulado Encontro Gilberto Valente da Silva, que esperamos possam ser de utilidade para a classe registradora.

BIBLIOGRAFIA

ALVARENGA, Manuel Augusto de — *Consolidação das Leis Hypothecarias*, Typ. Andrade, Mello & Comp., 1899.

ALVES, José Luiz — *Código Civil Anotado.*

ARAGÃO, Egas Dirceu Moniz de — *Hipoteca Judiciária.*

AZEVEDO MARQUES — *A Hypotheca*, Ed. Monteiro Lobato, 1925, 2.ª ed.

BALBINO FILHO, Nicolau — *Registro de Imóveis*, Atlas, 1976, 2.ª ed.

BERDEJO, José Luiz Lacruz e REBULLIDA, Francisco de Assis Sancho — *Derecho Inmobiliario Registral* — Barcelona, Libreria Bosch, 1968.

BEVILÁQUA, Aquiles — *Código Civil Anotado.*

BEVILÁQUA, Clóvis — *Direito das Coisas*, Forense, 1956, vols. I e II; *Manual do Código Civil*, vol. XIV.

CÂMARA LEGAL — *Da Prescrição e Decadência*, Forense, 2.ª ed.

CARVALHO, Afrânio de — *Registro de Imóveis*, Forense, 1982, 3.ª ed.

CARVALHO SANTOS — *Código Civil Brasileiro Interpretado*, 1937, vol. 1.º — *Dos Direitos Reais de Garantia*, 2.ª ed.

CENEVIVA, Walter — *Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, 1979.

CHICUTA, Kioitsi — *A Disponibilidade no Registro de Imóveis.*

FRAGA, Afonso — *Direitos Reais de Garantia.*

FULGÊNCIO, Tito — *Direito Real de Hypotheca*, Saraiva, 1928.

GARCIA, José Manuel Garcia — *Derecho Inmobiliario Registral Hipotecario*, 1988, tomo I.

GARCIA, Lysippo — *O Registro de Imóveis*, vol. II.

GOMES, Orlando — *Direitos Reais*, Forense, 1973, 4.ª ed.

GONZALEZ, Jerónimo — *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil.*

Il Diritto Ipotecario — Nel Regno Lombardo-Veneto — Milano, 1856.

LAFAYETTE Rodrigues Pereira — *Direito das Cousas*, Rio de Janeiro, Typ. Baptista de Souza, 1922.

LASALA, José Luiz Pérez — *Derecho Inmobiliario Registral*, Buenos Aires, Ed. Depalma, 1965.

LIMA, Iran de — *Direito Imobiliário*, Rev. dos Tribunais, 1980.

LOUREIRO, Waldemar — *Registro da Propriedade Imóvel*, Forense, 1968, 6.ª ed.

MELLO, Antonio Augusto Ferreira de — *Lei Hypothecaria Portugueza*, Porto, 1864.

MIRANDA, Pontes de — *Tratado de Direito Privado*, Rio de Janeiro, Borsoi, 1958, vol. 20 — *Direito das Coisas; Comentários ao Código de Processo Civil*, tomo XI, 1.ª ed.

MONTEIRO, Washington de Barros — *Curso de Direito Civil — Direito das Coisas*, Saraiva, 1982, 3.º vol., 21.ª ed.

NUSSBAUM, A. — *Derecho Hipotecario Alemán.*

OLIVEIRA, Lourival de — *Funções do Tabelionato de Notas e do Registro de Imóveis, com relação à Hipoteca*, Ed. e Gr. Técnica, 1962.

ORLANDI NETO, Narciso — *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982.

PEREIRA, Caio Mário da Silva — *Instituições de Direito Civil*, Forense, vol. IV — *Direitos Reais*, 2.ª ed.

PLANIOL ET RIPERT — *Traité Elémentaire de Droit Civil*, vol. 2.º.

PONTES, Valmir — *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982.

RODRIGUES, Sílvio — *Direito Civil*, vol. 5.

SANTOS, Moacyr Amaral — *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. IV, 3.ª ed.

SERPA LOPES — *Direito das Coisas; Tratado dos Registros Públicos*, 1955, vols. II, III e IV, 3.ª ed.

THEODORO JR., Humberto — *Comentários*, Forense, vol. IV.

VALLIM, Aguiar — *Direito Imobiliário Brasileiro*, Rev. dos Tribunais, 2.ª ed.

VEIGA, Dídimo da — *Direito Hypothecario*, Rio de Janeiro, Laemmert & C. Ed., 1899; *Manual do Código Civil*, vol. IX.

WALD, Arnoldo — *Direito das Coisas*.

JURISPRUDÊNCIA

Acórdãos do CSM/SP

Boletim do IRIB

Decisões da 1.ª VRPSP

Revista de Direito Imobiliário

Revista Trimestral de Jurisprudência

Revista dos Tribunais

LEGISLAÇÃO

OS INDICADORES REAL E PESSOAL*

GILBERTO VALENTE DA SILVA
Juiz de Direito aposentado
Advogado e Assessor Jurídico do IRIB

Indicador Pessoal. O sistema anterior, com o uso de pesados livros. A utilização da informática. Como devem ser feitas as indicações. Responsabilidade civil do Oficial de Registro de Imóveis. A importância de se exigir a certidão de casamento. Exigência ou não do registro do compromisso de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão. A legislação no que concerne ao Indicador Pessoal. O Indicador Pessoal e as retificações de registro civil. Indicador Real. Sistemas permitidos pela vigente Lei de Registros Públicos. Alterações de nome de vias públicas. A unificação de imóveis. Necessidade de um critério seguro para a classificação das indicações. O indicador cadastral. Os imóveis rurais. Expedição de certidões. A legislação no que concerne ao Indicador Real. Reflexos nas ações de usucapião. Adendos.

INDICADOR DE PESSOAL

O sistema registrário brasileiro, no que diz respeito às buscas e pesquisas que se devam proceder nos atos que os Cartórios praticam, está integralmente lastreado em dois Indicadores, o Pessoal e o Real.

O primeiro deles é tratado nos arts. 173, V, e 180 da Lei de Registros Públicos; o segundo está nos arts. 173, IV, e 179, ambos da mesma Lei.

Tratemos do primeiro deles. Antigamente, o Indicador Pessoal era escriturado em livros enormes, pesados, de difícil manuseio, e que, pelo simples fato de serem livros, geravam uma série de problemas, especialmente quando se tratasse de nomes comuns ou de pessoas com grande movimento de atos, o que seguidamente exigia transportes da escrituração, de um livro para folhas de outros ou do próprio livro.

Não esqueçamos, entretanto, que o velho Regulamento era de 1939, quando até mesmo o uso da datilografia se fazia incipiente. Sem dúvida que, ao tempo, o ideal era a elaboração de tais índices através de fichas, destinando-se ou abrindo-se uma ficha para cada pessoa; se esta constasse em muitos atos de registro, encerrada a primeira ficha, abria-se outra e assim sucessivamente.

Presentemente, tendo como embasamento legal o art. 25 da Lei de Registros Públicos, considerando-se já disseminados e de larga utilização a informática, o processamento de dados, as microfichas, não mais se justifica, especialmente nas grandes serventias, das capitais e das grandes cidades, que ainda se valham os Cartórios de métodos já superados, ultrapassados e sem a indispensável segurança. Quanto às fichas, basta que estejam fora do arquivo, para uma consulta, uma anotação, ou colocadas fora da ordem, para levar o serventuário, muitas vezes, a afirmar e até mesmo certificar a ine-

* Contribuição aos estudos do 12.º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, realizado em Vitória-ES, no período de 12 a 15 de maio de 1994.

xistência de atos de registro em nome de determinada pessoa.

Daí a recomendação para que, com o apoio da informática, se cuide de elaborar o Indicador Pessoal do Cartório, pouco importando que se trate de serventia instalada até mesmo no século passado, com milhares ou milhões de indicações por fazer, pois para se subir uma escada é indispensável se suba, inicialmente, o primeiro degrau; para se atingir um objetivo é necessário o primeiro passo.

À guisa de informação, pode ser esclarecido que vários Cartórios do Estado de São Paulo estão de corpo e alma mergulhados nessa atividade, que lhes possibilitará mais segurança, mais celeridade, melhor prestação de serviços. Exemplo a ser seguido, para que se atinja o ideal de perfeição.

As indicações devem conter o nome da pessoa e os elementos de sua identificação, como o número do Registro Geral da cédula de identidade, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda. Aberta a ficha, nela serão lançados os números de todos os registros em que aquela pessoa esteja envolvida, como adquirente, transmitente, credor, devedor etc., permitindo fácil localização do ato, quer para a expedição de certidões, quer para as buscas internas de que o Cartório necessite.

A legislação impõe, obrigatoriamente, que todas as pessoas envolvidas nos atos de registro ou nas averbações tenham seus nomes lançados no Indicador Pessoal.

Enquanto na judicatura, tivemos oportunidade de efetuar correição em um Cartório do Estado de São Paulo em que não se fazia a indicação do nome da mulher ou das mulheres. Estas só iam para os Indicadores quando envolvidas isoladamente nos registros e assim mesmo apenas quando solteiras, ou, em sendo casadas, quando o nome do marido não constava do título. Ao mesmo tempo em que se determinou imediata regularização, foi dada orientação a respeito, esclarecendo-se o Oficial para os sérios riscos que estava correndo.

Apenas para ilustrar, lembramos a possibilidade de uma pessoa solicitar uma certidão em nome de determinada mulher, da qual era credora por nota promissória. Inexistindo a indicação pessoal em nome das mulheres, fatalmente seria expedida certidão negando a existência de imóvel em seu nome, com sérias repercussões na execução do crédito e, o que é pior, com a expedição de certidão falsa. Para não se pensar que o fato relatado é episódico, em reunião mantida com Oficiais de Registro de Imóveis de um dos novos Estados da Federação, tive oportunidade de verificar idêntica ocorrência, mas com uma agravante: fora o Desembargador Corregedor Geral da Justiça que determinara que não fosse feita a indicação do nome das mulheres...

É comum os titulares de Cartórios entregarem a escrituração, a confecção das fichas do Indicador Pessoal, aos auxiliares recém-admitidos, dado que, aparentemente, se trata de uma tarefa simples, além de muito rotineira e maçante. Ledo engano.

O Indicador Pessoal é, a meu aviso, a alma, o centro de um Cartório de Registro de Imóveis, e de sua boa ou má escrituração, de sua boa ou má ordem depende, sem duvida, até mesmo o patrimônio do Oficial, considerando-se a possibilidade de expedição de certidões negativas, quando deveriam ser positivas, o que pode levar à indenização (responsabilidade civil, art. 28 da Lei de Registros Públicos) e até mesmo a procedimento criminal, pela expedição de certidão falsa.

Há, portanto, que proceder com muita cautela o Oficial na escolha dos funcionários que designar para esses serviços, especialmente considerando que, dada a grande rotatividade dos auxiliares mais simples, será praticamente impossível identificar-se qual o funcionário responsável por

uma indicação mal feita, errada, equivocada.

Não se pode perder de vista, nesse passo, as deficiências do antigo sistema de registro, em que as partes eram, em regra, identificadas apenas pela referência ao nome, à profissão, ao estado civil (certo que as omissões relacionadas com os nomes dos cônjuges e regime de bens do casamento se contam aos milhões).

Ao transpor os dados de uma indicação antiga para um novo fichário, para a memória de computador e mesmo para exame de títulos apresentados a registro, os nomes mais complicados, especialmente com envolvimento de estrangeiros, dificilmente apresentarão dificuldades.

A grande questão está, entretanto, nos nomes comuns: José da Silva, José dos Santos, João da Silva, Antônio da Silva, Antônio de Souza, Raimundo Nonato de Oliveira etc., que, figurando em transcrições ou inscrições (ou averbações feitas à margem de inscrições de loteamentos no antigo Livro n. 8), não têm maiores dados de identificação.

O problema não está em passar essas indicações para o sistema de fichas ou para o computador. Está, sem dúvida, em se cercar o Cartório de garântia e da indispensável segurança para ter a certeza de que é o José da Silva, que por escritura de 10 de abril de 1943 adquiriu uma casa e seu terreno, constando apenas como casado (sem referência ao nome da mulher e ao regime de bens do casamento), pedreiro, e que agora aparece vendendo, juntamente com sua mulher Rosa da Silva. Evidentemente, num primeiro passo, há de se exigir a certidão de casamento, não só para se averbar o nome da mulher (omitido no registro anterior), mas também para se inserir o regime de bens do casamento.

Mas será o José da Silva, casado com Rosa da Silva, que comparece alienando o que adquiriu há cerca de 50 anos, a mesma pessoa que compareceu comprando?

Como solucionar a questão, repita-se, especialmente diante dos nomes mais comuns, mais simples? Na realidade o Oficial não dispõe, em tais circunstâncias, de elementos que lhe indiquem como proceder. Não há critério na lei.

Vê-se, portanto, que os erros antigos continuam aflorando, e é exatamente por tais circunstâncias que atualmente não se deve transigir com a perfeita identificação das partes, em especial com o nome e a qualificação completa do cônjuge e o regime de bens do casamento.

Tem sido polêmica a exigência ou não do registro de compromisso de venda e compra que, não tendo sido apresentado ao Cartório, vem referido em escritura de venda e compra e cessão, comparecendo o promitente comprador e cedente (e sua mulher) para formalizar a cessão na própria escritura.

Há respeitáveis doutrinadores em ambos os pólos da discussão, uns entendendo indispensável o registro da promessa de venda (compromisso), da cessão, para, ao depois, se registrar a transmissão definitiva; outros, dispensando o registro da promessa e da cessão, diante da outorga da transmissão definitiva.

A questão comporta, sem dúvida, divergências, certo que, do ponto de vista estritamente jurídico (pois não tenho por hábito propor soluções para aumentar a renda das serventias), a mim parece que se devesse exigir todos os registros.

A questão surge, entretanto, que muitas vezes (na maior parte dos casos), ou o compromisso, ou a cessão (ou promessa de cessão), ou todos esses instrumentos particulares, formalizados por despachantes, por corretores de imóveis, por maus escreventes, são totalmente inacessíveis, por defeitos de forma, e assim não teriam condições de acessar o registro.

A solução me parece, entretanto, simples, pois, se não apresentados, concomitantemente, o compromisso de venda e

compra, sua cessão e a escritura definitiva, faltando a qualquer dos dois primeiros algum requisito formal, ele seria considerado superado, até porque está sendo cumprido pela escritura.

Claro que esse posicionamento exigiria aumento de despesas para as partes, o que, fatalmente, encontrará resistências...

Pode parecer que com as considerações acima estamos nos afastando do tema Indicador Pessoal, mas afirmamos que não.

Com efeito, no mesmo exemplo anteriormente figurado, em que uma pessoa solicita certidão positiva ou negativa do imóvel em nome de Fulano ou Fulana de Tal, o Cartório, se não se registrou o compromisso, se não se registrou a cessão ou a promessa de cessão, CERTAMENTE ainda que mencione, no corpo do registro, a existência de tais contratos, EM REGRA, não faz a indicação dos promitentes compradores, cedentes, cessionários, promitentes cessionários.

Como conseqüência, a certidão será negativa, e, muitas vezes, a cessão, a promessa, foram feitos em fraude à execução ou em fraude a credores. De qualquer sorte, a certidão negativa impedirá credores de promoverem a declaração da ineficácia do contrato (cessão ou promessa) ou o ajuizamento da ação revocatória, e muitas vezes créditos legítimos ficarão sem possibilidade material de execução.

Daí se verificar a importância jurídica e econômica não só do registro dos compromissos, cessões e suas promessas, mas, especialmente dentro do tema tratado, de ser feita a indicação das pessoas envolvidas com esses tipos de contrato.

Advirta-se, a propósito, que o texto do art. 180 da Lei de Registros Públicos não permite interpretação diversa. Todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, figurem nos atos de registro, deverão ter seu nome lançado no Indicador Pessoal. Ora, se ao registrar uma venda e compra, lavrada a escritura em cumprimento a um compromisso, que tenha sido cedido, se mencionar os nomes do/s compromissário/s e cessionário/s, sem dúvida, esses nomes devem ser lançados no Livro Indicador Pessoal.

Transcrevemos em seguida todas as Normas da Corregedoria Geral da Justiça que disciplinam a escrituração do Indicador Pessoal (Cap. XX — Seção II — Itens 87 a 90):

"87 — O Livro n. 5, dividido alfabeticamente, será o repositório dos nomes de todas as pessoas que, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, inclusive os cônjuges, figurarem nos demais livros, fazendo-se referência aos respectivos números de ordem.

"88 — Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro n. 5 conterá, ainda, o número de ordem de cada letra do alfabeto, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

"88.1 — Nessa hipótese o cartório poderá adotar, para auxílio das buscas, livro-índice ou fichas em ordem alfabética.

"89 — Também para facilitar as buscas, é recomendável que nas indicações do Livro n. 5 figure, ao lado do nome do interessado, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas, ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou a filiação respectiva, quando se tratar de pessoa física; ou o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes, quando pessoa jurídica.

"90 — Após a averbação de casamento, em sendo caso, deve ser aberta indicação do nome adotado pela mulher, com remissão ao nome antigo, cuja indicação será mantida".

Tratando das pessoas físicas ou jurídicas envolvidas com os imóveis, disciplinam as mesmas Normas (Cap. XX — Seção II — Itens 52 e 53):

"52 — A qualificação do proprietário, quando se tratar de pessoa física, referirá

sua nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio, número de inscrição no Cadastro das Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral de sua cédula de identidade ou, à falta deste, sua filiação e, sendo casado, o nome do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei n. 6.515, de 26 de dezembro de 1977. Havendo pacto antenupcial, deverá ser mencionado o número de seu registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

"53 — Quando se trata de pessoa jurídica, será mencionada a sede social e o número de inscrição do Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda".

No *Roteiro de Correições*, livro elaborado a várias mãos, por Magistrados convocados para efetivar correições no Estado de São Paulo, a respeito do Indicador Pessoal foram feitas as seguintes observações:

"Livro 5: Indicador Pessoal

"*a*) O Indicador Pessoal deverá conter os nomes de todas as pessoas que figurarem nos demais livros, individual ou coletivamente, ativa ou passivamente, direta ou indiretamente, mediante divisão alfabética (art. 180 da Lei dos Registros Públicos);

"*b*) Não será justificável a omissão dos nomes das mulheres dos interessados, ou dos que, vinculados a qualquer registro, não sejam proprietários; nem tampouco a omissão dos nomes das mulheres proprietárias ou titulares de direitos reais;

"*c*) Recomenda-se que, na elaboração dos índices do Indicador Pessoal, e uma vez atendida precedentemente a disposição do art. 176, II, 4, da Lei dos Registros Públicos, figurem, ao lado do respectivo nome, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Geral de Contribuintes (CGC) do Ministério da Fazenda e do Registro Geral (RG) da cédula de identidade expedida pelo órgão oficial, medida que tenderá a facilitar as buscas, a impedir confusões e a propiciar melhor funcionamento da mecânica estabelecida para o sistema de registros públicos".

O INDICADOR PESSOAL E AS RETIFICAÇÕES DE REGISTRO CIVIL

Se o Indicador Pessoal se destina à indicação dos nomes de todas as pessoas que figurem nos demais registros, como antes examinado, toda vez que alguém tem alterado o seu nome, quer em conseqüência do casamento, quer por força de retificação do registro civil, deve ser feita NOVA INDICAÇÃO com o novo nome, sendo prudente, recomendável e aconselhável que, nas duas indicações, sejam feitas remissões recíprocas, para maior segurança de tais indicações.

Igualmente, assim se deve proceder quando, em virtude de separação ou divórcio, a mulher tem alterado o seu nome.

INDICADOR REAL

A exemplo dos demais livros, o Indicador Real na vigente Lei de Registros Públicos pode ser escriturado em livros, manuscrito, portanto; pode ser escrito em livro de folhas soltas, o que permite o uso da datilografia; e, por derradeiro, como é mais comum, pode ser formalizado em fichas.

A indicação deve referir o imóvel, não sendo necessário que ele seja integralmente descrito, tal como na matrícula, devendo a indicação, entretanto, reproduzi-la (a descrição) *resumidamente*.

Em se tratando de lote de loteamento inscrito ou registrado, num primeiro passo basta que se indiquem o número do lote e

a quadra, além, evidentemente, da rua em que se situa.

Posteriormente, quando for alterado o nome da via pública, deve ser aberta nova indicação, com expressa referência ao novo nome da rua. E, quando for introduzida no terreno uma construção, que dará número à edificação, outra indicação deverá ser aberta, fazendo-se remissões recíprocas.

Ao tempo da lei antiga, quando se movimentava o imóvel, *verbi gratia*, em função de uma hipoteca, a existência da inscrição desta no Livro n. 2 era obrigatoriamente lançada no Livro Indicador Real. Presentemente, como tudo o que ocorre com o imóvel é obrigatoriamente lançado na matrícula, não há mais necessidade de essa indicação ser movimentada, pois basta que, ao ser aberta a indicação, se faça expressa referência ao número da matrícula.

Por outro lado, não podem ser omitidas as movimentações que impliquem, diretamente, alteração do imóvel, como acentuado:

a) — alteração do nome da via pública;
b) — averbação de construção;
c) — desmembramento do imóvel;
d) — unificação;
e) — averbação de demolição.

No desmembramento, a parte desmembrada vai ser objeto de nova matrícula, o que exige nova indicação, mas não se pode deixar de fazer uma anotação correspondente na indicação primitiva. Se a parte remanescente é matriculada concomitantemente, igualmente é aberta outra indicação, fazendo-se idêntica anotação na primitiva.

Não se pode perder de vista, por outro lado, que as alterações de nome de vias públicas, segundo prescreve o art. 167, II, n. 13, da Lei de Registros Públicos, são averbadas de ofício pelo Cartório de Registro de Imóveis.

Isto significa que deve o Oficial tomar as devidas providências para que todas as alterações nesse sentido estejam devidamente documentadas na serventia. Não há, segundo penso, necessidade de, alterada a denominação de determinada rua, sejam, de imediato, feitas todas as indicações reais dos imóveis que nela se situam, podendo ser abertas as novas indicações à medida que os imóveis forem sendo movimentados.

Entretanto, é mister o perfeito controle dessas alterações para evitar a expedição de certidões errôneas.

Por averbação de ofício, conforme prescreve o dispositivo legal citado, se deve entender que essa averbação INDEPENDE de provocação ou requerimento da parte, assim como é totalmente graciosa, não podendo nem devendo ser cobrada dos usuários.

Trata-se de obrigação imposta pela lei federal, certo que o legislador federal tem poderes para legislar sobre custas, ainda que de forma genérica. Utilizando-se desses poderes a lei está correta, não comportando interpretação diversa.

Cuidarão os Oficiais no sentido de evitar cobranças por esse ato, que, qualquer que seja o preço estipulado no regime de custas do Estado, certamente será irrisório, dado que se trata de averbação sem valor. Exatamente pela insignificância da quantia, não devem os registradores se atrever à cobrança, atingindo o seu próprio nome e desmoralizando a classe por tão pouco.

O mesmo ocorre na unificação, pois as indicações dos dois ou mais imóveis que são fundidos devem merecer referência à nova indicação do todo unificado.

Não se pode esquecer o registrador de que, se o imóvel se situa numa esquina (confluência de duas vias públicas), necessariamente terá duas indicações, uma para cada uma das vias.

Em regra, poucos são os problemas para a elaboração de indicações de imóveis urbanos, mas, sem dúvida, surgem questões de não fácil solução para muitos dos imóveis rurais.

Tais deficiências são, de um lado, fruto da própria lei e, de outro, da falta de imaginação, da falta de criatividade dos próprios Oficiais.

Antes de tratarmos dessas indicações mais difíceis, não podemos deixar de recordar que não basta uma boa e segura elaboração da indicação, isto é, da ficha ou do livro.

É indispensável estabelecer-se um critério seguro para a classificação das indicações. Com efeito, mesmo sendo corretamente elaborada a indicação dos imóveis urbanos, a falta de critério objetivo na classificação pode pôr a perder todo o bom trabalho inicialmente desenvolvido.

As cidades maiores têm bairros, distritos, subdistritos, muitas vezes estando vinculados um ou mais municípios a um mesmo Registro de Imóveis.

As indicações, portanto, devem ser classificadas separadamente, conforme o imóvel indicado se situe num loteamento, segundo esteja num determinado distrito, bairro, e, se estiver em outro município, devem, se possível, as indicações estar em fichário distinto, este igualmente dividido pelos loteamentos, pelos bairros, distritos desses município, até porque não há na lei medida que impeça a existência, em dois municípios distintos, de loteamentos com idêntica denominação, o que poderia gerar confusão.

Costumo dizer que o Livro Indicador Real é, atualmente, um livro estático, e essa afirmação está na razão direta do que se disse anteriormente, no sentido de que a indicação, isoladamente considerada, não sofre alteração, pois todas as alterações são feitas na matrícula do imóvel, centro e cerne do sistema registrário. Não se modificam as indicações: abrem-se novas.

Voltando às dificuldades, há imóveis urbanos e imóveis rurais precariamente descritos; quanto aos primeiros, especialmente glebas de algum porte, nas periferias das cidades, muitas vezes sem ligações (sem testada, sem frente) para qualquer via pública, sem amarração (vinculação) a um ponto público, a um acidente geográfico conhecido.

Em se tratando de imóveis urbanos e dependendo da organização da Prefeitura, esta pode ter um mapa cadastral, que sirva de elemento não propriamente para a elaboração do Indicador Real, mas para a localização do imóvel, uma vez conhecido o número de cadastro.

Juntamos ao final deste trabalho uma cópia do que, em São Paulo, chamamos "quadra fiscal". Os imóveis urbanos são classificados em São Paulo, Capital, por uma série de números. Os três primeiros algarismos indicam o setor, os três seguintes indicam a quadra, e os três últimos o lote.

A designação cadastral do imóvel matriculado, se existente, deve obrigatoriamente ser lançada na matrícula (art. 176, § 1.°, n. II, 3, da Lei de Registros Públicos), servindo, portanto, esse indicador cadastral, quando existente na Prefeitura Municipal, constante dos avisos de Imposto Territorial Predial, como importante elemento de complementação do Indicador Real.

Esse indicador cadastral, hoje obrigatório na Capital do Estado de São Paulo, tem bastante serventia especialmente para a localização dos imóveis precariamente descritos, a que nos referimos acima.

O idealizador desse indicador foi o Oficial paulista Ulysses da Silva, titular do 8.° Cartório de Registro de Imóveis, nos primeiros dias de vigência da Lei de Registros Públicos, quando era o Oficial Maior da Serventia. Sabendo que todos os imóveis urbanos estavam cadastrados, passou

a fazer um fichário, classificando os imóveis (sem qualquer descrição) apenas com referência ao número do cadastro e ao da matrícula que ia sendo aberta. Cópias desse tipo de cadastramento (ou de fichário auxiliar do Indicador Real) estão por cópia no final do trabalho.

O mesmo cadastro pode ser elaborado para os imóveis rurais, tendo em vista que, segundo o Estatuto da Terra, todo imóvel rural deve estar cadastrado, e o certificado de cadastro expedido pelo INCRA é de apresentação obrigatória para todos os atos de alienação ou oneração que envolvam imóveis rurais.

A elaboração da indicação real de imóveis rurais sempre representou grande dificuldade, como acima exposto. Não ao tratar especificamente do tema, mas em sua obra *Registro de Imóveis*, o saudoso Afrânio de Carvalho, em várias passagens e em trabalhos publicados, faz sentir a necessidade de se ter, no Cartório de Registro de Imóveis, um conjunto de mapas ou plantas, retratando imóveis rurais, como auxiliares do registrador em suas buscas e pesquisas.

Tenho para mim que, com os recursos da aerofotogrametria, seria possível a elaboração de um Indicador Real "visual", bastando que, nas fotografias aéreas, se vá fazendo uma marcação (através de escrituração, da aposição de alfinetes com números etc. ...) indicando o número da matrícula que retrata determinado imóvel. Se houver condições, o Oficial irá "riscando" as linhas de limitação dos imóveis.

Os imóveis rurais, embora existentes nas Capitais, sem dúvida, são em número bastante expressivo nas cidades do Interior, onde, salvo as exceções que só confirmam a regra, as pessoas são de mais fácil acesso, para colaborar na localização do seu imóvel na fotografia arquivada no Cartório. Certamente, a grande maioria ficará satisfeita de ver a aerofotografia de seu sítio, de sua fazenda, sentindo-se importante em prestar as informações.

As eventuais distorções, que não poderão ser descartadas, são, sem dúvida, um risco a correr.

As despesas com a obtenção de tais aerofotografias poderão ser minimizadas se, numa determinada região ou Estado, se juntarem vários Oficiais para a tarefa.

Enquanto não se chegue a esse aperfeiçoamento, devemos elaborar as indicações dos imóveis rurais mal descritos, sem frente para as estradas ou vias públicas conhecidas, sem qualquer ligação a acidentes geográficos, com redobrada cautela, adotando critério uniforme na classificação das indicações.

No trabalho que apresentei no XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, em Blumenau-SC, em 1993, sobre *A Matrícula*, tratei rapidamente do assunto, sob a rubrica "Matrícula e Indicador Real". Ali fiz referência ao Oficial de um Cartório no Estado de São Paulo, que foi punido não pela falta da indicação, mas por sua classificação.

Nos casos dos imóveis rurais descritos precariamente, sem referência ou amarração (como costumo dizer) a acidentes geográficos ou logradouros públicos, como classificar essas indicações? Como colocá-las no fichário?

Cada Oficial irá encontrar o seu método, fazendo-o conhecido dos seus funcionários, para as buscas, e porque somos todos transitórios e o novo Oficial não poderá, sem dúvida, adivinhar como o anterior fazia essas classificações.

Há muitos anos lembrei que em tais casos o Oficial poderia sugerir ao adquirente que desse um nome à sua propriedade rural (Sítio Santo Antônio, Fazenda Santa Rita), o que facilitaria a elaboração da indicação.

Mas passados vários anos se verifica que estaríamos apenas contornando o pro-

blema, elaborando uma indicação apenas com os nomes dos imóveis rurais, que não atenderia às necessidades de uma busca solicitada por alguém que não dispusesse do nome do sítio ou da fazenda...

O Indicador Real tem sido uma das tarefas das serventias imobiliárias mais negligenciadas, e essa lamentável verificação não decorre, à evidência, de fatos ocorrentes a partir da atual Lei de Registros Públicos, mas vem de longa data.

Omissa a lei quanto à forma, insisto em que cada Oficial deve criar seu próprio sistema, seu próprio método, inovar, e este Encontro é, sem dúvida, especial oportunidade para trocarmos experiências, para discutirmos a questão e para recolhermos sugestões, examinando as dificuldades que todos têm enfrentado e as formas utilizadas para resolvê-las.

Tenho sempre tratado as questões registrárias com a maior dedicação. Preocupam-me desde as instalações do Cartório, as condições de trabalho dos funcionários, o atendimento do público, mas tenho um ideal talvez inatingível, que é conscientizar os registradores da necessidade de criar todos os mecanismos possíveis de segurança.

E essa segurança não é só para o usuário, o cidadão comum do povo, que coloca, muitas vezes, todas as suas economias na aquisição de um imóvel, mas do ponto de vista interno, para a garantia do Oficial e de sua família, pois, se os seus registros não forem seguros, se certidões forem expedidas sem cautela, sem cuidado, se as buscas forem efetuadas com negligência, se as indicações pessoal e real forem entregues a pessoal incapacitado, os riscos de uma condenação em uma ação de indenização pelos prejuízos causados são incalculáveis.

Em especial o Indicador Real não deve ser relegado a uma condição secundária. Os Oficiais devem expedir certidões, na forma estabelecida no art. 19 da Lei de Registros Públicos, respondendo a quesitos. Não podem recusar o que a Constituição Federal e a Lei de Registros Públicos asseguram às partes, isto é, a expedição de certidões. Estas, além do prazo de 5 dias para sua entrega, devem refletir a realidade, o que consta nos livros fundiários. Mas, para a sua expedição, muitas vezes, deve o Oficial recorrer a todo um sistema de que se vale para garantir a segurança alheia e a própria.

Transcrevemos em seguida todas as Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo que disciplinam a escrituração do Indicador Real (Cap. XX — Seção II — Itens 81 a 86):

"81. O Livro n. 4 será o repositório das indicações de todos os imóveis que figurarem no Livro n. 2, devendo conter sua identificação e o número da matrícula.

"81.1. Se não for utilizado o sistema de fichas, o Livro n. 4 conterá, ainda, o número de ordem, que seguirá indefinidamente, nos livros da mesma espécie.

"81.2. Nesse caso, deverá o cartório possuir, para auxílio da consulta, um livro-índice, ou fichas, organizados segundo os nomes das ruas, quando se tratar de imóveis urbanos, e conforme os nomes e situações, quando rurais.

"82. Uma vez adotado o sistema de fichas para o Livro n. 4, serão elas arquivadas conforme os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondem.

"82.1. O mesmo critério será seguido quando a escrituração se fizer em livro, especialmente para a divisão de suas folhas.

"83. Na escrituração do Livro n. 4, deverão ser observados critérios uniformes, para evitar que imóveis assemelhados tenham indicações discrepantes.

"84. Tratando-se de imóvel localizado em esquina, devem ser abertas indicações para todas as ruas confluentes.

"85. Sempre que forem averbadas a mudança da denominação do logradouro para o qual o imóvel faça frente, a construção de prédio ou a mudança de sua numeração, deverá ser feita nova indicação no Livro n. 4. Se forem utilizadas fichas, será aberta outra e conservada a anterior, com remissões recíprocas.

"86. Os imóveis rurais deverão ser indicados no Livro n. 4, não só por sua denominação, mas também por todos os demais elementos disponíveis para permitir a sua precisa localização.

"86.1. Dentre os elementos recomendados, devem figurar aqueles atinentes a acidentes geográficos conhecidos e mencionados nas respectivas matrículas.

"86.2. Cada elemento de identificação utilizado deve ensejar uma indicação.

"86.3. A menção do número de inscrição no cadastro do INCRA é útil para evitar confusão, quando os imóveis tenham indicações semelhantes".

No mesmo *Roteiro de Correições* já antes citado, encontramos a respeito do Indicador Real:

"Livro 4: Indicador Real

"*a*) Deverão ser estabelecidos critérios uniformes para o Indicador Real, de forma a evitar que imóveis situados no mesmo local e com descrições idênticas, tenham indicações discrepantes;

"*b*) Quando, na descrição, não houver referência a qualquer logradouro público (art. 225 da Lei dos Registros Públicos), a indicação, no Livro 4, deve ser feita com redobrada cautela, de forma a possibilitar a pesquisa; todavia, em se tratando de terreno urbano, é inafastável a presença dos elementos exigidos pelo art. 225 da Lei dos Registros Públicos;

"*c*) Quando se tratar de imóvel desmembrado de área maior, é de cautela que seja também elaborada indicação remissiva à área maior, recolhendo-se desta os elementos necessários;

"*d*) Não é conveniente a contínua substituição dos auxiliares que escrituram o Indicador Real, para que não ocorram alterações dos critérios utilizados. Todavia, não havendo como evitar tais substituições, os respectivos serviços deverão ser pessoalmente supervisionados pelo Oficial ou por seu substituto legal;

"*e*) O Indicador Real deverá conter referência a todos os imóveis matriculados (art. 179 da Lei dos Registros Públicos);

"*f*) Se o imóvel era constituído de lote e depois passou a fazer frente para via pública, com denominação diversa daquela original do loteamento, deverá haver, necessariamente, duas indicações no Livro 4, com remissões recíprocas;

"*g*) Os imóveis rurais também deverão ser indicados por sua denominação e merecer tantas outras indicações no Livro 4, quantas necessárias para permitir sua localização;

"*h*) Recomenda-se que, além da indicação pelo nome, o imóvel rural tenha outras, com remissão a acidentes geográficos conhecidos e mencionados na respectiva matrícula;

"*i*) Desde que adotado sistema de fichas para o Indicador Real, deverão ser arquivadas aquelas segundo os municípios, distritos, subdistritos e logradouros em que se situem os imóveis a que correspondam; todavia, se a escrituração se fizer em livros, suas folhas deverão estar divididas pelo mesmo critério;

"*j*) Uma vez feita a indicação do imóvel no Livro 4 e do número da matrícula a que ela se refere, não há necessidade de, a cada ato praticado na matrícula, ser movimentada a indicação, uma vez que a simples remissão àquela, figurando sua localização, ensejará o conhecimento de todos os atos;

"*l*) Também no Indicador Real, as averbações de mudança dos nomes de logradouros, decretada pelo Poder Públi-

co, deverão ser procedidas *ex officio* (art. 167, II, n. 13, da Lei dos Registros Públicos);

"*m*) Se é dificilmente praticável que, a cada alteração de nome de via ou logradouro público, o Cartório, de imediato, efetive todas as alterações no Indicador Real, é exigível contudo, pelo menos, que a alteração da indicação seja feita toda vez que houver registro a ser praticado".

A exata escrituração do Livro Indicador Real e a classificação das indicações têm reflexos bastante sérios, especialmente nas ações de usucapião.

Com efeito, dispõe o art. 942, II, do Código de Processo Civil que, ao ajuizar a ação de usucapião, deve o autor indicar o titular de domínio do imóvel usucapiendo que, obrigatoriamente, deve ser citado.

Para tanto, é comum os Advogados, as partes, solicitarem das serventias as certidões que se destinam à instrução das petições iniciais.

À evidência, nem sempre o promovente da ação sabe o nome da pessoa que seria a titular de domínio, sendo assim, comum, os pedidos de certidões serem formulados através de petições escritas, tendo por base o art. 16, § 1.º, da Lei de Registros Públicos. E nessas petições o que se tem, apenas, é a descrição do imóvel que se pretende usucapir.

Diante de um pedido assim formulado, o Oficial só tem à sua disposição, em regra, o Indicador Real, e, se este não estiver regularmente escriturado e as indicações corretamente classificadas, poderá ser emitida certidão falsa ou certidão negativa da existência de transcrição ou matrícula do imóvel objetivado.

Aqui ressalta, portanto, a importância de tal livro.

Com os dados fornecidos pela parte, deve o Cartório fazer a pesquisa, e esta só pode ser efetivada através do referido Indicador. Algumas questões surgem.

Há várias formas de se descrever um imóvel. Assim, um terreno urbano que está descrito na transcrição ou matrícula pela sua distância métrica da esquina da rua em que se situa o imóvel, por exemplo, com a Rua A (50 metros, *verbi gratia*) está sendo usucapido, mas a sua localização vem indicada como sendo a 25 metros da esquina da rua da situação com a Rua B. Evidentemente, se a busca não for cautelosa, examinando-se as ruas que formam o quarteirão em que se situa o imóvel, corre o Cartório o risco de expedir certidão negativa quando ela deve ser positiva.

Um imóvel rural, perfeitamente descrito e caracterizado, em que essa descrição seja feita tomando-se por base marcos, rumos magnéticos (descrição geodésica), poderá até não ter sua indicação localizada se quem o descrever no pedido de certidão para instruir a inicial da ação de usucapião inverter o sentido da descrição. Assim, se a indicação parte do marco 1 e vai no sentido horário para o marco 2 e o pedido de certidão vai do marco 1, mas no sentido anti-horário para o novo marco 2 (que substituirá, por exemplo, o antepenúltimo marco na primeira descrição), embora se esteja descrevendo o mesmo imóvel, com as mesmas medidas perimetrais, estar-se-á invertendo, totalmente, os rumos magnéticos utilizados na descrição que consta do Indicador e dos demais atos de registro (transcrição ou matrícula).

O que não se pode perder de vista é que, com lastro na certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, vai ou não ser feita a citação do titular de domínio na ação de usucapião. A eventual falta de cautela na expedição dessa certidão poderá levar alguém à perda da propriedade imóvel e, ultrapassado o prazo para o ajuizamento da ação rescisória (que segundo o art. 495 do Código de Processo

Civil é de 2 anos), haverá total imutabilidade do julgado.

É preciso, portanto, que o Oficial tenha noção dessa responsabilidade, tanto que poderá, com sua eventual falha, contribuir, e decisivamente, para que alguém perca o seu imóvel, se veja despido de seu domínio, com as conseqüências civis de fácil previsão, inclusive com a responsabilização do titular da serventia, a teor do que prescreve o art. 28 da Lei de Registros Públicos.

Sabedores de que, muitas vezes, pela simples descrição de um imóvel o Oficial tem dificuldades — ainda que seu Cartório esteja bem organizado, o Indicador Real bem escriturado e classificado —, os Juízes das Varas de Registros Públicos da Capital do Estado baixaram Portaria Conjunta determinando que *todos* os processos de usucapião, logo após a distribuição e tão logo autuados, sejam remetidos aos Cartórios de Registro de Imóveis, para que estes, com todos os elementos constantes da inicial, da planta, dos documentos que instruíram o pedido, *informem e certifiquem* da existência de registro do imóvel usucapiendo.

A medida tem sido adotada por outros Juízos do Estado de São Paulo, e, por oportuna, junta-se ao final deste trabalho uma cópia da Portaria Conjunta em questão.

Não se pode aceitar a crítica, aqui e ali levantada, de que esse procedimento impõe mais um ônus ao registrador.

Tenho para mim que haverá muito mais segurança em expedir a certidão afirmando ou negando a existência de registro relativo ao imóvel usucapiendo quando o Oficial tem à sua disposição a inicial, a planta, o comprovante do recolhimento do imposto incidente sobre o imóvel, eventualmente algum compromisso particular (em que há nomes das partes, podendo até ter a indicação de um ato de registro), do que a simples descrição do imóvel que se pretende usucapir, solta no espaço.

Um pouco mais de trabalho de pesquisa e de busca, um exame mais atento diante de todos os referidos elementos poderá, no futuro, isentar o Oficial de qualquer responsabilização, quer na esfera civil, quer na administrativo-disciplinar.

Insisto em que a dignidade da função está, também, na relevância dos serviços que o Oficial presta à comunidade, na eficiência, na segurança, na honestidade e no zelo empregados na prática dos atos de seu ofício.

Assim, se de um lado nenhuma serventia pode funcionar sem um Indicador Pessoal seguro e confiável, é evidente que só esporadicamente se valem os serventuários do Indicador Real, tanto que, como conseqüência, são totalmente relegados a um segundo plano, havendo até, *acredite-se*, Cartórios que não escrituram esse livro (ou fichas)!

O art. 28 da Lei de Registros Públicos estabelece a responsabilidade civil dos titulares das serventias pelos danos que, por si ou por seus funcionários, escreventes ou auxiliares, causarem a terceiros, os usuários.

Quando, portanto, não seja para cumprir a lei, escriturando corretamente esses livros ou fazendo pelo sistema que melhor lhes aprouver as referidas indicações, ao menos em função da possibilidade de ser responsabilizados civilmente, devem eles ser regularmente formalizados.

Não percamos de vista que em países do primeiro mundo, como os Estados Unidos, por exemplo, crescem geometricamente as ações de indenização, e, pouco a pouco, o brasileiro vai se acostumar a postular o reparo dos seus prejuízos. Já existem ações em andamento contra Cartórios por deficiências nas expedições de certidões, com reflexos patrimoniais negativos para os usuários. Cautela e caldo de galinha nunca fizeram mal a ninguém.

249 Sub(Distrito):

Contribuinte: 041.054.0001-0

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
041	054	0001	0

Matrícula: 78.147

14.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

249 Sub(Distrito):

Contribuinte: 041.054.0015-0

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
041	054	0015	0

Matrícula: 90.675

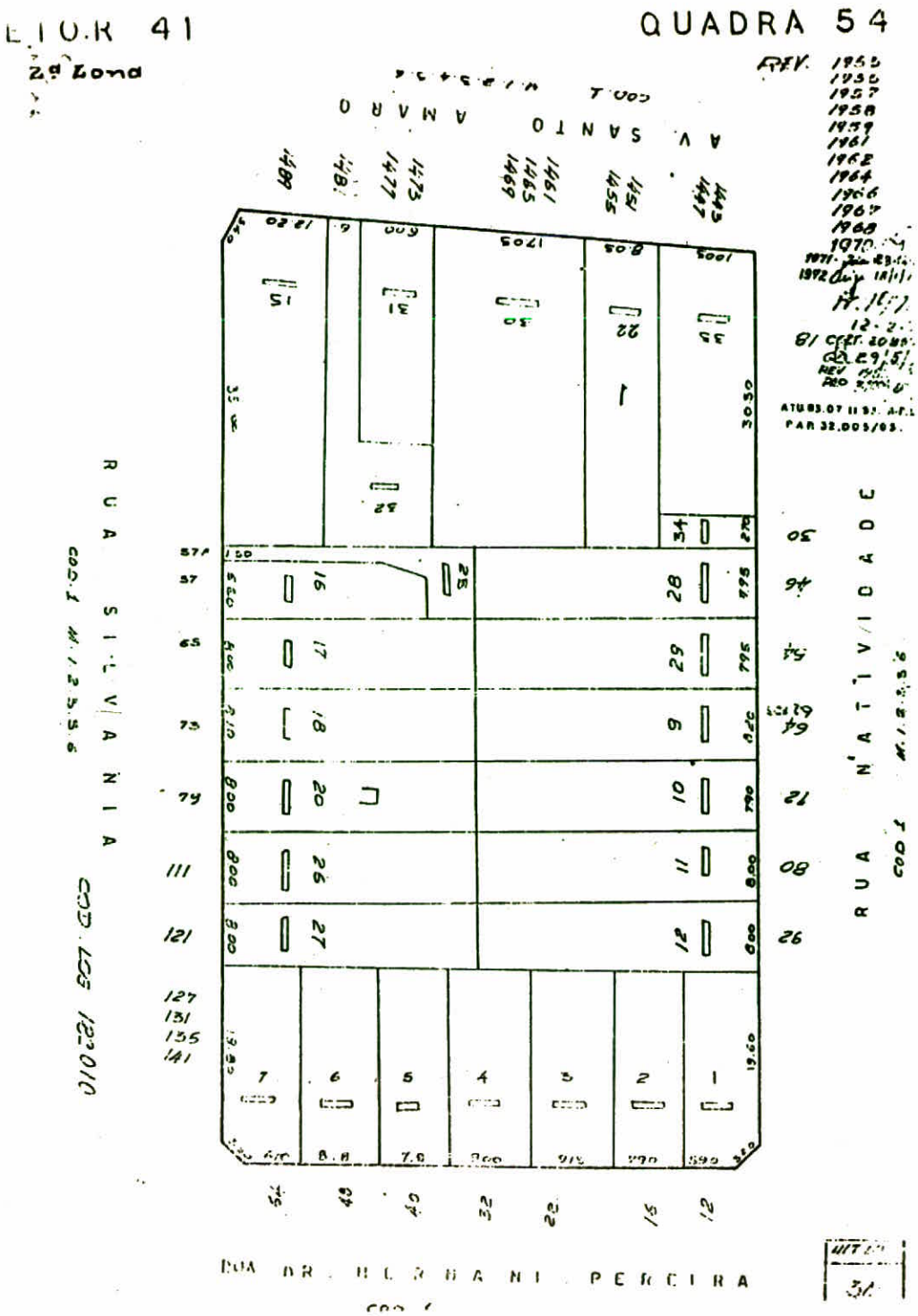
14.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

249 Sub(Distrito):

Contribuinte: 041.054.0020-7

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
041	054	0020	7

Matrícula: 84.167


E.I.O.R 41
2ª Zona
QUADRA 54
REV.
1955
1956
1957
1958
1959
1961
1962
1964
1966
1967
1968
1970
1971
1972
AV. SANTO AMARO
RUA SILVANIA
RUA NATIVIDADE
RUA DR. BENJAMIN PEREIRA

24º Sub(Distrito):

Contribuinte: 045.087.0007-8

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
045	087	0009	8

Matrícula: 80.231

14.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

24º Sub(Distrito):

Contribuinte: 045.087.0017-9

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
045	087	0017	9

Matrícula: 82.906

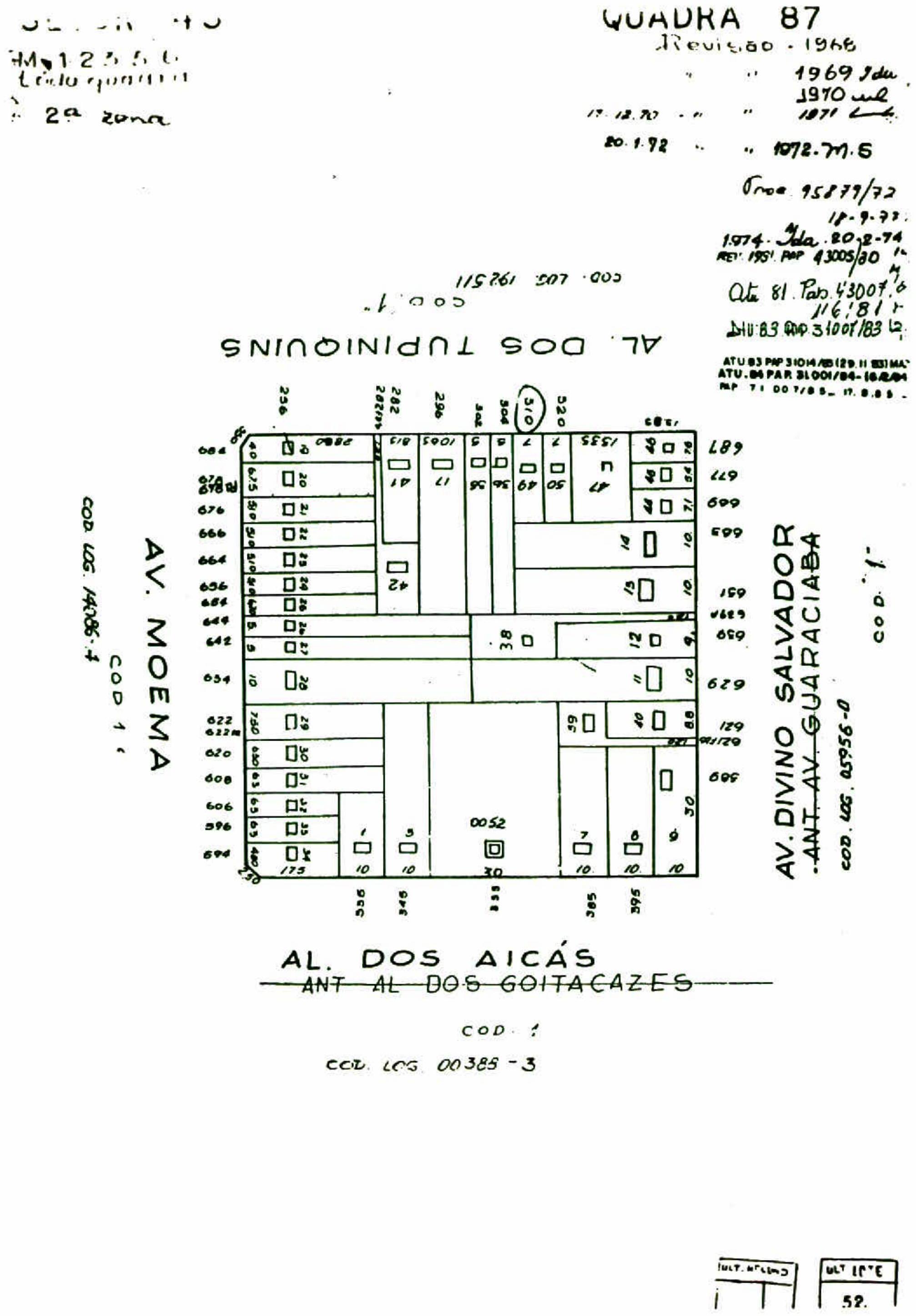
14.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

24º Sub(Distrito):

Contribuinte: 045.087.0019-5

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
045	087	0019	5

Matrícula: 11.764


QUADRA 87
Revisão - 1968
2ª zona
AL. DOS TUPINIQUINS
AV. MOEMA
COD 1
COD LOG. 14086-4
AV. DIVINO SALVADOR
ANT. AV. GUARACIABA
COD. LOG. 05956-0
AL. DOS AICÁS
ANT. AL. DOS GOITACAZES
COD 1
COD. LOG. 00385-3
ULT. LOTE
52

21º Sub(Distrito):

Contribuinte: 047.050.0002-1

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
047	050	0002	1

Matrícula: 71.531

14.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

21º Sub(Distrito):

Contribuinte: 047.050.0027-7

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
047	050	0027	7

Matrícula: 86.288

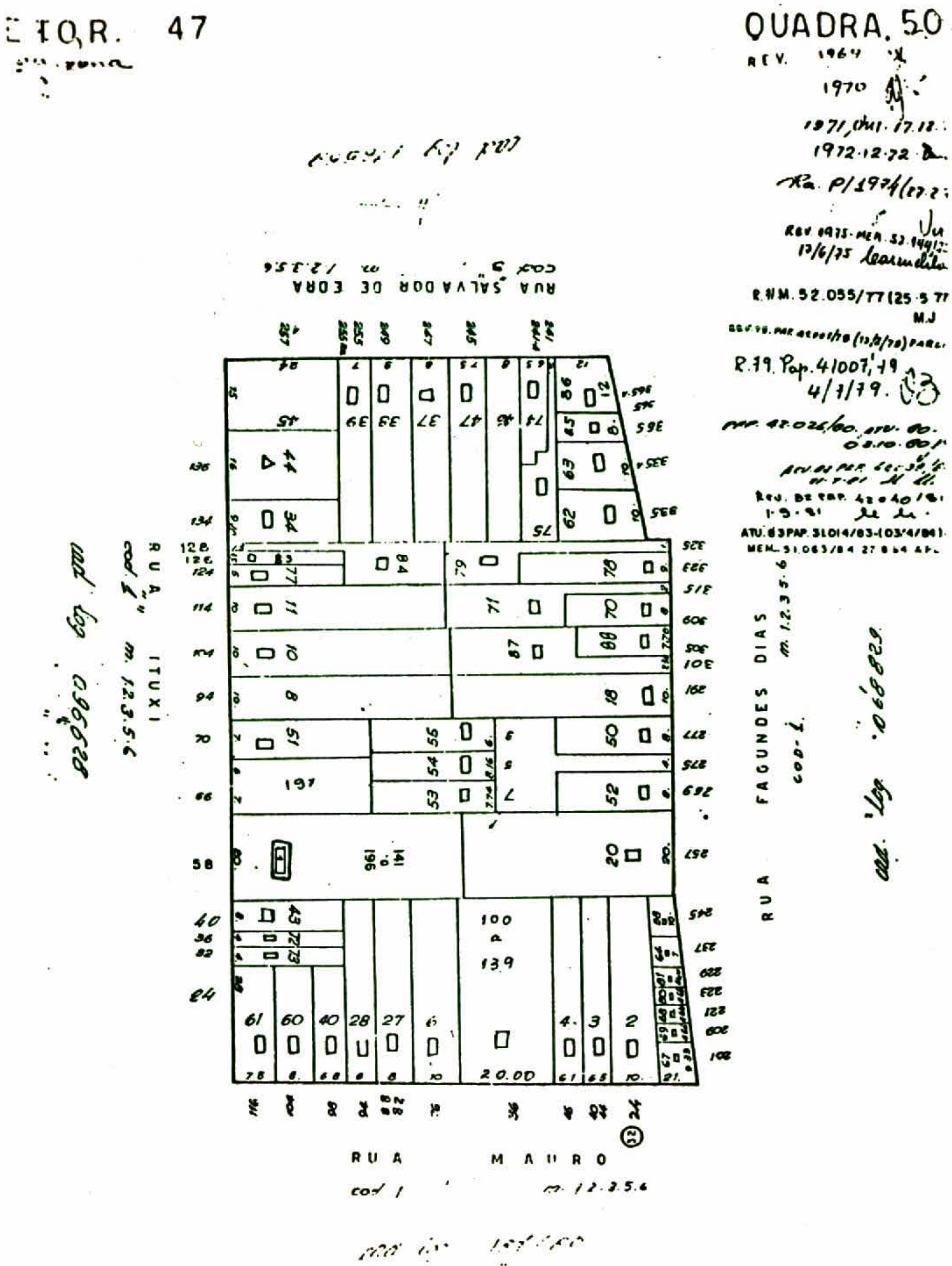
14.º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS - COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

21º Sub(Distrito):

Contribuinte: 047.050.0055-2

Setor	Quadra	Lote	Contrôle
047	050	0055	2

Matrícula: 89.786


QUADRA. 50
RUA SALVADOR DE EDRA
RUA ITUXI
RUA FAGUNDES DIAS
RUA MAURO

PORTARIA CONJUNTA N. 1/88

Os doutores José Renato Nalini e Péricles Toledo Pisa Júnior, Juízes de Direito da 1.ª e 2.ª Vara de Registros Públicos, respectivamente, competentes, na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, no uso das atribuições que a lei lhes confere e

CONSIDERANDO a experiência colhida com a observância das Portarias Conjuntas 3/84 e 4/84 e a necessidade de sua consolidação,

DETERMINAM:

Artigo 1.º — As iniciais de ações de usucapião, após autuadas e independentemente de despacho, serão remetidas ao Cartório a cuja circunscrição pertencer o imóvel usucapiendo.

Parágrafo 1.º — Recebidos os autos, em cinco dias o Cartório dará buscas, a partir da descrição constante da inicial, da planta e, quando houver, do número do contribuinte.

Parágrafo 2.º — Positivas as buscas, o Cartório juntará a respectiva certidão, margeando nela as custas devidas, e devolverá os autos ao Ofício de Justiça.

Parágrafo 3.º — Negativas as buscas, o Cartório juntará a certidão margeada e remeterá os autos à circunscrição anterior, que procederá de acordo com o parágrafo 1.º.

Parágrafo 4.º — Em qualquer caso, incumbe à Serventia prestar todas as informações que entender convenientes, com vistas a mais adequado deslinde da questão.

Artigo 2.º — Devolvidos os autos ao Ofício de Justiça, o autor comprovará, em 5 (cinco) dias, a satisfação das custas margeadas nas certidões juntadas pelos Cartórios.

Artigo 3.º — Quando a inicial estiver desacompanhada de planta, descrição e aviso de lançamento, ou quando a descrição não mencionar a exata situação do imóvel, o Ofício de Justiça, antes da providência determinada no artigo 1.º, fará conclusão dos autos, com informação, para que seja ordenada a regularização.

Artigo 4.º — Os Cartórios de Registro de Imóveis sublinharão, nas certidões positivas, os nomes das pessoas que deverão ser citadas como proprietárias do imóvel usucapiendo, mencionando seus endereços, quando possível.

Artigo 5.º — Esta portaria entrará em vigor na data de sua veiculação pela Imprensa.

P. R. I., remetendo-se cópias, como de praxe.

São Paulo, 7 de março de 1988 — JOSÉ RENATO NALINI — Juiz de Direito; PÉRICLES TOLEDO PIZA JÚNIOR — Juiz de Direito.

*

INDICADOR REAL — LIVRO 4 — 14.º Cartório de Registro de Imóveis — Canário n. 981 (Rua Canário), Apto. 111, Edifício Maison Chenonceau, Indianópolis, 24.º subdistrito.
Matrícula n. 16.308.

INDICADOR REAL — LIVRO 4 — 14.º Cartório de Registro de Imóveis — Caetés n. 917 (Al. dos Caetés) Antigos ns. 767 e 771 e anteriormente ns. 761 e 765, Indianópolis, 24.º subdistrito.
Matrícula n. 41.154.

INDICADOR REAL — LIVRO 4 — 14.º Cartório de Registro de Imóveis — Canário n. 1.193 (Rua Canário) parte dos lotes 20 e 21 da quadra 25, Vila Uberabinha, Indianópolis, 24.º subdistrito.
Matrícula n. 95.707.

INDICADOR REAL — LIVRO 4 — 14.º Cartório de Registro de Imóveis — Generosa (Rua Santa Generosa) Esquina com a Av. Ruben Berta, Indianópolis, 24.º subdistrito.
Matrícula n. 29.802.

INDICADOR REAL — LIVRO 4 — 14.º Cartório de Registro de Imóveis — Berta (Av. Ruben Berta) esquina com a Rua Santa Generosa, Indianópolis, 24.º subdistrito.
Matrícula n. 29.802.

A SENTENÇA DE USUCAPIÃO E O REGISTRO DE IMÓVEIS

BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO

Juiz de Direito em São Paulo. Autor de *Tratado de Usucapião*, Saraiva, 1992, em 2 volumes.

1. Noções ligeiras sobre usucapião. 2. Título hábil para o registro. 3. Registro de usucapião reconhecida em defesa. 4. Atuação do Oficial registrador diante do mandado judicial. 5. Imóvel não registrado. 6. Imóvel já registrado.

1. NOÇÕES LIGEIRAS SOBRE USUCAPIÃO

O instituto focado encontra longínquas raízes na Grécia antiga, havendo menção sua na imortal obra *A República*, de Platão.

Há quem afirme ostentar origem romana, ligando Cícero a usucapião à Lei das Doze Tábuas.

Assim, data do ano 305 da era romana ou da fundação de Roma (*urbe condita*), correspondendo ao ano 455 aC[1].

A grande maioria dos autores afirma ser originária a forma de aquisição da propriedade por usucapião, sem guardar qualquer relacionamento para com o anterior *dominus*, ao contrário da aquisição derivada, em que a coisa é transmitida pelo precedente proprietário.

A aquisição dominial pela usucapião desvincula, pois, o prescribente de qualquer liame jurídico para com o antecessor, havendo formalismo processual, impondo a citação pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo, consoante determinação inserta no inc. II do art. 942 do Código de Processo Civil.

Ademais, ressalta o preclaro Des. Adroaldo Furtado Fabrício, a usucapião é forma originária de adquirir: o usucapiente não adquire de 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[2].

A usucapião reveste-se de índole constitucional, tão grande a relevância que o legislador atribuiu a esse modo originário de aquisição da propriedade.

Ensina o eminente jurista JOSÉ CELSO DE MELLO FILHO:

"O usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade. É um instrumento que viabiliza, em bases legítimas, o acesso do mero possuidor à propriedade da terra. É um dos meios de concreção e de atuação da cláusula constitucional que *subordina* o direito de propriedade e o modo de seu exercício a uma função estri-

1. A era romana durou 754 ou 753 anos, compreendendo o período que vai desde a fundação de Roma (ano 754 ou 753 aC) até quando nasceu Cristo, começando a era cristã (1 *Anno Domini* ou 1 AD).

2. *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. VIII, tomo III, 4.ª ed., Forense, n. 437, p. 380.

tamente social. O reconhecimento do usucapião, pelo ordenamento estatal, nada mais significa que a preocupação do Poder Público em acentuar a *necessária* preponderância do interesse social, inerente à coletividade, sobre aquele de caráter meramente individual e particular. A inércia, omissão e desinteresse do proprietário são sancionados pela perda do domínio, *em favor*, precisamente, daquele que, possuindo o bem *pro suo*, vem a dar-lhe a destinação e a utilização reclamadas pelo interesse social. A *ratio* do usucapião, inegavelmente, é a promoção do bem comum. A função social inerente à propriedade *justifica* a perda do domínio, em favor do possuidor, por via do usucapião. Este instituto *resgata* a hipoteca social que incide sobre o próprio direito de propriedade. É por isso que se legitima, em face da ordem constitucional, a regra legislativa ordinária que atribui ao usucapião eficácia extintiva do direito real de propriedade"[3].

Define PEDRO NUNES a usucapião: "Modo de adquirir o domínio da coisa pela sua posse continuada durante certo lapso de tempo, com o concurso dos requisitos que a lei estabelece para este fim"[4].

As modalidades de usucapião existentes no direito brasileiro são as tradicionais extraordinária e ordinária; a especial, que é a indígena, prevista no art. 33 do Estatuto do Índio (Lei 6.001/73); e as constitucionais urbana (art. 183) e rural (art. 191).

A sentença guarda cunho declaratório do direito preexistente da propriedade, uma vez que a sua aquisição terá ocorrido com o perfazimento dos requisitos assinalados na lei, como se infere dos arts. 550 do Código Civil e 941 do Código de Processo Civil. Opera efeito *ex tunc*.

3. *Constituição Federal Anotada*, 2.ª ed., Saraiva, 1986, p. 500.

4. *Do Usucapião*, 4.ª ed., Freitas Bastos, p. 13.

Não há uma fase de execução da sentença que siga à de conhecimento.

A sentença declaratória, no dizer de Celso Barbi, pela própria natureza do seu fim, não pode ser executada, podendo, com base nela, fazer averbações e transcrições em registros públicos, pois esses atos não se consideram como de execução[5].

Segue-se, no caso de procedência da ação, uma fase que pode ser chamada de execução pós e extrajudicial, pressupondo a regular expedição do mandado judicial.

Não compete à parte interessada solicitar providência ao Oficial do Registro Imobiliário, exceto no que diz respeito a apresentar o título e solver emolumentos e taxas devidos ao serventuário e ao Poder Público.

A relação jurídica que se delineia é entre o Juiz expedidor do mandado e o Oficial registrador, que inexiste no tocante à parte e o último.

Finalmente, convém sinalar que a expressão prescritiva guarda o mesmo significado que usucapião, sendo os termos sinônimos.

2. TÍTULO HÁBIL PARA O REGISTRO

Estabelece o art. 945 do Código de Processo Civil que a sentença será transcrita, mediante mandado, no Registro de Imóveis.

A Lei de Registros Públicos prevê o registro "das sentenças declaratórias de usucapião" (art. 167, I, 28), estatuindo no art. 226: "Tratando-se de usucapião, os

5. *A Ação Declaratória no Processo Civil Brasileiro*, 3.ª ed., Sugestões Literárias, 1968, p. 152. "Na ação declaratória, como é a de usucapião, não se admite execução de coisa certa" (*RT* 174/306). "Não cabem embargos à execução de sentença em ação de usucapião" (*RT* 487/68). "Não cabe demarcação do imóvel usucapiendo após a sentença" (*RT* 323/387).

requisitos da matrícula devem constar do mandado judicial".

Segundo se extrai desse contexto, a sentença proferida no processo de usucapião é o título hábil para ser levado ao Registro Imobiliário competente.

No entanto, deverá ser encaminhada, mediante mandado, para que possa ingressar no Registro de Imóveis.

Sendo objeto do registro a própria sentença, não é bastante a apresentação de cópias reprográficas autenticadas das peças principais do processo, ou do seu todo, sendo indispensável que sejam acompanhadas do mandado judicial, sob pena de ser inviabilizado o registro[6].

A Lei 6.015/73 enumera os títulos que são admitidos a registro, e, entre eles, faz menção a "cartas de sentença, formais de partilha, certidões e mandados extraídos de autos de processo" (art. 221, IV).

Não caberia falar em *carta de sentença* ou *carta de adjudicação* para o título transcribendo emanado da ação de usucapião, uma vez que cada qual ostenta significado específico.

O mandado judicial instrumentaliza a sentença declaratória de usucapião, para que produza efeitos jurídicos perante o Registro de Imóveis.

Aliás, nem mesmo seria necessário instruir o mandado com peças dos autos, desde que contenha os requisitos para a matrícula.

Entretanto, como é feito na maioria dos casos de usucapiões, a praxe é a expedição de mandado sucinto, acompanhado das peças necessárias, que o integram, em especial do laudo técnico, no qual são estabelecidos todos os dados sobre o imóvel, para que possa o registro cercar-se da certeza e segurança que lhe são peculiares.

3. REGISTRO DE USUCAPIÃO RECONHECIDA EM DEFESA

A sentença possível de ser registrada e com a característica de validade *erga omnes*, permitindo livre disposição da coisa usucapida — *jus disponendi* —, é aquela pronunciada no processo de usucapião, com observância de todas as exigências contidas na lei.

O feito é especialíssimo, obrigando a citações de pessoas certas e ausentes, desconhecidas e incertas, com cientificação das Fazendas Públicas e funcionamento do representante do Ministério Público.

Não pode a usucapião alegada em defesa ser objeto de registro junto à circunscrição imobiliária competente, justamente por não se atender à série de providências fixadas na lei.

A prescrição aquisitiva colocada como defesa na reivindicatória não terá, como óbvio, efeito *erga omnes*, mas sim tão-só contra o reivindicante.

Para as modalidades tradicionais de usucapiões (ordinária e extraordinária), tem-se que nunca constituíram as decisões acolhendo-as em defesa título hábil para ser levado ao Registro Imobiliário.

O beneficiário por sentença desse jaez sempre necessitou recorrer à ação especial de usucapião para ter a dominialidade completa do bem possuído ao longo do tempo à incidência da prescrição aquisitiva, isto é, para deter o *jus disponendi*.

A inovação adveio com a denominada usucapião especial, estabelecida na Lei 6.969, de 10.12.81, dispondo o art. 7.º: "A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a senten-

6. Segundo o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, competente para o julgamento de dúvidas, certidões autenticadas de processos não substituem as cartas de sentença referidas na lei (*RJTJESP* 99/537 e 103/525). As cópias reprográficas, sendo documentos, não constituem instrumentos enquadráveis entre os títulos previstos no art. 221 da Lei de Registros Públicos (*RT* 593/123 e *RJTJESP* 98/544).

ça que a conhecer como título para transcrição no Registro de Imóveis".

Significa isso que a sentença, de caráter declaratório do domínio buscado em defesa, independentemente de qualquer outra providência, poderá ser registrada.

Aliás, sempre foi possível alegar usucapião em defesa, consoante de há muito cristalizado o entendimento na Súmula 237 do Supremo Tribunal Federal: "O usucapião pode ser argüido em defesa".

A Lei 6.969 teve em mira manter o possuidor como *dominus* desde logo, dispensando-o de prosseguir em novo caminho, qual seja ter de intentar ação de usucapião, rodeada de uma série de exigências, com delonga e sem um título dominial, desde logo.

Cabe atentar que, embora dispensado o Ministério Público de participar de feitos em que se reconhece usucapião como matéria de defesa, não poderá ficar à deriva na ação em que se acolha defesa baseada em usucapião especial, mormente com a característica de ostentar validade *erga omnes*[7].

Considerando que foi um passo evoluído trilhado pelo legislador, inovando uma tradição longeva, deixando a aquisição prescricional a descoberto de uma série de cautelas, com respeito à propriedade, daí olhada sob o ângulo de sua função social, compete, todavia, ressaltar que, para produzir efeitos contra terceiros, é preciso que a ação reivindicatória, divisória, demarcatória etc., seja proposta pelo verdadeiro proprietário, constante no Registro de Imóveis como tal.

A exceção de usucapião, a princípio, somente pode ser oposta, com validade *adversus omnes*, contra aquele que conste como dono junto ao Registro de Imóveis, incidindo os efeitos da coisa julgada material *inter partes*, muito embora resguardados direitos de confinantes e outros interessados, mesmo ausentes, incertos e desconhecidos.

Se, todavia, o autor da ação for pessoa outra que não o titular do registro imobiliário existente, então a aplicação do art. 7.º importaria, realmente, privar de seus direitos, por força da decisão judicial, pessoa que na demanda não fora parte. Tal solução parece importar verdadeiro confisco, sem conceder o direito, ao proprietário (CC, art. 859), de opor-se às pretensões de quem invocou a usucapião[8].

Não havendo titular da propriedade, pelo menos não constando do fólio cadastral registrário, afigura-se também viável o acolhimento da *exceptio dominii*, com força *erga omnes*.

No pleito possessório fica difícil incidir a exceção com essa validade, salvo se contiver fundo dominial, isto é, houver disputa da posse sob o fundamento do domínio. É necessário, portanto, que o Autor alegue concomitantemente a sua qualidade de proprietário.

Na hipótese de não ser o titular da ação proposta o legítimo proprietário (existência de mais de um registro, aquisição por mandato falso, ausência de vênia conjugal, aquisição *a non domino* etc.), não se arreda ao *verus dominus* o direito à ação declaratória ou reivindicatória, sendo plenamente possível ao prescribente ofertar nova exceção de domínio.

A prescrição em foco deve ser alegada no prazo de defesa, vedado meio fora da contestação (reconvenção, oposição etc.), o que, todavia, encontra restrições[9].

7. O TJDF anulou processo de reivindicação, com defesa baseada em usucapião especial, por não ter sido intimado o Ministério Público, a partir da alegação de domínio (*RT* 634/160).

8. Conf. Athos Gusmão Carneiro, "Aspectos Processuais da Lei do Usucapião Especial", *RT Informa* 295, p. 13, 1.ª quinzena, Maio de 1982.

9. *RT* 503/106 e *JTARS* 27/214.

Cabe frisar, a final, que o espírito do legislador de 1981 direcionou para a idéia clarividente quanto à usucapião de bens públicos de qualquer das esferas (federal, estadual e municipal), o que não era límpido, embora possível desde a Carta de 1934 e com o advento do Estatuto da Terra, agora totalmente vedado pela Constituição de 1988.

4. ATUAÇÃO DO OFICIAL REGISTRADOR DIANTE DO MANDADO JUDICIAL

Ao Oficial registrador compete tomar uma série de providências após a protocolização do mandado judicial referente ao registro da sentença declaratória de usucapião, que é título hábil para que aperfeiçoe o domínio na sua integralidade, com a publicidade inerente e para fins de disponibilidade — *jus disponendi*.

O primeiro cuidado diz respeito à competência do Oficial para a prática do ato registrário, o qual é nulo, uma vez feito por Oficial incompetente.

O título deve ser levado ao Cartório competente, segundo os limites territoriais estabelecidos pela lei reguladora da divisão territorial da Comarca. O Oficial do Cartório, se não encontrar no título elementos que demonstrem achar-se o imóvel dentro da sua circunscrição territorial, deve abster-se de praticar o ato solicitado para que este não resulte nulo[10].

A cautela do Oficial poderá evitar a decretação de nulidade plena, uma vez que é nulo o registro efetuado em circunscrição imobiliária que não aquela da situação do imóvel, conforme prescrito no art. 169 da Lei de Registros Públicos[11].

Ao contrário de outras legislações, em especial no direito português, o Oficial tem como principal função a qualificação dos títulos que lhe são apresentados.

O Oficial do Registro exerce o *jus dicere* quando examina a validade e legalidade dos documentos que determina sejam ou não registrados[12].

Deve, por isso, detidamente estudá-los e joeirar se contêm defeitos intrínsecos ou extrínsecos que afetem a sua validade, pesquisando os próprios antecedentes do registro no tocante aos imóveis que devem ser inscritos, de modo que, se algum obstáculo descobrir, oponha a necessária dúvida, submetendo-a à decisão judicial[13].

Não é o Oficial mero registrador de títulos, conferindo-lhe a Lei de Registros Públicos a missão de examinar os instrumentos e documentos que lhe sejam apresentados, à luz dos princípios norteadores do sistema registrário.

Ao passar ao exame dos títulos, faz logo uma seleção eliminatória, excluindo os que, sem sombra de dúvida, são irregistráveis, entre os quais o relativo a imóvel pertencente à jurisdição de outro Cartório, o idêntico a outro já prenotado, o colidente com outro prioritário, o aberrante do registro, bem como o emanado de falido ou de administrador, de instituição financeira em intervenção ou liquidação extrajudicial, isto é, de quem foi atingido por indisponibilidade de bens, normalmente comunicada ao Cartório para o fim de abstenção de

10. Conf. ementa de acórdão do CSM/SP, *RT* 443/197.

11. Assim entendem Serpa Lopes (*Tratado dos Registros Públicos*, Freitas Bastos, vol. 4, n. 692) e Valmir Pontes (*Registro de Imóveis*, Saraiva, 1982, p. 55), seguindo igual a jurisprudência (*RDI* 11/157 e 12/74). Sobre registro feito sem malícia e havendo dúvida quanto à exata localização do imóvel: *RT* 221/290; Serpa Lopes, ob. cit., vol. 4, n. 692, *in fine*.

12. Elvino Silva Filho, "A Competência do Oficial do Registro de Imóveis no Exame dos Títulos Judiciais", *RDI* 8/64.

13. Conf. Serpa Lopes, ob. cit., vol. 2, n. 339.

assentos (Lei 6.024/74, arts. 36, § 2.º, *a*, e 38)[14].

Delimitado o âmbito de atuação do Oficial imobiliário à análise da legalidade e validade do título, restrita ao exame dos vícios intrínsecos e extrínsecos, apesar da amplitude dos termos "legalidade" e "validade", cabe ressaltar que este último conduz à legalidade, sendo que para a validade do ato jurídico exigem-se agente capaz, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei, consoante os termos estatuídos no art. 82 do Código Civil[15].

O bom senso é que deve nortear a apreciação formal desenvolvida pelo Oficial relativamente aos títulos que aportam para registro.

O insigne Serpa Lopes é autor de recomendação pela qual sempre pautou, servindo como norma de conduta: em matéria de registro de imóveis toda a interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos ao registro, de modo que toda a propriedade imobiliária, e todos os direitos sobre ela recaídos fiquem sob o amparo de regime do registro imobiliário e participem dos seus benefícios[16].

A facilitação do ingresso de títulos no registro não pode, contudo, redundar em prejuízo da estabilidade norteadora do registro predial. Ao Oficial compete fazer um exame sumário dos títulos que lhe são endereçados, argüindo dúvida, seja quanto à capacidade das partes, seja no tocante a requisito formal, desde que os não supere e impossibilitem a prática do ato registrário.

A origem judicial dos títulos não isenta do ônus de satisfazer os requisitos registrários, comportando o assunto a antiga observação de SERPA LOPES: "Se o Oficial não pode ingressar na análise dos fundamentos das decisões judiciárias, por outro lado estas não podem compelir a que se torne efetiva a inscrição de títulos não subordinados à inscrição ou que contenham defeitos em antinomia com a inscrição"[17].

Ele pode, então, apreciar as formalidades extrínsecas do mandado judicial, para constatar-lhe a autenticidade, bem como apurar se existe algum direito constante do registro que impeça a execução da sentença judicial, a menos que esse conflito tenha constituído um dos fundamentos da sentença executada[18].

Em suma, os mandados judiciais não ficam a descoberto do controle administrativo do Oficial, valendo realçar as palavras magistrais de SERPA LOPES: "Nesse caso, entre o respeito a um mandado e a transgressão a uma das normas materiais do Registo, deve-se optar pelo respeito a estas, pois fácil é sanar as irregularidades do mandado, enquanto incalculáveis são os prejuízos de um registo ilegal"[19].

No referente ao cumprimento de mandado expedido em processo de usucapião, cabe ao Oficial verificar se há menção ao trânsito em julgado da sentença transcribenda no seu aspecto formal, isto é, em relação às partes que foram chamadas e acudiram ao chamamento. Questões mais

14. Segundo Afrânio de Carvalho, *Registro de Imóveis*, Forense, 1976, p. 318.

15. A respeito, Serpa Lopes, ob. cit., vol. 2, n. 339.

16. Ob. e loc. cits. O enunciado em foco tem sido objeto de menção jurisprudencial (*RJTJESP* 50/403, 68/432 e 74/396).

17. Ob. cit., vol. 2, n. 344.

18. Ob. e loc. cit.

19. Ob. cit., vol. 4, n. 612. Sobre exame dos títulos judiciais pelo Oficial: *RT* 457/112, 517/121, 548/97, 574/105, 581/97, 582/88 e 585/86; *RDI* 6/141, 13/127 e 14/36 e 115; *RJTJESP* 9/679, 68/440 e 88/458. Não pode o Oficial interferir na análise dos atos jurídicos nem em questões cujo deslinde pertence aos órgãos jurisdicionais: *RT* 501/109 e 509/126.

complexas, tais como aquelas derivadas de citações que deveriam ter sido feitas e não o foram, essas escapam ao âmbito da instância administrativa, sob pena de se erigir esta em obstáculo à força da coisa julgada, em seu aspecto material e formal[20].

A ausência de convocação por edital verificada pelo Oficial do Registro não rechaça o trânsito em julgado e, portanto, não impede o cumprimento do mandado. Trata-se de *ineficácia relativa* da sentença, como assinala Pontes de Miranda, podendo ser rescindida por infração do art. 942, II, §§ 1.º e 2.º, do Código de Processo Civil (art. 485, V)[21].

Da mesma forma, não cabe afastar o registro se não foi citado no processo de usucapião o titular da transcrição constante do cadastro tabular, o cônjuge ou os confinantes[22].

Ao Oficial não cabe exigir que conste do mandado a existência ou não de registro em nome de alguém, para fins de controle quanto a possível transcrição. Entretanto, tendo em mãos elementos que noticiem esse fato, como, por exemplo, certidão ou cópia reprográfica da inicial, instruindo o mandado, sem que outras peças permitam esclarecimento, poderá fazer exigência nesse sentido, na hipótese de não localizar registro pelos Indicadores Pessoal e Real.

Afigura-se deveras importante proceder à remissão, anotação, bloqueio ou trancamento de transcrição porventura existente, a fim de que não haja dualidade de registros sobre o mesmo imóvel, apesar de não se achar obrigatoriamente vinculado o bem usucapido com o denominado trato sucessivo registrário.

Outro ponto de atuação do Oficial refere-se à fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, conforme estabelecido no art. 289 da Lei de Registros Públicos.

A princípio, descabendo recolhimento do imposto *inter vivos*, não haverá o que fiscalizar sob esse ângulo.

Entretanto, determinando a sentença o recolhimento, incidirá a obrigação, devendo o Oficial verificar inclusive a época da ocorrência do fato gerador, caso não esteja especificada no *decisum*[23].

Cabe realçar que ao Oficial não fica vedado fazer exigências, como no caso de solicitar CIC, RG e documentos exigidos por lei (*v.g.*, licença para aquisição de terras rurais por estrangeiro acima do número de módulos permitidos ou prova de autorização e licença para funcionamento de empresa estrangeira). Esses documentos poderão ser apresentados diretamente no Cartório, sem interferência do Juiz expedidor do mandado[24].

20. V. julgados do TJSP: *RT* 519/121 e 523/117. A decisão pendente de recurso impossibilita o registro (*RT* 599/106).

21. *Comentários ao Código de Processo Civil*, tomo XIII, Forense, 1977, p. 363.

22. *RT* 523/117 (titular do registro), 519/121 e 523/117 (confinantes). Muito embora denunciada em aresto do TJRS falta de citação pessoal dos antigos proprietários e dos cônjuges, o que leva à nulidade do processo, foi a dúvida acolhida por deficiência do mandado expedido na ação de usucapião (*RDI* 19-20/204).

23. Diversos julgados tratam da ocasião para a incidência do imposto *inter vivos: RT* 521/117, 557/63, 558/52, 564/111, 569/60 e 570/63; *RJTJESP* 54/142, 74/192, 81/226 e 87/119. Sobre recolhimento a menor: *RT* 249/201; *RJTJESP* 50/407.

24. Há casos em que o excesso de zelo pode acarretar o descumprimento do julgado, o que não impossibilita o interessado de peticionar ao Juízo que expediu o mandado, para complementação ou aditamento. Isso tem levado até mesmo a conflitância de competência, podendo, todavia, ser a questão solvida pelo Juiz de Registros Públicos, em processo de dúvida, na

E, no caso de verificar o Oficial que o tamanho da área rural usucapienda ultrapassa o máximo previsto, não constitui isso fato impediente à realização do registro nem mesmo se remediaria no processo de dúvida, cujo âmbito não atingiria jamais a decisão proferida na demanda usucapional.

No entanto, em se tratando de aquisição de imóvel rural por estrangeiro, acima do número de módulos permitidos, mas sem autorização competente, a situação é diferente, pois a lei impede o Oficial de fazer o registro, impondo-lhe até punição se o realizar[25].

Não poderá o Oficial cobrar emolumentos nem precisará recolher valores aos cofres públicos, no tocante ao cumprimento de mandado expedido em ação de usucapião, se constar que ao usucapiente de imóvel rural foram concedidos os benefícios da assistência judiciária gratuita (art. 6.º da Lei 6.969/81).

Não é necessária a apresentação de negativa imobiliária para a efetivação do registro, tendo em vista a natureza jurídica da aquisição por usucapião, já que não desponta alienação.

Como adendo, cabe anotar que a Lei 6.969/81 prevê imunidade tributária para o imóvel usucapido (art. 8.º)[26].

hipótese de emergir desobediência ou inobservância de normas inerentes ao registro público, o que não evidencia descumprimento à ordem de outro Magistrado.

25. Cuidam do assunto a Lei 5.709, de 7.10.71, e o Decreto que a regulamentou, 74.965, de 26.11.74.

26. O dispositivo era considerado até ocioso, pois repetia praticamente o princípio inserto no § 6.º do art. 21 da Constituição Federal vigente à época. Diz a atual Carta que o imposto sobre propriedade territorial rural "não incidirá sobre pequenas glebas rurais, definidas em lei, quando as explore, só ou com sua família, o proprietário que não possua outro imóvel" (art. 153, § 4.º, última parte).

Não tem aplicação o disposto no art. 141 da Lei Orgânica da Previdência Social (Lei 3.807, de 26.8.60), no tocante à apresentação de documento comprobatório de inexistência de débito, com relação aos construtores ou responsáveis pela execução da obra, quando da primeira alienação, nos termos da redação que lhe deu o Decreto-Lei 2.038, de 29.6.83. Antes, já havia o Decreto-Lei 1.958, de 9.9.82, extinguido o Certificado de Regularidade de Situação (CRS) e o Certificado de Quitação (CQ), restando a exigência quanto à Certidão Negativa de Débito (CND) do IAPAS, dispensada na hipótese de usucapião, pois que não se vislumbra transação ou negócio derivado.

Para o registro da sentença declaratória de usucapião também fica dispensada a certidão condominial referida no § 2.º do art. 2.º da Lei 7.182, de 27.3.84, que deu redação ao par. único do art. 4.º da Lei 4.591, de 16.12.64.

O teor do parágrafo sob referência é claro, afastando interpretação diferente, inexistindo, na aquisição usucapional, alienação ou transferência de direitos: "A alienação ou transferência de direitos de que trata este artigo dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio".

5. IMÓVEL NÃO REGISTRADO

O imóvel sem qualquer lastro no fólio real pode ser objeto de usucapião, da mesma forma que o transcrito.

No entanto, recebendo o Oficial o mandado para proceder ao registro da sentença declaratória de usucapião e não havendo qualquer anotação registrária do imóvel, deverá efetuar o registro e a matrícula, uma vez presentes os requisitos necessários para tanto.

O registro será feito no Livro n. 2 — Registro Geral —, e a matrícula será aber-

ta na mesma ocasião (art. 176 da Lei 6.015/73).

Efetuada a matrícula por ocasião do primeiro registro a ser lançado na vigência desta lei, mediante os elementos constantes do título apresentado (art. 228), não há falar no registro anterior nele mencionado (última parte do citado dispositivo), uma vez que usucapião é forma aquisitiva originária e não guarda qualquer relacionamento com o proprietário antecedente, razão pela qual não há observar o princípio estatuído no art. 196 da Lei de Registros Públicos.

Afigura-se de grande importância que do mandado ou das peças reprográficas que o instruem conste a ausência ou não de transcrição em nome de alguém, para que não ocorra duplicidade de registros[27].

O registro da sentença de usucapião, uma vez feito, dará publicidade à propriedade, regularizando-a registrariamente e dando ao domínio validade *erga omnes*, possibilitando a disponibilidade — *jus disponendi* — do imóvel usucapido.

Costuma-se dizer que, havendo falta de transcrição do imóvel usucapido, a ordem judicial partida do processo de usucapião opera-se *contra tabulas*.

6. IMÓVEL JÁ REGISTRADO

Recebendo o Oficial o mandado para registro da sentença declaratória de usucapião, além das providências preliminares de que deve cercar-se, no referente à análise intrínseca e extrínseca do título, cabe-lhe verificar se consta ou não transcrição do imóvel usucapido, o que poderá fazer através do número da transcrição mencionada no mandado ou nas peças que o acompanham, conferindo-a com o que porventura estiver lançado no Indicador Pessoal ou no Real.

Mesmo que não noticie o mandado a existência de registro, mas tendo o Oficial condições de identificar o imóvel usucapido no fólio real, é mister que não se omita quanto a essa ocorrência, o que evitará permaneça em aberto um registro, possibilitando outro, sendo certo que não devem coexistir dois registros sobre o mesmo imóvel, para que se possa estabelecer doravante o encadeamento do sistema fundiário.

Para evitar problemas futuros, sem ocorrência de duplicidade de registros, foi que impôs a lei uma série de providências no processo usucapiatório, como a citação daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel e das pessoas ausentes, incertas e desconhecidas.

Assim, no caso de afigurar como certo que o bem objeto de usucapião tenha sido alvo de registro com fulcro em outra aquisição prescricional, evidencia-se lógico que não deve ser efetuado outro registro, aconselhando o bom senso e os princípios norteadores nessa esfera a inconveniência da dualidade de registros.

Da mesma forma, não é certo que, sabedor o Oficial de ingresso de título de transferência da propriedade, em havendo registro de sentença declaratória de usucapião, com fundamento na continuidade à transcrição superada, respeitante ao mesmo imóvel, proceda ao ato registrário, quanto ao que poderá levantar dúvida, restando inconformado o apresentante do título.

Como sabido, a aquisição usucapional legitima-se pela posse prolongada e qualificada — *ad usucapionem* — e que vem

27. Conforme termos do despacho de sustentação do Juiz Atugasmin Médici Filho, integrante de acórdão do TJSP, na *RT* 159/611: "Não poderá ser ordenada a expedição de mandado para registro de sentença favorável ao usucapião, sem que se faça referência à existência ou inexistência ao registro anterior, para se evitar a duplicidade de registros imobiliários, de funestas conseqüências na vida prática".

a ser chancelada judicialmente, superando direitos que estejam retratados ou garantidos perante o Registro Público.

A indagação que precisa ser feita é a referente à forma de desativação do registro dominial em nome de pessoa que não seja o usucapiente.

À primeira vista, parece que deve ser cancelado o registro, quanto ao que há opiniões respeitáveis na doutrina e na jurisprudência.

O fundamento primacial é o de que a usucapião é forma originária de aquisição que não guarda relacionamento algum com os anteriores registros ou dados constantes da repartição imobiliária, cuidando, pois, de registro novo, a ser aberto em decorrência da apresentação do mandado judicial[28].

É óbvio que fica inoperante o registro existente, a partir do momento em que venha a ser transcrita a sentença de usucapião, descabendo ao anterior *dominus* movimentar doravante o seu registro.

Mesmo para os que entendem deva ser aberto outro registro, precisa o Oficial cercar-se de extrema cautela, na hipótese de incidência de usucapião de área menor, que esteja na abrangência de transcrição envolvendo área maior, quando eventual cancelamento não poderá atingir a totalidade do registro.

Não se deve, porém, chegar ao rigor extremo do cancelamento da transcrição já existente, uma vez que providência desse jaez implica o reconhecimento da invalidade daquilo que até então era lícito e legal, cedido que os cancelamentos encontram embasamento em ato viciado, ilegal ou ilícito.

Será bastante uma simples averbação de encerramento, com breve remissão ao novo registro, oriundo da aquisição usucapional, tal como se verifica no direito estrangeiro, que prevê a forma de nota marginal remissiva[29].

Não estaria vedada a expedição de certidão vintenária ou qualquer outra, para resguardo de direitos, pelo menos até a ocasião do registro da sentença de usucapião, com menção da nota averbatória.

Entretanto, sem afastar que a prescrição aquisitiva constitui forma originária de auferimento do domínio de um direito real, nada obsta que se lavre o registro da sentença declaratória de usucapião na matrícula existente, desde que exista certeza quanto a tratar-se do bem usucapido.

E isso não desvirtua o princípio da continuidade estatuído no art. 196 da Lei de Registros Públicos.

Fixando a perícia realizada no processo de usucapião dados diferentes daqueles contidos na transcrição já existente no cadastro imobiliário, não haveria óbice ao aproveitamento do registro em questão, uma vez que não remanesça dúvida com relação ao bem usucapido, oportunidade em que podem ser feitas as correções necessárias, consignando os dados caracterizadores obtidos pelo perito, consoante os termos do laudo, que também constitui peça instruidora do mandado judicial.

Não deve ser vedado o amoldamento do registro à realidade fática do imóvel, mormente provindo o levantamento de perícia judicial, com todas as garantias do processo, como citações daquele em cujo nome esteja transcrito o bem, dos confinantes e

28. Nesse sentido as lições de Clóvis do Couto e Silva (*Comentários ao CPC*, vol. XI, tomo 1, n. 159, Rev. dos Tribunais, Cáio Mário (*Instituições de Direito Civil*, vol. 4, n. 306), Nélson Luiz Pinto (*Ação de Usucapião*, Rev. dos Tribunais, 1987, p. 150), Walter Ceneviva (*Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, 1983, n. 589) e João Rabello de Aguiar Vallim (*Direito Imobiliário Brasileiro — Doutrina e Prática*, Rev. dos Tribunais, 1980, n. 88, 107-108).

29. Assim firmou a 2.ª Câmara Civil do TJSP, Rel. Des. Silveira Paulilo, *Jurisprudência do Tribunal de Justiça* 142/230.

dos ausentes, incertos e desconhecidos, que tenham sido convocados para a ação de usucapião.

Em tais circunstâncias, cabe convir que não se pode afastar a implícita retificação do registro imobiliário.

Sendo possível a propositura de ação de usucapião referentemente a imóvel já registrado em nome do próprio usucapiente, possível em algumas hipóteses, não há razão para impedir que o registro seja lavrado com aproveitamento daquele existente e que fica até reforçado em seu teor, sobrando assinalar que uma averbação apenas sanaria a deficiência ou imprecisão cadastral.

Compete agora indagar sobre o ato a ser praticado pelo registrador no caso de não ser aproveitado o registro existente à época da apresentação do mandado de transcrição da sentença declaratória de usucapião.

A situação mais comum diz respeito a transcrição antiga feita em circunscrição imobiliária não mais competente em virtude de desmembramento de área territorial para nova unidade cartorária.

A rigor, consoante o arcabouço das normas de registros públicos, o novo registro deve ser feito na circunscrição correta, com certidão do anterior, negando ônus e alienação, ou mesmo pesando aqueles sobre o atual.

Todavia, não pode deixar de ser feita averbação ou remissão junto ao registro desativado, pois é lícito a interessados solicitar certidões (Lei de Registros Públicos, art. 169, I).

Igualmente, não cabe falar em trancamento do registro antigo, pois o termo é impróprio e não está contido na lei atinente a registros públicos.

Por fim, existindo registro, mas efetuado por Oficial incompetente, fica certo que não poderá ser utilizado para eventualmente sustentar a usucapião. Nesse caso, proceder-se-á ao registro na circunscrição imobiliária competente, abrindo-se na mesma oportunidade a matrícula, sem prejuízo de anotação averbatória junto ao anterior registro.

O denominado *bloqueio do registro*, providência administrativa tomada para casos que exijam providência acautelatória, de caráter provisório, como na hipótese típica de registro feito em circunscrição imobiliária incompetente, a par de caber também quando haja duplicidade de registros, não enquadra como apropriada[30].

É evidente que poderia ser utilizada pelo usucapiente, no curso do processo usucapional, ocorrendo suspeita de continuidade no registro do seu titular, porém, assim, sob o enfoque da incompetência do Oficial para o ato registrário.

Emerge ainda hipótese de constar outro nome em lugar daquele que antes detinha a titularidade do registro e que haja, de alguma forma, sido citado para o processo de usucapião. É preciso abrir um parêntese para aduzir que foge à competência do Oficial solucionar situação desse jaez, o que dependerá de providência judicial. A princípio, dando-se a publicidade com o registro e feito este após a citação, em nada influirá, estando, por conseqüência, prejudicado, do mesmo modo que o do antecessor. Ademais, é preciso consignar que a prescrição aquisitiva produz efeito *ex tunc*, isto é, quando completados os requisitos que lhe são componentes. No entanto, se à época da citação o imóvel já se achava transcrito em nome de terceiro

30. O bloqueio constitui providência que vem de há muito sendo aplicada pela 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo. A princípio, entendeu-se que não se achava previsto no rol do art. 167 da Lei 6.015/73 (*RDI* 14/147), mas depois passou a ser admitido (*RDI* 11/157). Consulte-se a respeito trabalho do Magistrado Ricardo Henry Marques Dip, "Da Emenda *Ex-Officio* dos Erros Evidentes pelos Registradores Prediais", *RDI* 19-20/82.

e não tiver sido este citado, ostentará legitimidade para buscar anulação do processo, oriundo de vício na citação.

O Juiz do processo, se tiver às mãos todos esses elementos e mutações, evidentemente solucionará as questões na sentença. Se, no entanto, vierem os fatos ao seu conhecimento posteriormente, quando levado o mandado para registro, não estará impedido de proceder ou determinar aditamento no tocante apenas à transcrição existente.

Como podem ser levados ao Registro Imobiliário todos os direitos reais sobre coisas próprias (*jus in re*) e alheias (*jus in re aliena*), é preciso lembrar que os últimos destacam-se da propriedade, interligando-se, porém, com possibilidade registrária àquelas aparentes e possíveis de aquisição por usucapião.

A servidão é registrada no fólio do imóvel serviente vizinho, vinculando-se ao dominante, quanto ao que se fará averbação, já que constitui adendo à propriedade.

Não havendo titulação do imóvel serviente, será aberto registro da sentença declaratória de usucapião da servidão em nome do usucapiente, dono do imóvel dominante.

O registro do domínio útil do imóvel enfitêutico é cabível na hipótese de seu reconhecimento por usucapião, ficando resguardado o domínio direto de outrem.

Dispõe a Lei de Registros Públicos, no seu art. 243: "A matrícula do imóvel promovida pelo titular do domínio direto aproveita ao titular do domínio útil, e viceversa".

A redação oferta dúvida, pois a ação de matricular é da alçada do Oficial, uma vez que detém competência legal para tanto.

Interessa, assim, que a enfiteuse tenha sido formalizada, mediante título apresentado pelo enfiteuta ou pelo senhorio direto, um deles beneficiando o outro. No caso de usucapião, muito embora possa ser aproveitado o registro do titular do domínio direto (se for o Estado, pode até não ter título consubstanciado em transcrição), não há óbice à promoção do registro pelo usucapiente.

O usufruto, o uso, a habitação, a anticrese etc., uma vez adquiridos pela via usucapional, demandam regular registro, não havendo destaque a ser lembrado.

Como último ponto a ser apreciado, cabe ressaltar a existência de benfeitorias no imóvel objeto de usucapião em que conste registro apenas do terreno ou gleba.

Mesmo que se aproveite o registro, não estaria o Oficial impedido de fazê-lo, na hipótese em questão.

Partindo do entendimento de que há aquisição originária e não derivada, é certo que o usucapiente adquire o imóvel com a construção, que é acessório e segue o principal.

Entretanto, efetuando construções no imóvel usucapiendo, em que o registro retrate apenas a área bruta, o Oficial lançará o registro conforme constar do mandado judicial expedido na ação de usucapião ou das peças que o instruírem. É evidente que, ficando apurado ter sido feita a construção posteriormente à data da prescrição aquisitiva, não fica vedado ao Oficial proceder à devida averbação[31].

31. Em casos de cartas de adjudicação foram solvidas dúvidas, como, por exemplo, abrangendo a alienação tudo o que conste do terreno (*RT* 486/88). No caso de benfeitorias não mencionadas, torna-se possível o registro (*RJTJESP* 41/387).

REFLEXÕES SOBRE A MATRÍCULA 17 ANOS DEPOIS *

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

Oficial do 10.º Registro de Imóveis de São Paulo-SP.
Vice-Presidente do IRIB e Presidente do seu Conselho Deliberativo.

1 — Conceito e natureza jurídica da matrícula. 2 — Princípio da unitariedade da matrícula. 3 — Requisitos da matrícula. 3.1 — Data do registro anterior. 3.2 — Confrontações. 3.3 — Residência. 3.4 — Estado civil e regime de bens. 3.5 — Terreno integrante de loteamento. 3.6 — Unidade autônoma de edifício em condomínio. 4 — Oportunidade de abertura da matrícula. 5 — Extravio. Reconstituição. Necessidade de controle diário dos atos praticados. 6 — Unificação de imóveis e fusão de matrículas. 6.1 — Unificação de imóveis de proprietários diversos. 6.2 — Unificação de imóveis, um dos quais hipotecado. 6.2.1 — Hipoteca de parte certa de imóvel matriculado. 7 — Publicidade. 7.1 — Certidão de inteiro teor. 7.2 — Certidão em resumo. 7.3 — Certidão em relatório, conforme quesitos. 7.4 — A matrícula e a certidão vintenária. 7.5 — A certidão de matrícula com negativa de ônus. 7.6 — Algumas formas de expedir certidão de matrícula. Modelos (1 a 15).

1. CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DA MATRÍCULA

A Lei 6.015/73 introduziu inúmeras e profundas modificações no sistema registral imobiliário brasileiro.

Os *registros* (denominação única que a lei atual dá às antigas transcrições e inscrições), todavia, sofreram alteração apenas quanto à forma de seu lançamento. Ao invés de serem escriturados em tópicos, nas colunas dos livros, passaram a ser lançados na matrícula do imóvel, em ordem cronológica e de forma narrativa (art. 231, I). E mais: permitiu a nova lei o uso de livros em folhas soltas (art. 3.º, § 2.º) e até a substituição dos livros por fichas (art. 173, par. único), autorizando ainda que fossem escriturados mecanicamente, para facilitar o serviço (pelo mesmo art. 3.º, § 2.º).

A *matrícula*, porém, constituindo-se num ato novo, modificou radicalmente o regime registral e a técnica de escrituração, obrigando-nos a assimilar novos conceitos, a adotar outra terminologia e a harmonizar as duas sistemáticas (aquela a que já estávamos habituados, implantada pelos regulamentos anteriores, e a outra, introduzida pela Lei 6.015/73), pois logo de início percebemos que teríamos de conviver, durante muito tempo ainda, com a dualidade de sistemas.

Essa adaptação levou um certo tempo. Quantos tropeços, perplexidades, trocas de informações e reuniões aconteceram até que começássemos a engatinhar... Por maiores agruras passaram os Cartórios de Comarcas distantes das Capitais, pelas dificuldades de comunicação e falta de diálogo com outros Colegas[1].

* Contribuição aos estudos do XX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Encontro Maria Helena Leonel Gandolfo), realizado em Blumenau-SC, no período de 13 a 17 de setembro de 1993.

1. Na Capital do Estado de São Paulo, o então Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos,

O próprio conceito de matrícula custou a ser assimilado.

Lembro-me de ter ouvido sua primeira definição, elaborada pelo colega JETHER SOTTANO, ex-titular (agora aposentado) do 6.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, tão logo entrou a nova lei em vigor:

"Matrícula é o ato cadastral necessário e imprescindível, que dá origem à individualidade do imóvel na nova sistemática estabelecida pela Lei 6.015, e que independe do ato imediato que determinou sua abertura".

Outros estudiosos também procuraram definir a matrícula. Para ÉDSON JOSUÉ CAMPOS DE OLIVEIRA, "a matrícula é um ato cadastral, é a forma pela qual se caracteriza e individualiza um imóvel e se lhe confere um número de ordem pelo qual será prontamente identificado"[2].

Dr. Gilberto Valente da Silva, nos meses que antecederam a entrada em vigor da Lei 6.015/73, promoveu reuniões semanais com os serventuários, nas quais procurávamos elucidar as inúmeras dúvidas que nos assaltavam, dada a total modificação que a nova lei impunha ao sistema de trabalho. Foram formadas comissões de serventuários e escreventes, que, supervisionados pelos Juízes das Varas de Registros Públicos, colaboraram na elaboração dos Provs. 2/75, 5/75, 1/76 e 2/76, consolidados pelo Prov. 3/76, visando a uma uniforme aplicação do mencionado diploma legal. Nessa mesma ocasião, também por iniciativa do Dr. Gilberto, secundado por alguns serventuários da Capital e com o apoio dos Des. Márcio Martins Ferreira, Corregedor Geral da Justiça, e José Carlos Ferreira de Oliveira, Presidente do Tribunal de Justiça, foi realizado um Seminário na Faculdade de Direito da USP, com a finalidade de transmitir aos serventuários do Interior do Estado o resultado das reuniões efetuadas na Capital. É preciso também ressaltar o importante papel exercido pelo IRIB, com a promoção dos Encontros nacionais, possibilitando aos Oficiais de Registro de Imóveis de todo o País o intercâmbio de idéias e informações.

2. *Registro Imobiliário*, Rev. dos Tribunais, 1976.

O advogado WALTER CENEVIVA, outro tratadista da matéria, assim prelecio na: "A matrícula é o núcleo do novo registro imobiliário. Seu controle rigoroso e a exatidão das indicações que nela se contiverem acabarão dando ao assentamento da propriedade imobiliária brasileira uma feição cadastral"[3].

Eu mesma, em um pequeno trabalho que apresentei em João Pessoa, em 1978, assim conceituei a matrícula: "Trata-se do lançamento inicial feito no Livro de Registro Geral — Livro n. 2 — caracterizando o imóvel, indicando qual seu proprietário e o número do registro aquisitivo. Não é um registro, mas um ato cadastral. Matriculado, o imóvel toma um determinado número, que o acompanhará e o identificará a partir desse momento".

Naquela época fui taxativa: não é um registro, mas um ato cadastral.

Mais tarde percebi não ter sido uma afirmação inteiramente acertada, mas, naquela ocasião, era esse o meu entendimento. Ao longo dos anos, a aplicação da Lei 6.015/73 e a familiarização com a matrícula levaram-me a rever aquela opinião, o que me fez chegar a uma conclusão diferente.

Atualmente concordo com GILBERTO VALENTE DA SILVA, que, em trabalho apresentado em 1987, no Encontro Regional de Oficiais de Registro de Imóveis realizado em Cuiabá-MT, assim se expressou:

"A matrícula não é ato de registro, no sentido de que ela, pura e simplesmente, não cria, não modifica, não extingue direitos. Ela é ato de registro no sentido lato porque só existe dentro do sistema registrário.

"Devemos explicar a aparente contradição acima. Assim, em sentido amplo, a

3. *Lei dos Registros Públicos Comentada*, Saraiva, 1979.

matrícula é ato registrário porque praticada nos Cartórios de Registro Imobiliário e só neles. Inexiste nos demais Registros Públicos, ao menos com essa denominação e com as características específicas.

"Não é ato registrário se entendermos que, de acordo com a legislação civil ordinária, atos de registro são a transcrição, a inscrição e a averbação".

Na verdade, porém, foi lendo um excelente artigo do saudoso Prof. AFRÂNIO DE CARVALHO, publicado na *Revista de Direito Imobiliário*, que encontrei a mais interessante explicação sobre a natureza jurídica da matrícula.

Realmente, a matrícula é muito mais do que um ato cadastral. No entender do ilustre Professor, quando se abre matrícula com base em uma transcrição (e aqui peço licença para reproduzir um longo trecho do citado artigo) ocorre "... apenas uma transformação morfológica, uma mudança da feição exterior do ato, sem qualquer alteração da sua substância. O ato, que tinha na *transcrição* certa forma, assume na *matrícula* forma diversa. A troca do antigo sistema de registro pelo sistema do fólio real impôs essa mudança do feitio externo, sem atingir o cerne ou essência do ato.

"Nessa conformidade, a matrícula, como transferência da transcrição de um para outro livro, continua a ser o ato jurídico de aquisição da propriedade. Como o livro antigo se encerra, quando se abre o novo, é neste, precisamente na matrícula, que passa a ter fundamento o direito de propriedade sobre o imóvel.

"Ao passo que, no livro antigo, era a última inscrição da propriedade, no livro novo passa a ser a primeira, em decorrência da ordem cronológica em que se encontra em cada um deles. A eficácia real que a lei civil lhe reconhece no livro antigo mantém-se, evidentemente, no livro novo, porque o ato jurídico aquisitivo continua a ser o mesmo. (...)

"Efetivamente, na passagem de um para outro livro, nada acontece capaz de ocasionar a perda de natureza jurídica inerente ao ato transferido. A lei registral em parte alguma o desnatura, e nem poderia desnaturá-lo, sem, ao mesmo tempo, fazer ruir todo o seu sistema. O atributo *dominial*, inerente à transcrição, continua inerente à matrícula, bastando, para comprová-lo, advertir que esta exige expressamente a menção do título anterior, requisito de juridicidade. Não importa a mudança de forma, que não passa de um acidente relativamente ao ato de titulação" (*RDI* 5/31).

Sem dúvida alguma, essa é a melhor doutrina sobre a natureza jurídica da matrícula.

De fato, quando se abre a matrícula de um imóvel, não se repete, não se transporta para ela o teor do registro de aquisição. Apenas se indica o número do registro anterior ou da transcrição aquisitiva e, apesar de não constar o ato jurídico que originou a aquisição, ou o título pelo qual se formalizou, a matrícula passa a ter caráter dominial.

O fato de a *matrícula passar a ter o mesmo atributo dominial da transcrição* é de suma importância, mas talvez não de fácil percepção. Torna-se porém muito claro na hipótese da matrícula aberta de ofício, isto é, quando o Oficial, no interesse do serviço, abre a matrícula de um imóvel que esteja transcrito no Livro n. 3. Nesse caso a matrícula é aberta sem que nela seja lançado qualquer registro ou averbação. E, embora não reproduza o registro da aquisição do imóvel, *a matrícula continua a ser o ato jurídico de aquisição da propriedade.*

Mais ainda: *a certidão dessa matrícula é uma certidão de propriedade*. Não fosse assim, todos os esforços envidados no sentido de se matricularem os imóveis que se encontram transcritos seriam improfícuos, pois, para atender ao pedido de uma

certidão de propriedade de algum desses imóveis, ter-se-ia sempre que complementar a certidão reprográfica da matrícula com dados extraídos do antigo Livro n. 3.

O mesmo aconteceria com as matrículas de lotes que são abertas por ocasião do registro do loteamento, ou aquelas das unidades autônomas, elaboradas quando se procede ao registro da Especificação e Instituição do condomínio.

Por essa razão reafirmo que a certidão de qualquer uma dessas matrículas é uma certidão de propriedade, ou seja, é prova bastante da propriedade do imóvel a que se refere, em nome da pessoa que nela figura como proprietária.

Face a todo o exposto e para concluir, permito-me utilizar e fundir os conceitos elaborados por Jether Sottano e Gilberto Valente da Silva, aclarados pela lúcida visão do prof. Afrânio de Carvalho e ratificados pela larga experiência adquirida nesses 17 anos de aplicação da nova sistemática, para assim resumir o meu entendimento sobre a natureza jurídica da matrícula: "*É um ato de registro, no sentido lato, que dá origem à individualidade do imóvel na sistemática registral brasileira, possuindo um atributo dominial derivado da transcrição da qual se originou*".

2. PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE DA MATRÍCULA

A matrícula, ou fólio real, criada pela Lei 6.015/73, vai tornar possível a constituição de um sistema registral fundiário, pois todo imóvel terá — dentro de um prazo que, infelizmente, se prevê longo — sua matrícula própria.

As diferenças entre a técnica registral utilizada quando vigente o antigo Regulamento e a atualmente em vigor, foram, com brilhante pioneirismo, apontadas pelo registrador ELVINO SILVA FILHO, em setembro de 1974, no II Congreso Internacional de Derecho Registral, realizado em Madri, Espanha.

No sistema então vigente (anterior à Lei 6.015/73) — explicou o Autor em seu trabalho — transcrevia-se o título e não propriamente os imóveis.

"Estes só eram inseridos no Registro de Imóveis por via reflexa, uma vez que os lançamentos feitos por ordem cronológica e os índices eram organizados tendo em consideração mais os nomes das pessoas do que propriamente os imóveis.

"Assim, se houvesse em um mesmo título a transmissão de vários imóveis, o lançamento efetuado no Registro — a transcrição — era uma só, em nome da pessoa adquirente, então, efetuava-se um só assentamento, um só registro, apesar de serem vários os imóveis, objeto da transmissão ou da alienação. (...)

"Evidentemente, que a mudança na técnica registral teria que ser efetuada tendo por base o imóvel. O Registro de Imóveis passaria, então, a ser um repositório de imóveis e não uma seqüência de registro de títulos, os quais têm por objeto transmissões imobiliárias."[4]

A adoção da matrícula para cada imóvel, portanto, alterou radicalmente o sistema registrário brasileiro, que passou a ter feição cadastral, uma vez que cada imóvel deveria necessariamente ter sua matrícula.

Muitos enganos se cometeram inicialmente e se cometem até hoje. Aquele, porém, que mais afronta o espírito da lei é a abertura de matrícula para mais de um imóvel, prática que fere o fundamento primordial da nova sistemática: a unicidade matricial.

O *princípio da unitariedade*, consagrado no art. 176, § 1.º, I, consiste, resumidamente, no seguinte: a todo imóvel deve

4. "A Unidade Imóvel — 'Fólio Real' — e a Mecanização dos Registros no Brasil", *in RT* 477/34.

corresponder uma única matrícula (ou seja, um imóvel não pode ser matriculado mais de uma vez) e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel (isto é, não é possível que a matrícula descreva mais de um imóvel).

Também em decorrência desse princípio é que não se pode abrir matrícula de parte ideal do imóvel, sendo indispensável, para a alienação dessa parte ideal, que a matrícula seja do imóvel todo e aberta em nome de todos os proprietários.

Um ilustrativo exemplo da aplicação do princípio da unitariedade na prática registrária ocorre no registro de alienação de uma casa de vila e concomitantemente da fração ideal do terreno que constitui a passagem que lhe dá acesso.

Nessa hipótese, devem-se abrir duas matrículas: uma para a casa e outra para o terreno que corresponde à passagem, esta segunda em nome de todos os titulares das frações ideais que compõem o todo. E, em seguida, em cada uma das matrículas, proceder-se-á ao registro da alienação (Modelos 1 e 2).

O importante é que tenhamos sempre em mente aquilo que afirma a titular de Direito Civil da PUC de São Paulo, Prof.ª MARIA HELENA DINIZ, ao analisar a finalidade da matrícula como peça fundamental do atual sistema registrário: "Assim que se completar a matrícula de todos os bens imóveis particulares, situados em nosso País, rigorosa e devidamente individuados e caracterizados, ter-se-á, com seu aperfeiçoamento, um perfeito cadastro geral da propriedade imobiliária no Brasil"[5].

Para a consecução desse ideal, devemos acelerar o processo de abertura de matrículas dos imóveis que se acham transcritos no Cartório, na forma sugerida no Capítulo 4 deste trabalho. Nunca esquecendo, porém, que a perfeição do sistema cadastral está intimamente ligada à correta abertura das matrículas, e que para isso devem ser respeitados os preceitos da Lei dos Registros Públicos, sempre com observância rigorosa do princípio da unitariedade.

5. *Sistemas de Registros de Imóveis*, Saraiva, 1992, p. 47.

3. REQUISITOS DA MATRÍCULA

Os requisitos da matrícula são aqueles elencados no art. 176, § 1.º, II, da Lei 6.015/73, e quase todos dizem respeito ao imóvel e ao proprietário. São eles: *a)* o número de ordem, que seguirá ao infinito; *b)* a data; *c)* a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver; *d)* o nome, domicílio e nacionalidade do proprietário, bem como: — tratando-se de pessoa física, o estado civil, a profissão, o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda ou do Registro Geral da cédula de identidade, ou à falta deste, sua filiação; — tratando-se de pessoa jurídica, a sede social e o número de inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda; *e)* o número do registro anterior.

Com o passar do tempo, porém, tanto em razão de determinações das Corregedorias, como por iniciativas isoladas dos próprios serventuários, as matrículas foram sendo aperfeiçoadas. O estudo mais aprofundado do texto legal bem como sua interpretação lógica fizeram com que, aos poucos, outros dados — embora não exigidos pela lei — fossem inseridos na matrícula no momento de sua abertura e também nos atos (registros e averbações) que nela são lançados, por serem considerados relevantes e até indispensáveis.

São alguns deles:

3.1 Data do Registro Anterior

Além do número do registro anterior (como a lei determina), é de toda conveniência e, a meu ver, indispensável colocar-se também a data desse registro. Exemplifico: "Registro anterior: Transcrição 34.879, de 18 de setembro de 1969, deste Cartório".

Isto porque essa prática vai tornar desnecessária, se não desde logo, mas certamente a médio prazo, a expedição de certidão vintenária. No entender do Dr. MARCELO TERRA, ilustre Advogado em São Paulo, tal certidão é o documento mais importante no exame da documentação para adquirir-se um imóvel, pois espelha "... o contido nos livros registrários: a identificação do imóvel, a individualização dos titulares de direitos reais inscritos e a existência de eventual gravame".

E acrescenta aquele estudioso: "Esta certidão deverá ser emitida pelo Cartório da circunscrição imobiliária atual e por todos aqueles a quem tenha pertencido o imóvel nos últimos vinte anos"[6].

Pois bem: todos esses requisitos serão encontrados na certidão de matrícula que tiver sido aberta nos moldes do exemplo dado acima, ou seja, na qual figure a data do registro anterior. Dessa certidão constará, com absoluta clareza, que, desde o dia 18 de setembro de 1969, ou seja, há 24 anos, era titular do imóvel a pessoa que figurar na matrícula como proprietária. E, a partir da data da abertura da matrícula, a situação registrária do imóvel pode ser constatada por uma leitura atenta — mas simples e rápida — uma vez que todos os atos posteriores que digam respeito ao imóvel nela estarão obrigatoriamente lançados.

Por outro lado, a Lei 6.015/73, em seu art. 230, determina que, na matrícula, por ocasião de sua abertura, devem ser averbados os ônus existentes, tanto aqueles que estiverem inscritos no Cartório da situação atual do imóvel, como os que constarem da certidão de propriedade e ônus que necessariamente deve ser apresentada quando o registro anterior tiver sido feito em outro Cartório.

Assim, não tendo sido averbada na matrícula a existência de qualquer gravame sobre o imóvel, será absolutamente desnecessário efetuar-se busca no Indicador Pessoal, em nome dos proprietários anteriores.

(Este assunto será novamente enfocado no Capítulo 7 deste trabalho, referente à Publicidade.)

3.2 Confrontações

É preciso ter em mente que o imóvel confronta com outros imóveis e não com pessoas. Assim, sempre que possível, ao caracterizá-lo, deve-se mencionar "confrontando com o prédio número tal" ou "com o lote número tal", não havendo necessidade de acrescentar os nomes dos proprietários dos prédios limítrofes. Excepcionalmente, na hipótese de não haver identificação do imóvel vizinho, é possível utilizar-se a seguinte redação: "confrontando *com propriedade* de Fulano de Tal".

Recomenda-se, também, sempre que possível, a atualização das confrontações. Todos os Cartórios possuem transcrições feitas no antigo Livro n. 3, das quais constam confrontações imprecisas e vagas, como as clássicas "com quem de direito" ou "com sucessores de Fulano". Se no título apresentado para registro constar como confrontante "prédio número tal, de Beltrano, anteriormente de quem de direito", o procedimento correto será a averbação da atualização à margem da transcrição anterior, sendo a matrícula aberta com as novas confrontações. O mesmo procedimento deverá ser adotado

6. *Temas Jurídicos nos Negócios Imobiliários*, IOB, 1991.

se o prédio vizinho teve sua numeração alterada. Se o imóvel, porém, estiver registrado em outro Cartório, deverá ser matriculado com as confrontações antigas, e a averbação que as atualizar será feita na matrícula, *antes* do registro a ser procedido (Modelo 3).

Entendo, todavia, que essa averbação poderá ser feita à vista de título que seja apresentado para registro, ou a requerimento do proprietário, e mesmo que o imóvel já esteja matriculado. O importante é que constem do título ou do requerimento as confrontações anteriores e as atuais, para que seja preservado o princípio da especialidade.

3.3 Residência

Enquanto o antigo Regulamento impunha a consignação da *residência* do proprietário, ou do participante do negócio imobiliário, a atual lei, ao enumerar os requisitos da matrícula — e dos registros — exige que deles conste o *domicílio*.

Assim sendo, durante longo tempo, as matrículas do Cartório do qual sou titular foram abertas sem que delas constasse a residência (endereço) dos proprietários. Da mesma forma, mesmo que o endereço das partes contratantes constasse do título que originasse um registro, tal dado não era nele lançado.

Entendia eu que eram diferentes os conceitos de domicílio e residência, e que não se pode presumir que a lei se valha, indiferentemente, de uma ou outra daquelas expressões, que, embora possam confundir-se, não são sinônimas.

Aliás, se a nova lei quisesse impor a consignação do endereço (residência), tê-lo-ia feito, como fazia o Decreto 4.857/39.

Ademais, esse dado (endereço), como inúmeros outros complementares que a lei não exige que constem do registro, pode ser obtido facilmente por certidão de escritura pública ou consulta direta aos livros dos Cartórios de Notas, ou ainda dos instrumentos particulares arquivados (ou microfilmados) no próprio Cartório de Registro de Imóveis.

Todavia, sentença proferida pelo Dr. Ricardo Henry Marques Dip, então Juiz Titular da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, determinou que, para os fins do disposto na Lei 6.015/73, em particular art. 176, § 1.º, II, 4, e III, 2, a indicação do domicílio seja designativa de rua e número do prédio respectivo[7].

Essa decisão, segundo seu prolator, não pretendeu instituir norma *local*, mas sim interpretar razoavelmente norma *federal*, a que se sujeitavam mesmo os títulos originários de outros Estados da Federação. Deu, portanto, solução aos títulos porventura lacunosos, admitindo possível complementação destes, no que concerne à qualificação das partes — incluindo, pois, o domicílio — por documentos idôneos (na esteira de reiterada orientação do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo).

Ainda me pergunto se esse é ou não um dado cujo lançamento seja realmente importante, pelo interesse raramente manifestado pelo usuário em conhecer o endereço de qualquer uma das partes figurantes no registro. Trata-se, todavia, de determinação da Corregedoria Permanente de São

7. Proc. 631/85 (1.ª Vara), sentença proferida em 8.10.85. Cuidou-se de representação do 2.º Tribunal de Alçada Civil, que oficiou à Corregedoria Permanente no sentido de que, em caráter obrigatório, fosse consignado nos registros o endereço das partes. A representação teve como motivo a dificuldade encontrada para a localização do casal devedor, num processo de execução, dado que a certidão imobiliária juntada aos autos para fins de penhora não consignava os endereços de alienantes e adquirentes, embora lançados na escritura pública que deu origem ao registro efetuado na correspondente matrícula.

Paulo, à qual só me cabe obedecer. Em conseqüência, a partir dela, em todos os registros é sempre indicado o endereço (rua e número) ao se qualificarem as partes contratantes.

3.4 Estado Civil e Regime de Bens

A Lei 6.015 faculta que a matrícula seja aberta com elementos constantes do título apresentado e do registro anterior nele mencionado.

Portanto, sendo o proprietário casado, e tendo sido omitido na transcrição aquisitiva o nome do cônjuge, pode-se e *deve-se* abrir a matrícula em nome de ambos, desde que se tenham os elementos necessários. Tal procedimento, porém, deve ser precedido de bastante cautela.

Em primeiro lugar, é preciso que o interessado demonstre, mediante apresentação de certidão de casamento, quem era seu cônjuge na época da aquisição, para que então o Cartório possa proceder à averbação esclarecedora, não do casamento, mas da indicação do nome do cônjuge.

O fundamento dessa exigência, segundo ficou bem evidenciado em decisão proferida pelo Juiz Narciso Orlandi Neto, é o de evitar que, na hipótese de morte do cônjuge, o supérstite, sem abrir inventário dos bens deixados pelo *de cujus*, venha a contrair novas núpcias, alienando depois o imóvel juntamente com seu novo cônjuge[8].

Em segundo lugar, ao colocar o nome do/s proprietário/s é preciso levar em conta o regime de bens adotado pelo casal. Exemplificando: se o regime era, na ocasião da aquisição, o da separação de bens, e o imóvel tiver sido adquirido só pela mulher, deve-se consignar como proprietária: "Fulana de Tal, *casada* com Beltrano". Todavia, se o regime tiver sido o da comunhão de bens, menciona-se: "Fulana de Tal *e seu marido* Beltrano".

Na primeira hipótese, deixa-se bem claro que o imóvel foi adquirido e pertence unicamente à mulher. Na segunda, que, embora tendo sido adquirido só por ela, se comunicou pelo casamento, passando a pertencer ao casal.

Esse cuidado se justifica pelas conseqüências diversas que decorrem de um e outro regime de bens no que diz respeito à disponibilidade patrimonial.

Por isso mesmo é que, embora a Lei 6.015/73 silencie a respeito, deve-se consignar sempre, tanto ao abrir-se a matrícula como nos registros subseqüentes, qual o regime de bens adotado pelo casal. Aliás, a Lei 6.952/81, que acrescentou o § 1.º e alíneas ao art. 134 do Código Civil, determinou que as escrituras públicas obrigatoriamente consignassem o regime de bens das partes contratantes.

Não basta, porém, que do título a ser registrado conste qual o regime de bens. É preciso que informe a data da celebração do casamento para que o Cartório, além de fazer consignar esse dado no registro que for proceder, possa concluir pela necessidade ou não do eventual registro de pacto antenupcial[9].

8. Sentença proferida no proc. de dúvida 57/85 (1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

9. As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no item 52 do Cap. XX, incluem, entre os requisitos de qualificação do proprietário, quando este for casado, o nome do cônjuge e o regime de bens no casamento, bem como se este se realizou antes ou depois da Lei 6.515/77. Também o Prov. 1/78, da 2.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, endereçado aos Cartórios de Notas, determina que as escrituras deverão conter, na qualificação das partes, tanto dos compradores como dos vendedores, a menção do regime de bens do casamento, bem como assim a anterioridade ou não deste à Lei 6.515/77.

Lembremos que a convenção antenupcial é obrigatória quando o regime escolhido pelos nubentes for diverso do legal. Portanto, se o casamento foi celebrado anteriormente à chamada Lei do Divórcio (Lei 6.515/77), impõe-se o pacto se o regime adotado foi o da comunhão parcial ou da separação total de bens. Se o casamento ocorreu já na vigência da mencionada lei, sua obrigatoriedade se dá, ao inverso, quando o regime escolhido foi o da comunhão ou da separação total de bens.

Como se vê, há mais de uma razão para que se anote, na qualificação das partes, sendo elas casadas, o regime de bens e a data do casamento (Modelo 4).

3.5 Terreno Integrante de Loteamento

Reporto-me aqui a sugestão feita pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, no Encontro Regional de Cuiabá-MT (1987), por achá-la extremamente válida. Trata-se do seguinte:

Nos casos de imóvel loteado, isto é, de lote integrante de loteamento inscrito ou registrado, deve-se complementar a matrícula com o número da inscrição ou do registro do loteamento, de forma a possibilitar a quem a examine, de pronto, a verificação de que ela se refere a um lote de loteamento perfeitamente regular (Modelo 5).

A inclusão, nessa circunstância, de mais esse dado na matrícula do lote parece-me de extrema valia. Assim como também penso ser útil a inclusão daquele que vamos ver a seguir.

3.6 Unidade Autônoma de Edifício em Condomínio

A matrícula da unidade autônoma (apartamento, conjunto comercial, loja etc.) deve ser também complementada com o número da matrícula na qual foi registrada a Instituição do condomínio, bem como o número do respectivo registro.

Por outro lado, não me parece necessário que o terreno seja descrito. Sugiro, assim, o seguinte procedimento: após caracterizar-se a unidade autônoma mediante sua designação (número ou letra), número do pavimento no qual se localiza, área útil, área comum e área total construída, acrescentar a fração ideal a que corresponde no terreno descrito na matrícula tal, na qual, sob tal número, foi registrada a Instituição de condomínio (Modelo 6).

Na verdade, achando-se o terreno descrito naquela que costumamos chamar de matrícula-mãe, sua reprodução nas matrículas referentes às unidades autônomas é desnecessária, bastando apenas que conste qual a sua correspondente quota-parte ideal no terreno. O importante, isso sim, é que a unidade autônoma seja perfeitamente caracterizada.

A antiga regra, de que o acessório acompanha o principal, com muita justeza aplicada na hipótese de edificações isoladas, consideradas como acessórias em relação ao terreno, tende a inverter-se quando se trata de edifícios em condomínio.

Nesse caso, em relação à unidade autônoma, a fração ideal do terreno passa a ser considerada como acessório[10].

O adquirente de um apartamento ou conjunto preocupa-se principalmente em saber em que andar se situa, qual sua área

10. Nessa linha, transcrevemos parte de acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, nos autos de ap. cível 14.661-0/3, publicado no *Diário da Justiça do Estado de São Paulo*, em 30.7.92: "A importância econômica e social contemporânea dos edifícios em condomínio vem sugerindo, a seu respeito, uma inversão da regra *accessorium sequitur principale*, reconhecendo-se, até mesmo na legislação (p. ex. na Espanha...), que o terreno segue o prédio, que o acessório goza de prevalência ante a subsidiariedade do principal".

construída e se tem ou não direito a estacionamento na garagem do prédio. Raramente indaga qual a fração ideal que lhe corresponde no terreno, e muito menos a área deste. Se e quando desejar obter essas informações poderá havê-las solicitando certidão da matrícula na qual foi registrado o condomínio.

Não pretendo, com isso, afirmar que tais dados sejam irrelevantes. Parece-me, apenas, que poderiam ser dispensados.

4. OPORTUNIDADE DE ABERTURA DA MATRÍCULA

A matrícula tem que ser obrigatoriamente aberta por ocasião do primeiro registro que deva ser feito, referente a um imóvel que se encontre transcrito no antigo Livro n. 3 (art. 228 da Lei 6.015/73).

Isso porém não quer dizer que a Lei de Registros Públicos proíba que se abram matrículas em outra oportunidade. Ao contrário, ela mesma admite, expressamente, a abertura da matrícula quando não haja espaço à margem do registro feito nos antigos livros (art. 295, par. único), e também quando são unificados dois ou mais imóveis (art. 234).

O ideal teria sido a implantação de imediato da nova sistemática registral, com a abertura da matrícula de todos os imóveis até então constantes de transcrições do Cartório. Porém o legislador foi prudente ao não impor esse procedimento ou sequer estipular para isso um prazo razoável. Mais do que prudente foi realista, pois tal determinação seria inexeqüível.

Mas não há dúvida de que os registradores devem envidar todos os esforços para atingir esse ideal no mais curto prazo possível. Para isso bastaria que promovessem a abertura de matrícula, *ex-officio*: *a*) para proceder a qualquer averbação que seja requerida à margem de transcrição ou inscrição lançada nos livros antigos (salvo no caso de averbações que devam ser procedidas à margem de inscrições feitas no antigo Livro n. 8); *b*) na medida em que o fluxo de serviço permitir, dos imóveis que se acham transcritos[11]. Evidentemente tal medida não se aplica ao imóvel que tenha passado a pertencer a outra circunscrição.

Esse procedimento vai tornar possível que, ao cabo de alguns anos, o Cartório tenha conseguido matricular a quase totalidade dos imóveis, com evidentes vantagens para a celeridade dos serviços e a própria segurança dos usuários, que, afinal, serão os principais beneficiários.

Refiro-me à *quase totalidade dos imóveis*, porque a prática mostra que há determinados imóveis transcritos cuja abertura de matrícula *ex-officio* se revela impossível. É o caso, por exemplo, de áreas que já sofreram diversos desmembramentos em virtude de alienações parciais, dificultando ao Cartório concluir sobre qual o remanescente. (Mas, se o Cartório tiver possibilidade de apurá-lo, pode abrir a matrícula, criando uma descrição à luz do que consta dos registros[12].)

Outra dificuldade surge, ainda, quando deparamos (o que é bastante freqüente nos registros antigos) com transcrições nas quais os imóveis estão descritos de forma deficiente, até com ausência de metragens e área. Poder-se-ia abrir a matrícula com tal descrição, fazendo letra morta do que determina o art. 176, § 1.º , II, 3, da Lei 6.015/73?

11. As Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em seu Cap. XX, item 45, facultam a abertura de matrícula, de ofício, desde que não acarrete despesas para os interessados.

12. Nesse sentido, sentença proferida pelo Juiz Narciso Orlandi Neto, em 15.6.83, no proc. de dúvida 557/83 (1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo), publicada na *RDI* 13/151.

O Conselho Superior da Magistratura de São Paulo tem entendido ser aceitável o título que, transmitindo o imóvel todo, reproduza a caracterização constante do registro anterior, ainda que se trate de descrição precária e imperfeita[13].

Mutatis mutandis, entendo que se pode abrir matrícula do imóvel, de ofício, mesmo que ele se encontre deficientemente descrito na transcrição. É preciso, porém, que não paire dúvida sobre a individualização do imóvel nem risco de prejuízo a terceiros.

Se posteriormente o imóvel vier a ser transmitido com essa mesma descrição, o registro poderá ser efetuado, tal como autorizado pela decisão acima referida. Todavia, se o título trouxer uma descrição aperfeiçoada, com inovação de dados (medidas, ângulos, rumos etc.), deverá ser considerado irregular (art. 225, § 2.º), e seu registro só será possível mediante prévia retificação judicial da área[14].

Essa solução, no entanto, como bem observou o Dr. Gilberto Valente da Silva[15], traz alternativamente dois inconvenientes: ou a mácula da perfeição do sistema, com a abertura de matrícula de imóvel precariamente descrito, ou a imposição ao proprietário do elevado custo de um procedimento retificatório. Mas foi a solução encontrada.

13. Tese exposta nos acórdãos proferidos nas aps. cíveis 3.404-0, em 14.5.84, e 6.069-0, em 25.7.86.

14. Nessa linha há reiteradas decisões do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, das quais, *brevitatis causa*, aponto apenas algumas mais recentes: acórdãos proferidos nas aps. cíveis 9.002-0/5, 13.056-0/5 e 15.070-0/3, publicados no *Diário da Justiça* de 1.º.3.89, 11.10.91 e 30.7.92, respectivamente.

15. *A Matrícula* — Contribuição aos estudos do 5.º Encontro Regional em Cuiabá-MT, 1985.

5. EXTRAVIO. RECONSTITUIÇÃO. NECESSIDADE DE CONTROLE DIÁRIO DOS ATOS PRATICADOS

Já antes de entrar em vigor a Lei 6.015/73, o Prof. AFRÂNIO DE CARVALHO assim manifestava seu temor pela faculdade de que a nova lei dava de substituir os livros encadernados por folhas soltas ou fichas:

"Não é aceitável (...) o argumento segundo o qual, em caso de extravio, que representa uma anormalidade, haverá sempre a possibilidade da reconstituição da folha solta. Tal possibilidade, quando existe, envolve ordinariamente uma dificuldade de monta, que não se cinge à obtenção de outra via do título registrado, mas, o que é pior, nem sempre existe!

"Na verdade, a reconstituição de uma folha solta nunca é fácil e pode tornar-se ilusória, contenha ela somente extratos de escrituras, ou de escrituras e documentos unilaterais, como os que se inserem em averbações e cancelamentos. As escrituras públicas são recuperáveis, por serem lavradas em livros de notário, mas não acontece outro tanto com as particulares, que, embora arquivadas no cartório imobiliário, desaparecem juntamente com a folha solta quando o extravio é fraudulento. Quanto aos documentos unilaterais, renúncias, memoriais, recibos, quitações, autorizações de cancelamento, estes escapam em geral à possibilidade de renovação, estando neles freqüentemente a chave do extravio"[16].

Esse temor — do extravio — também foi desde o início sentido por todos nós, Oficiais de Registro de Imóveis, principalmente por aqueles que adotaram o sistema de fichas, acostumados que estávamos com a segurança (não absoluta, convenhamos) que os livros encadernados pareciam pro-

16. *Registro de Imóveis*, Forense, 1.ª ed., 1976, p. 349.

porcionar. Tratava-se de uma hipótese que não poderia ser ignorada, e era preciso encontrar um meio que possibilitasse, caso ocorresse o extravio de alguma ficha, sua reconstituição.

Pois não se cuidava apenas, como temia o Prof. Afrânio de Carvalho, da possibilidade ou não de recuperar o documento (público ou particular) que deu origem a este ou àquele registro, a esta ou àquela averbação. Havia também a enorme dificuldade (para não dizer a quase impossibilidade) de se saber quantos e quais os atos lançados na matrícula eventualmente extraviada.

É claro que contamos com o recurso da busca pelo Protocolo, pois sendo todos os títulos protocolados é possível, em tese, saber-se quantos atos foram lançados naquela matrícula[17]. Mas isso significa uma demorada, cansativa e insegura pesquisa, folheando-se dia por dia o Protocolo, a partir da vigência da Lei 6.015/73.

O problema era realmente muito sério, e cada qual procurou a solução mais compatível com seu sistema de trabalho. Tentarei explicar, em poucas palavras, aquela a que finalmente cheguei, após algumas experiências.

Imaginei, a princípio, que seria suficiente trabalhar com cópia reprográfica da matrícula. Essa medida, com a qual pensava garantir a possibilidade de reconstituição em caso de extravio, trazia ainda outro benefício: diminuir o manuseio das fichas originais, pois estas seriam tiradas do arquivo apenas quando fosse necessário lançar um ato novo, ou para expedir certidões reprografadas.

Mas esse procedimento revelou-se ineficiente. Caso ocorresse o extravio do original e não fosse também encontrada a cópia, seria impossível a restauração da matrícula[18]. O problema da reconstituição continuava, portanto, insolúvel. Foi então que recorri à microfilmagem.

Passei a microfilmar diariamente as matrículas, tanto as novas, isto é, as abertas no próprio dia da microfilmagem, como aquelas abertas antes, que tivessem sofrido qualquer alteração. Mas seria necessário, primeiro, microfilmar as matrículas anteriormente existentes, ou seja, abertas a partir da implantação da Lei 6.015/73.

Para isso foi escolhido um determinado dia para que todas as matrículas existentes no Cartório (havia 18.276 naquela época) fossem microfilmadas. Ficou assim estabelecida uma data-base a partir da qual seria possível ter-se a segurança de que o microfilme daquele dia (25 de fevereiro de 1978) possibilitava a reconstituição das matrículas de ns. 1 a 18.276, tal como se encontravam escrituradas até então.

Porém isso ainda não era o bastante. Seria preciso implantar imediatamente um sistema que permitisse o controle, a partir daquela data, da movimentação de cada matrícula. E, isso, por uma razão bastante simples: sendo elas microfilmadas todas as vezes em que sofressem qualquer alteração, desde que fosse anotado o dia do lançamento de cada novo ato, saber-se-ia a última data em que essa matrícula fora microfilmada. Assim, ter-se-ia a segurança de que o microfilme de uma determinada matrícula sempre conteria todos os atos que nela estivessem escriturados, até o último lançamento. E, em caso de extravio, garantida a sua reconstituição.

17. Em tese, pois há pelo menos uma hipótese de averbação que não é anotada no Protocolo: a de correção procedida de ofício nos termos do art. 213, § 1.º, da LRP.

18. Mesmo assim, o arquivo de cópias, tanto de matrículas como de fichas do Livro n. 3, foi mantido no meu Cartório, mas somente pela razão exposta em último lugar: a de utilizar o menos possível as fichas originais. Essa medida, aliada ao cuidado de arquivá-las dentro de sacos plásticos, e também de plastificar aquelas que já estiverem totalmente preenchidas, garante uma boa conservação.

Elaboramos então um livro, em cujas linhas foram colocados os números de 1 ao infinito, reservando-se o espaço ao lado para as datas das alterações, como no modelo abaixo:

M. 3.426 —
M. 3.427 — 15.3.79
M. 3.428 — 27.8.81 — 5.11.92 — 7.5.93
M. 3.429 —
M. 3.430 — 6.5.84

Essas anotações indicam que a reconstituição de cada uma dessas matrículas, atualizada até sua última alteração, poderá ser conseguida a partir dos microfilmes dos dias 25.2.78, 15.3.79, 7.5.93, 25.2.78 e 6.5.84 respectivamente. Não tendo sido colocada data alguma ao lado do número, isso significa que prevalece para aquela matrícula o dia 25 de fevereiro de 1978, quando todas foram microfilmadas[19].

Hoje, os livros estão substituídos pelo computador. A utilização da informática para esse caso específico consistiu, até agora, na simples transposição de todas as anotações do livro para um banco de dados, que é atualizado diariamente. Mas já penso na ampliação do programa, de tal modo que essa atualização seja automática, na medida em que o número de qualquer matrícula seja lançado no Protocolo.

6. UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS E FUSÃO DE MATRÍCULAS

Embora, com freqüência, as palavras *fusão* e *unificação* sejam empregadas como sinônimas, não o são. *Fusão* é o ato ou efeito de fundir. Fusão é o mesmo que liga, mistura, amálgama. *Unificação* significa a reunião em um todo, agregação.

Parece-me correto, portanto, dizer-se que a Lei 6.015/73, em seus arts. 234 e 235, faculta ao proprietário de dois imóveis contíguos requerer a sua unificação e a conseqüente fusão das respectivas matrículas em uma só.

A unificação dos imóveis se dá com a justaposição das respectivas áreas, resultando uma nova descrição que deve ser a exata soma de suas medidas perimetrais e de superfície. A fusão das matrículas faz com que os dados e os lançamentos das matrículas (nome dos proprietários e seus registros aquisitivos, ônus preexistentes etc.) sejam amalgamados para possibilitar a abertura de uma nova, do imóvel unificado.

A nuança entre os dois vocábulos, todavia, é tão pequena, que este preâmbulo tem como única finalidade justificar o título deste Capítulo, uma vez que, para mim, tais vocábulos não se confundem. Aliás, a própria Lei 6.015/73 também os distingue, como se depreende da leitura de seus arts. 233, 234 e 235.

A unificação de imóveis não é coisa nova. Já na vigência do antigo Regulamento era comum que um proprietário, ao alienar dois imóveis, constantes ou não de transcrições diversas, os descrevesse como um só todo. E, como o sistema registrário daquela época obrigava a que cada transcrição contivesse a descrição do imóvel, o único cuidado exigido ao efetuar-se a transcrição dessa transmissão era que houvesse perfeita coincidência entre as descrições primitivas e o resultado da somatória do imóvel unificado.

Mas a unificação não se fazia apenas em decorrência da alienação dos imóveis. Por vezes o proprietário de dois terrenos contíguos, objeto de transcrições diversas, neles edificava uma casa e requeria ao Cartório

19. Nove anos mais tarde, em 1987, o Dr. Hélio Lôbo Júnior, Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos, acolheu sugestão do Colega Francisco Raymundo, então Oficial Interino do 9.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, e autorizou, a critério de cada Oficial, a abertura de livro semelhante (proc. 861/85).

a averbação recíproca da construção à margem de ambas as transcrições, e também que delas ficasse constando, por averbação, a descrição do terreno unificado. As transcrições referentes àquele imóvel, porém, permaneciam as mesmas, até que algum dia fosse ele alienado, quando então outra transcrição seria feita com a nova descrição do imóvel, ou seja, a descrição resultante da unificação.

Na atual sistemática, entretanto, em que cada imóvel tem matrícula própria, a unificação necessariamente dá origem a nova matrícula, seja quando o proprietário queira aliená-los como um todo, seja quando deseje simplesmente unificá-los.

O procedimento para a unificação de imóveis varia, conforme se trate de cada uma das três hipóteses previstas nos arts. 234 e 235 acima mencionados. Assim: *a*) no caso de dois ou mais imóveis *matriculados*, abre-se nova matrícula do imóvel unificado, encerrando-se as primitivas; *b*) tratando-se de dois ou mais imóveis *transcritos* pelo sistema antigo, abre-se matrícula do imóvel unificado, averbando-se, à margem de cada transcrição, a abertura da matrícula que os unificou; *c*) caso sejam dois ou mais imóveis *registrados por ambos os sistemas*, abre-se nova matrícula do imóvel unificado, encerra/m-se a/s matrícula/s primitiva/s e averba-se, à margem da/s transcrição/ões, a abertura da matrícula que os unificou[20].

Qualquer desses procedimentos é extremamente simples e basta que sejam observadas duas condições. Em primeiro lugar, os imóveis devem ser contíguos e pertencer ao mesmo proprietário. Em segundo lugar, ao ser descrita a área total, há que se fazer cuidadosa aferição a partir das descrições constantes das transcrições ou matrículas primitivas, para que da unificação não resulte retificação do imóvel, medida essa que só se admite por via judicial.

Assim é que, se um dos imóveis que se pretenda unificar não contiver alguma das metragens perimetrais (de um dos lados ou a dos fundos, por exemplo), a unificação não poderá ser feita sem que previamente seja retificado, em ação própria, o registro do imóvel cuja descrição é imperfeita.

Observe-se ainda que, embora o art. 234 se refira apenas a requerimento do proprietário, poderá também a unificação ser procedida à vista de declaração deste, em instrumento público ou particular que descreva devidamente o imóvel unificado.

Todavia, embora a unificação de imóveis não apresente dificuldades práticas, às vezes a sua efetivação requer soluções que ultrapassam a simples elaboração de somas e cálculos aritméticos, como se verá a seguir.

6.1 Unificação de Imóveis de Proprietários Diversos

A Lei 4.591/64, em seu art. 32, alínea *a*, admite que o incorporador possa ser apenas promissário comprador do terreno destinado ao empreendimento imobiliário, desde que do título de compromisso conste cláusula de emissão na posse do imóvel, não haja estipulações impeditivas de sua alienação em frações ideais e inclua consentimento para construção.

Por sua vez, o art. 234 da Lei 6.015/73 impõe que a fusão de duas ou mais matrículas só pode ser efetivada se os imóveis forem do mesmo proprietário.

Os Oficiais de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo devem, ainda, observar o que determina o art. 14, § 3.º, do Prov. 3/76 (com a nova redação

20. *Divisão e Unificação de Imóveis. Procedimento para o Registro* — Contribuição apresentada, pela autora, ao III Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil (Serra Negra-SP, 1976), publicada na *Revista do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil* n. 3, p. 68.

dada pelo Prov. 8/76) da 1.ª Vara de Registros Públicos: "É indispensável a unificação de imóveis, com abertura de matrícula, quando mais de um imóvel for utilizado para a incorporação de edifício em condomínio".

Ora, como conciliar os citados dispositivos legais com essa determinação administrativa, quando o incorporador é promissário comprador de terrenos pertencentes a diversos proprietários, e requer sua unificação para possibilitar o registro da Incorporação?

A seguinte solução foi dada pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, quando Juiz Titular da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo:

"Se é possível ao compromissário comprador requerer o registro da Incorporação, fazer cessões parciais dos direitos decorrentes do compromisso, obter financiamentos, oferecendo tais direitos em garantia, por que não lhe permitir, também, uma vez autorizado pelos promitentes vendedores, unificar os imóveis e suas respectivas matrículas, a fim de permitir o registro único da Incorporação?

"Não há, ao meu aviso, razão impeditiva dessa unificação, visto como estão os imóveis, contíguos, compromissados à mesma pessoa, e que esta requer o registro da Incorporação. Pondere-se que até mesmo razão de ordem prática, a facilitar os atos de registros, está a indicar que se deve tornar possível a fusão pretendida, impedindo-se a duplicidade de cada ato a ser registrado.

"Aduza-se que, de fato, os imóveis já foram unificados, tanto que para a aprovação da planta eles foram unidos e apresentados às autoridades administrativas como um só todo"[21].

21. Decisão de 26.12.78, em consulta feita pelo Oficial Substituto do 4.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (proc. 641/78).

A decisão, em sua parte final, estabeleceu que não se pode compelir o promissário comprador a requerer a fusão, e nem exigir que ela seja feita como condição para o registro da Incorporação. Mas que, se lhe for conveniente, pode ser requerida e feita.

A não adoção dessa prática, isto é, a opção pelo registro da Incorporação na matrícula de cada um dos terrenos que constituem a base física do empreendimento, não me parece atender à melhor técnica registrária. Na hipótese de serem cedidos os direitos de frações ideais do terreno vinculadas a unidades autônomas, os registros das cessões precisariam ser repetidos em cada uma dessas matrículas. E se o promissário comprador, ainda na fase de Incorporação, viesse a receber a escritura definitiva desses compromissos e requerer a unificação dos terrenos, todos esses registros deveriam ser relatados, por averbação, na nova matrícula aberta.

Daí por que, concordando com essa decisão, entendo ser prático e conveniente, nos casos de Incorporação, que se unifiquem os terrenos, ainda que pertençam a mais de um proprietário, mas, evidentemente, desde que tenham sido compromissados ao incorporador.

Tão convencida fiquei do acerto da solução preconizada pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, que a adotei por ocasião do registro de uma Incorporação que se enquadrava nessa hipótese. Para melhor exemplificar o procedimento adotado, reporto-me ao Modelo 7 anexo a este trabalho.

6.2 Unificação de Imóveis, um dos quais Hipotecado

Ao analisar as razões que criam virtual impedimento à unificação de imóveis quando um destes se acha hipotecado, o Prof. AFRÂNIO DE CARVALHO usa os seguintes argumentos:

"Com essa fusão de matrículas, a matrícula nova daí resultante constitui uma individualidade maior, que absorve por completo as individualidades primitivas que as matrículas anteriores configuravam. Essa absorção deixa em cena apenas o imóvel maior, como se acha configurado na matrícula, sobre o qual, portanto, se estende o ônus, por ser o único a ter existência registral.

"Daí por diante, todos os direitos e suas modificações recairão sobre esse imóvel, definido com a descrição do seu perímetro. Esse perímetro, que é o único lançado na matrícula, passa a ser o continente dos antigos imóveis menores. Se entre estes se incluir um que esteja hipotecado, sua individualidade será absorvida pela nova matrícula, expressão da individualidade do imóvel maior abrangente do hipotecado.(...)

"Enquanto a hipoteca estiver dormente nada acontecerá, mas, se entrar em atividade, a confusão dos imóveis gerará o desentendimento entre o devedor e o credor, assim como entre os credores entre si, se os imóveis estiverem sujeitos a hipotecas diferentes. Havendo execução da hipoteca, o primeiro transtorno surgirá logo na incerteza sobre se a penhora deve recair sobre o imóvel descrito *no título* ou *na matrícula*"[22].

Com todo o acatamento que merece o Autor do artigo citado, sem dúvida um dos mais respeitados doutrinadores do Direito Imobiliário, parece-me que há solução bastante simples, suscetível de ser adotada sem violar o princípio da especialização.

Esse princípio decorre do art. 761 do Código Civil, que assim prescreve:

"Os contratos de penhor, anticrese e hipoteca declararão, sob pena de não valerem contra terceiros:

"I — O total da dívida, ou sua estimação.

"II — O prazo fixado para pagamento.

"III — A taxa de juros, se houver.

"IV — A coisa dada em garantia, com as suas especificações".

Como se vê, distingue-se a *especialização da obrigação*, contida nos incs. I, II e III, da *especialização do imóvel*, referida no inc. IV.

Em relação ao crédito ou à obrigação, especializa-se a hipoteca com a fixação do valor pelo qual o imóvel responde.

Em relação ao imóvel (que por ora é a parte que nos interessa), a especialização consiste na sua perfeita caracterização, a fim de não pairar nenhuma dúvida quanto à individuação do bem sobre o qual recai a hipoteca. Com muito acerto LYSIPPO GARCIA observa que "a incerteza sobre o imóvel hipotecado anularia as vantagens da publicidade"[23].

Portanto, ao registrar-se uma hipoteca é imprescindível que o imóvel esteja perfeitamente descrito no título, de tal forma que se dê exata publicidade do bem que garante o crédito.

Pois bem: ao se unificarem dois imóveis, um dos quais se encontra hipotecado, é aberta nova matrícula do imóvel resultante dessa unificação e logo em seguida, como determina o art. 230 da Lei 6.015/73, averbada a existência do ônus hipotecário *que grava parte certa do imóvel matriculado, parte essa que será descrita nessa averbação* (Modelos 8, 9 e 10).

22. "Unicidade da Matrícula e Divisão Interna do Imóvel", *in RDI* 7/13. Na mesma linha, ao deferir pedido formulado pela Cia. Metropolitana de Habitação de São Paulo — COHAB/SP, de retificação e unificação de diversos imóveis, alguns dos quais hipotecados, o Juiz Francisco Eduardo Loureiro assim finalizou sua sentença: "Sobre o todo fusionado será registrada a hipoteca que hoje grava parte das matrizes" (proc. 991/88, da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

23. *A Inscrição*, Livr. Francisco Alves, 1927, p. 39.

Assim sendo, fica preservada a especialização da hipoteca, não havendo qualquer dúvida sobre qual o bem hipotecado. Em caso de execução, a ação recairá sobre essa parte certa, a qual, na hipótese de venda em hasta pública, será desmembrada e matriculada para que se registre a arrematação.

6.2.1 Hipoteca de Parte Certa de Imóvel Matriculado

Por se tratar de situações registrárias semelhantes, podemos aplicar aqui, com relação ao princípio da especialidade, o mesmo raciocínio desenvolvido no item anterior, para concluir pela *possibilidade de registrar-se hipoteca de parte certa de imóvel na matrícula da área maior, sem abertura de nova matrícula para a parte hipotecada.*

Se essa parte certa tiver sido perfeitamente descrita no título, a mesma descrição deverá constar do registro da hipoteca (Modelo 11). Com essa providência, a hipoteca acha-se especializada: o imóvel sobre o qual recai o gravame é aquele descrito no registro. Esse imóvel, ou seja, a parte certa e descrita do imóvel matriculado, é que garante a dívida.

Nem me parece que esse procedimento fira o princípio da unitariedade da matrícula, pois dele não resultam dois imóveis em uma só matrícula. Esta continua sendo a do imóvel em área maior. Apenas nela foi efetuado registro de um ônus real gravando parte certa do imóvel, registro esse que só excepcionalmente (na hipótese de execução hipotecária) deixa de ser transitório.

Exatamente por isso, pela transitoriedade da situação jurídica criada pelo registro da hipoteca, é que não se deve abrir nova matrícula para a parte certa hipotecada. Tal prática deve ser reservada para os registros de transferência de propriedade, o que ocorreria na hipótese de execução, hasta pública e arrematação. Aí sim, como já se esclareceu, seria aberta nova matrícula para que a arrematação fosse registrada.

Se a constituição de hipoteca sobre parte certa de imóvel impusesse a abertura de nova matrícula para essa parte, ocorreria aquilo que, com muito espírito, o Prof. AFRÂNIO DE CARVALHO, no artigo já citado no item 5.2, chama de "procedimento ambulatório": desmembramento e abertura de matrícula temporários para, após alguns anos (o tempo de duração da hipoteca), percorrer-se o caminho inverso, reincorporando essa parte do imóvel ao imóvel maior.

Nesse mesmo artigo o consagrado Autor, após discorrer inicialmente sobre a impossibilidade de registro da hipoteca parcial de imóvel sem desmembramento dessa parte com abertura de matrícula própria, e em seguida enumerar os inconvenientes acarretados pelo desmembramento, termina por admitir o registro em tais condições, dando a esse procedimento o nome de "divisão interna" da área do imóvel, assim concluindo: "Nem por isso a hipoteca se estenderá ao conjunto, já que adrede se especializou a gleba sobre a qual recai, única suscetível de sofrer execução".

Não resta a menor dúvida, portanto, sobre a possibilidade de registrar-se a hipoteca de parte certa de imóvel matriculado na própria matrícula, sem necessidade de prévio desmembramento dessa parte e conseqüente abertura de nova matrícula.

7. PUBLICIDADE

Uma das finalidades do registro imobiliário é a de dar conhecimento ao público da situação jurídica dos imóveis, criada ou alterada em razão de atos praticados à vista de títulos ou documentos que são apresentados ao Cartório pelos interessados.

Essa publicidade pode ser verbal ou escrita. Assim, o Oficial tem obrigação de fornecer às partes as informações que lhe forem solicitadas, e também de expedir certidões quando requeridas. Tais certidões podem referir-se a registros e averbações constantes dos livros do Cartório, ou a documentos arquivados, e ser requeridas por qualquer pessoa sem que lhe seja indagada a razão ou o interesse do pedido (art. 17 da Lei 6.015/73).

Não se aplica às certidões dos registros públicos o disposto no inc. XXXIV do art. 5.º da Constituição, segundo o qual todos têm direito, independentemente do pagamento de taxas, à obtenção de certidões "para defesa de direitos e esclarecimentos de situações de interesse pessoal". O interessado na certidão de registro público não precisa justificar o pedido nem demonstrar sua legitimidade para fazê-lo, sendo, em contrapartida, obrigado a pagar os emolumentos previstos.

O atual ordenamento dos Registros Públicos, inovando ao autorizar a expedição de certidões por meio reprográfico (art. 19, § 1.º), nada mais fez do que introduzir uma forma de publicidade adequada e compatível com outras relevantes inovações implantadas pelo mesmo diploma legal, como aquelas admitidas no § 2.º do art. 3.º e no par. único do art. 173, quais sejam: a possibilidade da utilização de livros em folhas soltas bem como da substituição de alguns dos livros por fichas e, mais ainda, a permissão de serem tais livros e fichas escriturados mecanicamente. O uso de máquinas copiadoras passa evidentemente a ser a mais rápida e prática forma de expedir certidões, na hipótese de o Cartório adotar o sistema de fichas datilografadas para escrituração dos Livros ns. 2 e 3.

Também pelo meio reprográfico podem ser fornecidas cópias autenticadas de qualquer documento arquivado (ou microfilmado) no Cartório: de instrumentos particulares que foram objeto de registro, de comprovantes que serviram para a prática de averbações (alvarás de conclusão de edificação, certidões expedidas pela Prefeitura para instruir pedidos de mudança de numeração de prédios, certidões expedidas por outros Cartórios de Registro de Imóveis ou por Cartórios de Registro Civil etc.), bem como de quaisquer outros documentos que constem dos arquivos, tais como Certidões Negativas de Débitos previdenciários, plantas, guias de recolhimento do Imposto de Transmissão etc.

Nenhum Cartório, porém, por mais modernizado e bem equipado que esteja, vai conseguir eliminar tão cedo a datilografia do setor de certidões. Os Cartórios criados após a vigência da Lei 6.015/73, porque terão que recorrer a esse meio para extraírem certidões negativas (e eventualmente para complementarem certidões expedidas pelo meio reprográfico, como veremos adiante no item 7.6, letra *b*). Os Cartórios que já se achavam instalados quando passou a vigorar a nova lei, porque necessariamente terão que certificar atos lavrados nos antigos livros, referentes a imóveis ainda não matriculados e, mesmo em se tratando de imóveis já matriculados, quando o pedido objetivar certidão vintenária (hipótese em que a certidão terá de ser elaborada em parte por cópia reprográfica, no que se referir a matrículas, e em parte datilografada, no que disser respeito a transcrições ou inscrições).

Não se pode pôr em dúvida a afirmação de que todos os Cartórios instalados anteriormente ao advento da Lei 6.015/73, durante muitos anos ainda, expedirão certidões datilografadas de transcrições e inscrições lançadas quando em vigor o antigo sistema registral. Isso em razão da impossibilidade prática, pelos motivos já expos-

tos neste trabalho, de se matricularem todos os imóveis que se encontravam registrados[24].

Outra razão que torna inviável a total abolição da datilografia no que diz respeito às certificações, decorre de uma realidade: muitos Cartórios não substituíram os livros por fichas; outros ainda utilizam a escrituração manual para lançamento dos atos; por último, há inúmeras serventias que, mesmo tendo adotado o sistema de fichas datilografadas, não podem arcar com a despesa da compra ou da locação de uma copiadora. Assim sendo, andou bem o legislador ao permitir, no § 1.º do art. 19, que as certidões possam ser extraídas por um ou por outro sistema, isto é, por meio datilográfico ou reprográfico.

Ainda no Capítulo referente à publicidade, a Lei 6.015/73 manteve no *caput* do art. 19 as três modalidades de certidão que já eram previstas no art. 22 do Decreto 4.857/39: *em inteiro teor, em resumo ou em relatório.*

Analisemos então cada uma dessas modalidades, dentro dos dois sistemas. Pois embora este trabalho vise precipuamente enfocar aspectos decorrentes da nova sistemática registral — e, por isso mesmo nele se dá mais ênfase à certidão dos atuais Livros ns. 2 e 3 — em muitos casos essa mesma certidão terá de ser complementada com o relato de atos lavrados nos livros antigos.

7.1 Certidão em Inteiro Teor

a) De atos lavrados pelo sistema registrário anterior

Entendo que somente se justifica pedido de certidão em inteiro teor dos registros lavrados no antigo Livro Auxiliar, isto é, naquele livro onde eram transcritos integralmente os pactos antenupciais (ou também reproduzidos na íntegra títulos que tivessem dado origem a qualquer ato registrado nos Livros ns. 2, 3, 4, 8, 9 e 10, desde que requerido expressamente pelo interessado). A certidão deverá ser, nessa hipótese, cópia datilografada do registro, *verbo ad verbum.*

Mas não compreendo qual a razão de ser solicitada certidão em inteiro teor dos atos lançados nos outros livros. Certificar integralmente um desses registros nada mais significa do que relatar seqüencialmente os tópicos correspondentes às colunas dos livros, ao invés de utilizar a forma narrativa. Ou seja: nessas condições uma certidão de inteiro teor quase nada acrescenta ao que normalmente é relatado por uma certidão em resumo, uma vez que tais registros eram feitos por extrato (como, aliás, são feitos todos os registros ainda hoje).

Daí por que considero absolutamente incompreensível e inútil o pedido de certidão de inteiro teor de atos lançados nos antigos livros.

Cabe aqui, entretanto, um alerta: assim como a certidão em resumo, a certidão de inteiro teor não desobriga o Cartório de relatar todos os ônus que gravam o imóvel assim como todos os atos posteriores àquele que foi certificado, como prescreve o art. 21 da Lei 6.015/73. Do contrário, incorrer-se-ia no perigo de induzir a erro qualquer usuário mais desavisado que, ao ler uma certidão de inteiro teor na qual não se achassem certificadas as alterações e atos posteriores, entendesse que a omissão, ou o silêncio, equivalesse a negativa de ônus ou de alienação.

b) De atos lavrados pelo sistema registrário atual

O que significa, porém, expedir uma certidão de inteiro teor de matrícula?

Entendo que, se for utilizado o meio reprográfico, toda certidão de matrícula é

24. Veja-se o Capítulo 3.

uma certidão de inteiro teor. Ou, em outras palavras, a certidão de inteiro teor de matrícula nada mais é do que sua reprodução devidamente autenticada.

Se o Cartório, todavia, não possuir máquina copiadora, poderá expedir certidão datilografada de matrícula, ou seja, cópia datilográfica, palavra por palavra, do texto integral da matrícula. Isso se tiver de atender ao pedido de certidão de inteiro teor (que todavia também não tem utilidade, pela mesma razão já exposta no item *a* anterior).

Mas não se concebe que, possuindo o Cartório máquina copiadora e tendo a lei permitido o uso de reprografia — que é uma forma rápida, prática e segura de certificação —, seja utilizada a datilografia para certificar-se qualquer ato lançado em matrícula[25].

Obviamente, todas essas assertivas valem também para os registros efetuados no Livro n. 3.

7.2 Certidão em Resumo

a) De atos lavrados no sistema registrário anterior

Na quase totalidade, as certidões de atos lavrados nos antigos livros são expedidas em resumo. Certifica-se de uma forma narrativa — e um pouco mais condensada — o registro que, por sua vez, também já foi feito mediante extrato dos requisitos essenciais contidos no título que o originou.

b) De atos lavrados no sistema registrário atual

Novamente aqui devemos distinguir entre os Cartórios que possuem máquina copiadora e aqueles que não a possuem.

Se o Cartório não tiver equipamento que possibilite reproduzir as matrículas e fichas pertinentes ao Livro n. 3, deverá expedir certidões datilografadas, em forma narrativa, em tudo semelhantes às que são extraídas dos atos lavrados nos antigos livros.

Todavia, se a serventia possuir máquina copiadora, é inadmissível, a não ser em casos excepcionais, que expeça certidões datilografadas.

Isso quer dizer que é inaplicável a modalidade de certidão em resumo na hipótese de expedição em forma reprográfica, tanto no que diz respeito a matrículas como de fichas do Livro n. 3.

7.3 Certidão em Relatório, conforme Quesitos

Jether Sottano, em trabalho apresentado no VI Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis[26], transcreveu, a respeito dessa certidão, comentário de THOMAZ BELLEY em sua obra *Da Documentação Imobiliária*, sobre o art. 22 do Decreto 4.857/39, da qual reproduzo o seguinte trecho:

"Os breves relatórios estabelecem a margem ao ocultamento de determinados textos, uma vez maliciosamente formula-

25. O Regimento de Custas e Emolumentos do Estado de São Paulo distingue *certidão de matrícula* da *certidão de inteiro teor da matrícula* e ainda da *certidão de propriedade*, fixando valores diferentes para cada uma delas, sendo o mais alto para a última modalidade. Tendo um determinado Cartório da Capital expedido certidão de matrícula pelo meio datilográfico, foi esse procedimento considerado incorreto por sentença proferida pelo Juiz Ricardo Henry Marques Dip, que, referindo-se à certidão de inteiro teor da matrícula por meio datilográfico, entendeu ser ela admissível "*apenas* quando a serventia não possua instrumentos de xerografia ou fotocópia ou quando os não possa ocasionalmente empregar" (proc. 887/85, 1.ª Vara).

26. *A Certidão no Registro de Imóveis*, Araxá-MG, 1979.

do o pedido de certidão, por pessoa que não tenha interesse no seu relato em inteiro teor.

"As certidões, parcialmente certificadas, já deram causa a fraudes em notas públicas (...)

"Caberia ao Poder Legislativo Federal providenciar urgentemente a alteração do art. 22, que representa uma lacuna da lei, para melhor garantia dos leigos, e não dando oportunidade a pessoas inescrupulosas à prática de atos desonestos, quanto aos negócios imobiliários".

Esse entendimento parece-me totalmente equivocado. Havendo má fé por parte de quem a expede, não só essa mas qualquer modalidade de certidão poderá sempre ser tida por "parcialmente certificada", isto é, com omissão dolosa de um ou mais atos.

As certidões em breve relatório exigem apenas maior atenção e alguns cuidados especiais na sua expedição. A principal cautela consiste em exigir-se do interessado que formule os quesitos *por escrito*, devendo sempre a certidão ser expedida ao pé do requerimento. Em segundo lugar, cabe ao Oficial orientar o funcionário na redação do texto, a fim de assegurar informações certas e inequívocas, que permitam o uso correto da certidão.

a) De atos lavrados no sistema registrário anterior

As certidões de que estamos tratando justificam-se quando se destinam a atender a pedidos específicos. É o caso, por exemplo, do loteador que, já tendo compromissado ou alienado inúmeros lotes, solicita ao Cartório que certifique apenas em relatório os compromissos e alienações, pois a finalidade do pedido é tão-somente possibilitar um levantamento atualizado da disponibilidade (essa hipótese é comum quando se cuida de inventário e os herdeiros desconhecem a real situação do loteamento).

É perfeitamente viável atender a esse tipo de solicitação, relatando-se, por exemplo, apenas o número e a quadra de cada lote compromissado ou vendido, o nome do promissário comprador ou adquirente, bem como o número da transcrição ou averbação.

Poderá até eventualmente ser solicitado ao Oficial que não sejam relatadas as alienações de uma determinada gleba transcrita em área maior, por ser do interesse da parte obter apenas sua descrição. Basta, no caso, que assim seja requerido expressamente. A certidão (que deverá ser expedida ao pé do requerimento), após relatar a aquisição da gleba, deve declarar com bastante evidência que, atendendo ao que lhe foi requerido, o Oficial deixa de relatar as alienações existentes (Modelo 12).

Não me parece que uma certidão nesses termos possa dar margem a qualquer interpretação diferente daquela situação claramente relatada.

b) De atos lavrados no sistema registrário atual

Não é normal a solicitação de certidão em relatório após o advento da matrícula. Mas não se afasta a possibilidade de surgir um pedido dessa natureza, que deverá ser apreciado com discernimento e atendido com cautela.

7.4 A Matrícula e a Certidão Vintenária

No Capítulo 2, ao tratar dos requisitos da matrícula, enfatizei a conveniência de indicar-se, além do número do registro anterior, sua data (conf. item 2.1). Isso porque, se a data do registro anterior que constar da certidão de matrícula abranger o período retroativo de 20 anos, torna inútil e desnecessária a certidão vintenária.

Torno a expor as razões desse meu entendimento.

Se de uma certidão de matrícula constar que o registro anterior foi feito, por exemplo, em 1958, isso significa que o imóvel, há 35 anos, acha-se registrado em nome da pessoa que figura como proprietária. Por outro lado, vale lembrar que, ao ser aberta a matrícula, procedeu-se à busca em nome dos proprietários anteriores, uma vez que o art. 230 da Lei 6.015/73 determina que, logo em seguida àquela abertura, deverá ser averbada a existência de qualquer ônus que grave o imóvel e que se encontre inscrito no Cartório ou que conste da certidão da propriedade e ônus que deve obrigatoriamente ser apresentada quando o registro anterior foi feito em outro Cartório.

Daí por que essa certidão equivale e tem a mesma força probatória que uma certidão vintenária (ou, no exemplo dado acima, até mesmo trintenária).

Sei que não é fácil transmitir essa idéia àqueles que, na sua atividade diária, necessitam de obter e analisar cuidadosamente certidões imobiliárias (advogados, escreventes de tabelionatos, despachantes etc.). Essa tarefa se me afigura mais ingrata ainda quando penso na conhecida burocracia dos departamentos jurídicos das instituições financeiras, que são os que, com maior freqüência, exigem certidões vintenárias dentre os inúmeros documentos que os mutuários devem apresentar.

Nesse passo, muito poderiam contribuir para o aperfeiçoamento dos serviços as Corregedorias Gerais se editassem Provimentos tornando obrigatória, por ocasião da abertura da matrícula, a consignação da data em que foi efetuado o registro anterior. E que as considerações que precedessem esses Provimentos transmitissem aos usuários a convicção de que a certidão de matrícula assim elaborada deve ser aceita, ou entendida, como uma certidão vintenária, desde que pela data do registro anterior se verificasse haver transcorrido período superior a 20 anos.

Passando a vigorar essa prática, os setores de certidões dos Cartórios serão certamente agilizados.

Isso não vai impedir que, ocasionalmente e pelas mais diversas razões, seja requerida e expedida certidão vintenária nos moldes tradicionais, até porque, mesmo Cartórios que adotam a prática de mencionar a data do registro anterior, não o fizeram desde o início, havendo, portanto, inúmeras matrículas sem essa indicação.

A certidão vintenária tradicional poderá também ser pedida quando, por alguma razão específica ou simplesmente para proceder-se a uma análise mais aprofundada da documentação referente ao imóvel, houver necessidade de um exame minucioso dos registros anteriores.

Mas esses cuidados constituem uma exceção. A realidade que todos nós conhecemos é outra. A maior parte dos compradores nem sequer tem a precaução de, ao fechar um negócio, exigir previamente do vendedor certidão de propriedade e negativa de ônus referente ao imóvel. Assim sendo, uma certidão de matrícula expedida de acordo com o Modelo 13, pode e deve ser aceita sem restrições por quem examina a documentação referente a um imóvel, pois confere, sem dúvida alguma, grande segurança ao adquirente.

7.5 A Certidão de Matrícula com Negativa de Ônus

Se nós, titulares e funcionários de Cartórios de Registro de Imóveis, tivemos de passar por um período de adaptação às modificações implantadas pela nova sistemática registrária, o mesmo aconteceu com o público que se utiliza desses serviços. Um dos aspectos interessantes dessa mudança que se operou em decorrência da nova sistemática foi a expedição de certidões de matrículas extraídas por meio reprográfico.

Era esperada a desconfiança e a estranheza com que foram recebidas as primeiras. Todavia os usuários, em grande maioria, logo se habituaram a elas, até porque perceberam que era muito mais fácil sua leitura e rápida a visualização da situação jurídica do imóvel. Incomparavelmente mais do que ocorria com as tradicionais certidões datilografadas.

Não obstante, muitas certidões foram devolvidas (normalmente por funcionários de imobiliárias ou agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação), para que delas constasse expressamente a negativa de alienação e ônus, e ainda a declaração da inexistência de qualquer outro ato — registro ou averbação — além dos que constavam naquela matrícula, referente ao imóvel objeto da certidão.

Em nenhuma ocasião cedi a essa exigência descabida. Não só porque entendo que não compete ao usuário determinar como o Cartório deve proceder, mas porque sempre estive convicta de estar agindo corretamente.

Teria sido mais fácil e até mais cômodo atender a tais solicitações ao invés de expor às partes inconformadas as razões pelas quais não havia necessidade da exigida negativa. Muitas vezes tive de me manifestar, por escrito, dirigindo ofício ao responsável pela documentação jurídica que fizera a exigência, pois o interessado se via diante de um impasse: de um lado, a certidão recusada, e, de outro, o não atendimento da exigência pelo Cartório. E todas as vezes, sem exceção, consegui que fosse aceita a certidão, tal como fora expedida, mediante as seguintes ponderações:

1.ª) Pela leitura dos arts. 176, § 1.º, I; 227, 230, 232 e 246 da Lei 6.015/73, verifica-se que, uma vez matriculado um imóvel, todos os atos registrais a ele relativos (registros e averbações) são obrigatoriamente procedidos na respectiva matrícula.

Consoante os dois primeiros dispositivos citados, cada imóvel terá matrícula própria, aberta necessariamente por ocasião do primeiro registro feito na vigência da lei atual (ou seja, a partir de janeiro de 1976). Manda o art. 230 que, havendo ônus gravando o imóvel, essa circunstância seja averbada na matrícula, logo após sua abertura, esclarecendo o art. 232 que os registros e averbações se farão em seqüência, precedidos das letras "R", ou "Av", conforme o caso. Finalmente o art. 246 dispõe que, além das hipóteses enumeradas no art. 167, II (averbações, entre as quais as de cancelamento de ônus e direitos reais), serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras circunstâncias alteradoras do registro.

Vê-se, portanto, que não há possibilidade nenhuma de existir ônus sobre o imóvel matriculado, bem como qualquer averbação que a ele diga respeito, que não conste da respectiva matrícula.

2.ª) Ainda que essa conclusão não decorresse logicamente dos textos legais enumerados, é de rigor observar que o art. 21 da mesma lei determina que, "sempre que houver qualquer alteração posterior ao ato cuja certidão é pedida, deve o oficial mencioná-la, obrigatoriamente, não obstante as especificações do pedido, sob pena de responsabilidade civil e penal".

Assim sendo, a reprodução da matrícula de imóvel, devidamente certificada, não exige negativa de alienação e ônus, pela razão já exposta de que, caso houvesse alienação ou ônus, sua consignação seria obrigatória na própria matrícula.

3.ª) É, portanto, não só desnecessário, mas incorreto, o fornecimento de certidão que negue o inexistente.

Por isso entendo que não podemos ceder a esse tipo de imposições, seja por comodismo, seja por receio de criar embaraços às partes. Devemos, isso sim, procurar transmitir, com bastante firmeza, a noção de que a modificação radical introduzida

pela Lei 6.015/73 gerou novas práticas, tornando obsoletas e desnecessárias aquelas anteriormente utilizadas.

É absurda e incompatível a coexistência daquilo que jocosamente chamo de "ranço cartorário", com a dinâmica atual dos Cartórios: certificações por meio de reprografia, uso da datilografia para a escrituração das matrículas, arquivamento da documentação pelo processo da microfilmagem e, mais do que tudo, a informatização em geral. A modernização da sistemática registral exige mentalidade renovada, nossa e do público usuário.

7.6 Algumas Formas de Expedir Certidão de Matrícula

A implantação da nova sistemática registrária com a introdução da matrícula exigiu também de nós, além da assimilação de novos conceitos e da adoção de outra terminologia, uma boa dose de criatividade. Isso ocorreu principalmente no setor de certidão, que precisou sofrer profunda adaptação.

Se, de um lado, a possibilidade de fornecer certidão de matrícula por meio reprográfico tornou mais fáceis e seguros os serviços e permitiu sua agilização, por outro lado verificaram-se alguns entraves, dificuldades e falhas na forma de expedir tais certidões.

Não pretendo abordar aqui o perigo de fraudes e de falsificações, pois entendo que, se houver dolo, nenhum sistema oferece total segurança. São por demais conhecidos os casos de livros encadernados que tiveram folhas subtraídas, de escrituras inexistentes, traslados falsificados, certidões forjadas ou adulteradas, carimbos extraviados etc.

As dificuldades e falhas a que me refiro decorreram da inadequação do uso da cópia reprográfica à tradicional forma de expedir certidão, e precisaram ser superadas e corrigidas, pois comprometiam a boa qualidade do serviço. Com o propósito de continuar dando a este trabalho o cunho prático a que me propus, vou explicar como procurei sanar algumas delas.

a) Certa feita, ao manusear um processo no qual deveria prestar informação e em que havia sido juntada uma certidão de matrícula expedida por meu Cartório, verifiquei a ausência de uma das três fichas que a deviam compor. No caso, a 2.ª ficha, falta que poderia ter ocorrido tanto por descuido de quem obtivera a certidão como por erro do Cartório na sua expedição.

Era preciso, pois, encontrar um meio de dificultar a subtração de uma ficha e também de me assegurar, em casos futuros, que a certidão — na hipótese de matrícula com duas ou mais fichas — teria sido entregue ao interessado sem omissão de qualquer uma delas.

Consegui isso mediante a adoção de dois carimbos. Um deles, de autenticação, para ser aposto nas primeiras fichas:

> AUTENTICAÇÃO
>
> Esta folha é a ... de um conjunto de ... objeto de certidão lavrada na última.
>
> Fulano de Tal
>
> Escrevente Autorizado

E outro, de certificação, para ser utilizado na última ficha, isto é, no fecho da certidão:

> CERTIDÃO
>
> Certifico e dou fé que a presente cópia em ... folhas por mim autenticadas, é reprodução fiel das fichas de matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da Lei 6.015/73.
>
> São Paulo, ...
>
> Fulano de Tal
>
> Escrevente Autorizado

Assim, as reproduções do conjunto de fichas de uma mesma matrícula ficam ligadas entre si[27].

O mesmo método é adotado em relação a um conjunto de matrículas, quando esse conjunto deva constituir uma única certidão. É o caso, por exemplo, das filiações ou de matrículas que, encerradas, deram origem a outra.

Esse procedimento gera maior tranqüilidade ao Cartório e total segurança ao público usuário, pois, em qualquer dessas hipóteses, a subtração de uma única ficha seria o bastante para falsear todo o teor da certificação.

b) Quando, na vigência do antigo regulamento, era solicitada certidão em nome de determinada pessoa, isto é, certidão da qual constassem todos os imóveis ou direitos registrados em seu nome, a forma de expedi-la, como se sabe, era simples e satisfatória: todos os registros que se referissem àquela pessoa eram seqüencialmente relatados em certidão datilografada.

Atualmente, como proceder para atender a pedido semelhante se houver registros lançados em matrículas? Não se pode entregar ao interessado duas ou três certidões de matrícula, asseverando-lhe (verbalmente) serem aqueles os únicos imóveis registrados em nome de Fulano de Tal. Ou, havendo imóveis transcritos e outros matriculados em nome daquela pessoa, entregar além das certidões de matrícula também uma certidão datilografada referente às transcrições, com a mesma observação.

Assim fazendo, o Cartório não estará atendendo ao pedido que lhe foi feito, pois não certificou expressamente serem aqueles os únicos registros ou averbações em nome daquela pessoa.

Em casos como esse, é preciso que seja fornecida uma única certidão e em termos tais que não deixe dúvida sobre a inexistência de qualquer outro registro ou averbação além dos relatados (Modelos 14 e 15).

Esta é uma das razões pelas quais afirmei, no início deste Capítulo, que dificilmente um Cartório conseguirá abolir a datilografia do setor de certidões.

c) A questão que agora vou abordar não diz respeito propriamente a falha ou dificuldade na expedição de certidão de matrícula. Trata-se, a meu ver, de adaptação inadequada da forma tradicional de expedir certidão datilografada a uma realidade totalmente diferente: a reprografia.

É o caso da desnecessidade de sobrepor à matrícula, ao extrair-se a cópia reprográfica, o cabeçalho que é utilizado nos impressos feitos especialmente para as certidões datilografadas.

A matrícula já tem seu cabeçalho próprio. Assim como não se deve acrescentar, por meio da datilografia, as fórmulas usuais que negam alienação ou ônus, também não há porque conferir à certidão de matrícula a mesma visualização da certidão datilografada, expedida nos moldes tradicionais.

Para autenticação da certidão de matrícula expedida por cópia reprográfica, basta que o Cartório aponha no seu fecho os carimbos acima indicados (na hipótese de matrícula que contenha mais de uma ficha) ou o seguinte carimbo, de teor mais simples (quando se tratar de ficha única):

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1.º, da Lei 6.015/73.

São Paulo, ...

Fulano de Tal

Escrevente Autorizado

27. É bem verdade que, ao ser uma ficha totalmente preenchida, é inserida no seu rodapé a seguinte observação: "(Continua na ficha...)". Mas isso não impede que, posteriormente à expedição da certidão, alguma ficha seja destacada.

d) Apesar de ter afirmado, no início deste Capítulo, ser inadmissível que o Cartório, possuindo máquina copiadora, utilize a datilografia para certificar qualquer ato lançado em matrícula, faço aqui uma ressalva.

Pode o Oficial, usando critérios prudentes e em benefício do interessado — seja de ordem econômica ou para melhor compreensão daquilo que deva ser certificado — utilizar eventualmente a datilografia para certificar um ou mais atos que constem de matrícula.

A datilografia, mesmo quando se trate de imóveis matriculados, pode ser usada, por exemplo, para a expedição de certidão em relatório, conforme quesitos, em atendimento a solicitação expressa e por escrito do interessado, conforme já foi abordado no item específico a essa modalidade de certidão.

*

Meu objetivo foi o de relatar algumas dificuldades que surgiram em função da nova técnica de expedir determinadas modalidades de certidão, uma vez que a proposta deste trabalho é propiciar reflexões sobre a matrícula.

A fim de tornar mais claros diversos exemplos que foram dados no decorrer desta exposição, sejam de certidão, sejam de matrícula, pareceu-me conveniente anexar alguns Modelos, que foram assim rotulados não para que sirvam de padrão, mas simplesmente para complementar, nos casos concretos, a inevitável insuficiência das palavras.

Não tenho a pretensão de oferecer Modelos porque acredito que, no que diz respeito ao uso da reprografia para expedição de certidões de matrícula, as soluções encontradas para contornar as dificuldades foram as mais diversas possíveis. Da mesma maneira, cada problema enfocado neste trabalho, atinente à abertura e escrituração da matrícula, certamente já foi resolvido de forma diferente, e até melhor, por muitos Colegas.

Com esta minha reflexão, apenas tentei reunir a experiência haurida na vivência diuturna da sistemática resultante da instituição da matrícula, depois de 17 anos de prática, tropeços e lições aprendidas. Quis assim preencher a principal finalidade destes nossos conclaves, que é a de criar oportunidades para ouvirmos depoimentos, acolhermos sugestões, trocarmos idéias e partilharmos preocupações. Por isso mesmo os chamamos de Encontros. Para o de Blumenau, esta é a minha contribuição.

*

MODELO 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: A CASA nº 5 da PASSAGEM PARTICULAR com entrada pela Rua CARDEAL ARCOVERDE nº 2.169, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 5m de frente, igual largura nos fundos, por 15m da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com a casa nº 4, do lado esquerdo com a casa nº 6 e nos fundos com prédio nº 861 da Rua Fradique Coutinho. (Contribuinte 081.036.0001-0).

Proprietários: LUIZ SÉRGIO GONZAGA (RG 811.938), engenheiro e s/m. CARMEN GONZAGA (RG 1.075.511), professora, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Harmonia nº 250 (CPF 007.372.248-00 comum ao casal).

Registro anterior: Transcrição 101.189, de 24 de janeiro de 1972, deste Cartório.

A Oficial:

.....

R.1 em (data)

Pela escritura de 5 de fevereiro de 1980 do 16º Cartório de Notas desta Capital (Lº 975, fls. 74), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$ 200.000.000,00 a GERMANO CAMARGO (RG 7.154.314 e CPF 029.595.058-72), engenheiro civil, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com RITA DE CÁSSIA CAMARGO (RG 7.581.074 e CPF 041.212.118-20), engenheira química, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Simpatia nº 163.

A escrevente autorizada:

.....

MODELO 2

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO que dá acesso às casas da Vila com entrada pela Rua CARDEAL ARCOVERDE nº 2.169, no 45º subdistrito, Pinheiros, medindo 3m de frente, igual largura nos fundos, por 15m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 45 m², confrontando do lado direito visto da rua com as casas ns. 1, 2 e 3, do lado esquerdo com as casas ns. 4, 5 e 6, e nos fundos com o prédio nº 731 da Rua Fradique Coutinho. (Contribuinte 081.035.0099-1).

Proprietários e respectivas proporções: 1/6 de LUIZ SÉRGIO GONZAGA (RG 811.938), engenheiro e s/m. CARMEN GONZAGA (RG 1.075.511), professora, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados à Rua Harmonia nº 250 (CPF 007.372.248-00 comum ao casal); 1/6 de CARLOS EDUARDO DE MATTOS (RG 1.966.781 e CPF 005.218.338-68), solteiro, maior, biólogo, domiciliado à Rua Livi nº 180; 1/6 de ANTONIETA MARIA DA CONCEIÇÃO (RG 11.554.106 e CPF 022.346.458-91), solteira, maior, do lar, domiciliada à Rua Cardeal Arcoverde nº 2.169, casa 4; 1/6 de PLINIO ANTONIO MASSOLA (RG 1.364.214 e CPF 067.081.708-25), solteiro, maior, do comércio, domiciliado à Rua Clélia nº 1.200, e 1/6 de CARLOS ALBERTO PELEGRINO (RG 2.995.403 e CPF 064.637.628-49), solteiro, engenheiro, domiciliado à Rua Cardeal Arcoverde nº 2.169, casa 6; 1/6 de RICARDO DA COSTA (5.849.515 e CPF 692.089.728-87), solteiro, maior, do comércio, domiciliado à Rua Paumari nº 421 todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.

Registro anterior: Transcrição 100.345, de 22 de outubro de 1971, deste Cartório.

A Oficial:

.....

R.1 em (data)

Pela escritura de 5 de fevereiro de 1980 do 16º Cartório de Notas desta Capital (Lº 975, fls.74),LUIZ SÉRGIO GONZAGA e s/m. CARMEN GONZAGA, já qualificados, venderam a parte ideal que possuíam no imóvel, correspondente a 1/6, pelo valor de Cr$ 100.000,00 a GERMANO CAMARGO (RG 7.154.314 e CPF 029.595.058-72), engenheiro civil, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77 com RITA DE CÁSSIA CAMARGO (RG 7.581.074 e CPF 041.212.118-20), engenheira química, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Simpatia nº 163.

A escrevente autorizada:

.....

MODELO 3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua GIRASSOL nº 142, no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 14m de frente por 25,50m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 36m do lado esquerdo, e 17,51m nos fundos, encerrando a área de 431 m², confrontando do lado direito com Domingos Caetano, do lado esquerdo com João Ribeiro da Silva, e nos fundos com Alexandre Lombello. (Contribuinte 080.073.0015-5).
Proprietários: EUCLIDES BIMBATTI (RG 1.733.405) e s/m. CARLOTA LACERDA BIMBATTI (RG 926.467), brasileiros, proprietários, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Prof. Filadeifo Azevedo nº 639, (CPF 003.639.448-42 comum ao casal).
Registro anterior: Transcrição 44.765, de 3 de maio de 1945, do 5º Cartório de Registro de Imóveis.

A Oficial:

.....

Av.1 em (data)
Da escritura referida no registro seguinte, consta que o imóvel atualmente confronta do lado direito com o prédio nº 136, do lado esquerdo com o prédio nº 186, ambos da Rua Girassol e nos fundos com o prédio nº 361 da Rua Fidalga.
O escrevente autorizado:

.....

R.2 em (data)
Pela escritura de 21 de março de 1978 do 22º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1.545, fls.157), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de Cr$280.000,00 a FLAVIO NATAL CARPEGIANI (RG 2.137.874) engenheiro e s/m. SONIA MARIA CARPEGIANI (RG 3.833.021), do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Girassol nº 142 (CPF 024.478.698-72 comum ao casal).
O escrevente autorizado:

.....

MODELO 4

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UMA CASA à Rua MONTEVIDEO nº 167, no 14º subdistrito, Lapa, e o terreno medindo 10,70m de frente por 53,25m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 52,66m do lado esquerdo e 7,50m nos fundos, encerrando a área de 481 m², confrontando do lado direito com o lote 9, do lado esquerdo com o lote 7-A e nos fundos com Nagib Abudi. (Contribuinte 080.025.0062-8).
Proprietários: ANTONIO CARLOS MERIGUE (RG 3.820.971 e CPF 096.157.508-59) e s/m. MARLY BERRETTA MERIGUE (RG 3.819.281 e CPF 048.121.528-01), brasileiros, industriais, casados no regime da comunhão de bens anteriormente à Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital, à Rua Montevideo nº167.
Registro anterior: Transcrição 109.467 de 28 de dezembro de 1972 deste Cartório.
A Oficial:

.....

R.1 em (data)
Pela escritura de 6 de novembro de 1991 do 25º Cartório de Notas desta Capital (Lº 900, fls. 278), os proprietários venderam o imóvel pelo valor de CR$18.000.000,00 a JOSÉ ROBERTO GIORDANO (RG 3.045.539 e CPF 518.473.028-15), engenheiro, casado no regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77 com MARINA CARILLO GIORDANO (RG 9.436.026 e CPF 075.722.980-50), advogada, brasileiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Doutor Fadlo Haidar nº 81, apto. 82.
A escrevente autorizada:

.....

Av.2 em (data)
O regime de bens do casamento de José Roberto Giordano e Marina Carillo Giordano foi convencionado no pacto antenupcial registrado sob nº 6.403 no 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital.
A escrevente autorizada:

.....

MODELO 5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua ALBERTO FARIA, lote 30 da quadra 99 do loteamento Sítio Boaçava, inscrito sob nº 300 neste Cartório, medindo 10m de frente, igual largura nos fundos, por 25m da frente aos fundos, encerrando a área de 250 m², confrontando do lado direito visto da rua com o lote 29, do lado esquerdo com o lote 31, e nos fundos com o lote 62. (Contribuinte 083.006.0099-6, loteamento inscrito sob nº 300 neste Cartório).

Proprietária: EDNA RODOLFO (RG 4.321.985 e CPF 028.404.308-87) brasileira, maior, solteira, contadora, domiciliada nesta Capital, à Rua Alberto Faria nº 1.758.

Registro anterior: Transcrição 97.009, de 28 de março de 1969, deste Cartório.

A Oficial:

.....

MODELO 6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: O CONJUNTO nº 31, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO SANTA LÚCIA", à Rua MORATO COELHO nº 798, no 39º subdistrito, Vila Madalena, com a área privativa de 58,82 m², área comum de 61,993 m², na qual está incluída uma vaga na garagem localizada no subsolo, e área total de 120,812 m², cabendo-lhe a fração ideal de 3,846% no terreno descrito na matrícula 11.775 deste Cartório, na qual sob nº 19 foi registrada a especificação de condomínio do referido edifício. (Contribuinte 083.007.0034-5).
Proprietária: CONSTRUTORA GERMANOS LTDA (CGC 60.861.739/0001-10), com sede nesta Capital, à Rua José Maria Lisboa nº 129.
Registro anterior: R.15/11.775, de 4 de junho de 1986, deste Cartório.
A Oficial:

.....

MODELO 7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO (lotes 70, 72 e 74 da quadra "F" do loteamento Alto de Pinheiros, inscrito sob nº 205 neste Cartório), no 14º subdistrito, Lapa, medindo 60m de frente para a Avenida ARRUDA BOTELHO, por 50m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando do lado direito visto da rua com o lote 68, do lado esquerdo com o lote 76 e nos fundos com os dos lotes 69, 71 e 73, encerrando a área de 3.000 m². (Contribuintes 082.533.0001-8/0002-3/0003-2).
Proprietários: do lote 70: THEREZA MARIA DE OLIVEIRA (RG 901.493 e CPF 007.359-53), viúva, do lar, domiciliada à Rua Paumari nº100; do lote 72: LUIZ FERNANDO SARAIVA (RG 1.345.938 e CPF 358.372.248-00), solteiro, advogado, domiciliado à Rua Tito nº 221; do lote 74: JACK FABIANO GOSLING (RG 2.030.644 e CPF 045.517.618-34), solteiro, advogado, domiciliado à Rua Mateus Grou nº 558, todos brasileiros, domiciliados nesta Capital.
Registros anteriores: do lote 70: R.1/23.109; do lote 72: R.1/23.111; do lote 74: R.1/73.110, de 12 de dezembro de 1979 deste Cartório.
A Oficial:

.....

Av.1 em (data)
A presente matrícula é resultante da fusão das matrículas 23.109, 23.110 e 23.111, cujos imóveis foram unificados a requerimento da promitente compradora, datado de 20 de dezembro de 1980.
A escrevente autorizada:

.....

Av.2 em (data)
Conforme R.2/23.109, R.2/23.110 e R.2/23.111 o imóvel foi prometido à venda a SHPAISMAN-DICHY INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CGC 49.357.783/0001-54), com sede nesta Capital, à Rua Bela Cintra nº 2.200.
A escrevente autorizada:

.....

R.3 em (data)
(registro da incorporação)

R.4 em (data)
Pela escritura de 11 de fevereiro de 1980 do 12º Cartório de Notas desta Capital (Lº 914, fls.221), THEREZA MARIA DE OLIVEIRA, já qualificada, vendeu o lote 70 pelo valor de Cr$3.793.536,00 a SHPAISMAN-DICHY INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada.
A escrevente autorizada:

.....

R.5 em (data)
Pela escritura referida no R.4, LUIZ FERNANDO SARAIVA, já qualificado, vendeu o lote 72 pelo valor de Cr$ 1.890.630,00 a SHPAISMAN-DICHY INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada.
A escrevente autorizada:

.....

R.6 em (data)
Pela escritura referida no R.4, JACK FABIANO GOSLING, já qualificado, vendeu o lote 74 pelo valor de Cr$2.038.092,00, a SHPAISMAN-DICHY INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada.
A escrevente autorizada:

.....

MODELO 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 45.800 | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua HARMONIA, lote 21 da quadra 35 do loteamento Vila Beatriz, inscrito sob nº 148 neste Cartório, no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 8m de frente, igual largura nos fundos, por 25m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 200 m², confrontando do lado direito visto da rua com o lote 20, do lado esquerdo com o prédio nº 49, e nos fundos com o prédio nº 126 da Rua Girassol. (Contribuinte 080.003.0055-9).
Proprietária: LARIANA - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CGC 47.164.082/0001-73), com sede nesta Capital, à Rua Tabapuã nº 627.
Registro anterior: Transcrição 100.456, de 30 de março de 1971, deste Cartório.
A Oficial:

.....

R.1 em (data)
Pela escritura de 4 de fevereiro de 1988 do 7º Cartório de Notas desta Capital (Lº 4.621, fls.42), a proprietária hipotecou o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CGC 00.360.305/0249-6), com sede em Brasília, DF, para garantia da dívida de Cr$ 125.505.000,00, pagável por meio de 12 prestações mensais do valor inicial de Cr$ 11.500.000,00, nelas incluídos juros às taxas nominal de 10% e efetiva de 10,472% ao ano, vencendo-se a primeira em 30 de março de 1988. O saldo devedor será atualizado mensalmente, no dia do vencimento do encargo mensal, pela aplicação do índice de remuneração básica válido para as contas de poupança livre de pessoas físicas mantidas nas instituições integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Constam do título multa e outras condições.
A escrevente autorizada:

.....

Av.2 em (data)
O imóvel foi matriculado sob nº 75.000, em virtude da unificação com o imóvel objeto da matrícula 12.500, com o quê fica encerrada a presente.
A escrevente autorizada:

.....

MODELO 9

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 12.500 | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua HARMONIA, lote 20 da quadra 35 do loteamento Vila Beatriz, inscrito sob nº 148 neste Cartório , no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 10m de frente, igual largura nos fundos, por 25m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 250 m², confrontando do lado direito visto da rua com o prédio nº 95, do lado esquerdo com o lote 21, e nos fundos com o prédio nº 96 da Rua Girassol. (Contribuinte 080.003.0054-9).
Proprietária: LARIANA - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CGC 47.164.082/0001-73), com sede nesta Capital, à Rua Tabapuã nº 627.
Registro anterior: Transcrição 102.387, de 24 de junho de 1972, deste Cartório (matrícula aberta de ofício).
A Oficial:

.....

Av. 1 em (data)
O imóvel foi matriculado sob nº 75.000, em virtude da unificação com o imóvel objeto da matrícula 45.800, com o quê fica encerrada a presente.
A escrevente autorizada:

.....

MODELO 10

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 75.000 | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua HARMONIA, lotes 20 e 21 da quadra 35 do loteamento Vila Beatriz, inscrito sob nº 148 neste Cartório, no 39º subdistrito, Vila Madalena, medindo 18m de frente, igual largura nos fundos, por 25m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 450 m², confrontando do lado direito visto da rua com o prédio nº 95, do lado esquerdo com o prédio nº 49 e nos fundos com os prédios ns. 96 e 126 da Rua Girassol. (Contribuintes 080.003.0054-9/0055-9).
Proprietária: LARIANA - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA (CGC 47.164.082/0001-73), com sede nesta Capital, à Rua Tabapuã nº 627.
Registro anterior: Transcrições 100.456, de 30 de março de 1971, e 102.387, de 24 de junho de 1972, e matrículas 12.500 e 45.800, deste Cartório.
A Oficial:

.....

Av.1 em (data)
A presente matrícula é resultante da fusão das matrículas 12.500 e 45.800, cujos imóveis foram unificados a requerimento da proprietária, datado de 17 de agosto de 1993.
A escrevente autorizada:

.....

Av.2 em (data)
Conforme R.1/12.500, parte do imóvel foi dada em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL para garantia da dívida de Cr$11.500.000,00, pagável por meio de 12 prestações mensais, a partir de 30 de março de 1988, parte essa que assim se descreve: consistente no lote 21 da quadra 30, mede 8m de frente, igual largura nos fundos, por 25m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 200 m², confrontando do lado direito visto da rua com o lote 20, do lado esquerdo com o prédio nº 49, e nos fundos com o prédio nº 126 da Rua Girassol.
A escrevente autorizada:

.....

MODELO 11

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula | ficha

São Paulo,

Imóvel: UM TERRENO à Rua MATEUS GROU, distante 75m da Rua Artur Azevedo, lado direito de quem desta vai para a Rua Cardeal Arcoverde, no 45° subdistrito, Pinheiros, medindo 25m de frente por 45m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 30 m do lado esquerdo e 28m nos fundos, confrontando do lado direito com o prédio nº 550, do lado esquerdo com o prédio nº 600, e nos fundos com o prédio nº 637 da Rua Dr.Virgilio de Carvalho Pinto. (Contribuinte 081.004.0033-4).
Proprietário: FRANCISCO MANOEL MARQUES (RG 3.284.573 e CPF 087.080.618-15), brasileiro, solteiro, engenheiro, domiciliado nesta Capital, à Rua Mateus Grou nº 558.
Registro anterior: Transcrição 126.866, de 20 de agosto de 1974, deste Cartório.
A Oficial:

.....

R.1 em (data)
Pela escritura de 4 de junho de 1993 do 11° Cartório de Notas desta Capital (Lº 3.428, fls. 98), o proprietário hipotecou parte do imóvel ao BANCO BRADESCO S/A (CGC 60.746.948/0001-12), com sede na Cidade de Deus, Osasco, SP, para garantia da dívida contraída por Textil Marques Ltda, no contrato nº 405.389/93, de 25 de maio de 1993, do valor de Cr$ 200.000,00, pagável de uma só vez, no dia 25 de julho de 1993, com juros de 1% ao mês, parte essa que assim se descreve: distante 90m da Rua Artur Azevedo, lado direito de quem desta vai para a Rua Cardeal Arcoverde, medindo 10m de frente por 40m da frente aos fundos do lado direito visto da rua, 30m do lado esquerdo e 11m nos fundos, confrontando do lado direito visto da rua com o remanescente do imóvel, do lado esquerdo com o prédio nº 600, e nos fundos com o prédio nº 637 da Rua Dr.Virgilio de Carvalho Pinto. Constam do título multa e outras condições.
A escrevente autorizada:

.....

MODELO 12

Ilma. Sra. Oficial do 10° Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

O abaixo assinado vem requerer a V. Sª seja certificada, ao pé deste, a inscrição de loteamento nº 135, referente ao "Jardim das Rosas", de propriedade de José Afonso da Ribeira e sua mulher Zilda Maria da Ribeira. Solicita, outrossim, que não sejam certificados os compromissos e alienações existentes, uma vez que a certidão tem como finalidade comprovar a regularidade do mencionado loteamento.

São Paulo, ...

(a) .....

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO, Oficial do 10° Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo,

CERTIFICA, a fim de atender ao requerimento supra, que JOSÉ AFONSO DA RIBEIRA e sua mulher ZILDA MARIA DA RIBEIRA procederam ao loteamento denominado "Jardim das Rosas", conforme inscrição nº 135 feita em 10 de maio de 1963, no Livro 8-K, fls. 126, de uma gleba com 84.500m², situada no 14° subdistrito, Lapa, que assim se descreve: ..... . CERTIFICA MAIS que deixa de relatar os compromissos e alienações existentes, por expressa solicitação do requerente. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, ...

MODELO 13

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 65896 | ficha 1

São Paulo, 10 MAR 1986

Imóvel: UM PRÉDIO à Rua PAULISTÂNIA nº 154, no 39º subdistrito, Vila Madalena, e o terreno medindo 6 m de frente, igual largura nos fundos, por 30 m da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 180 m², confrontando do lado direito visto da rua com o prédio nº 150, do lado esquerdo com o prédio nº 158 e nos fundos com o prédio nº da Rua João Moura. (Contribuinte 081.004.0005-4).
Proprietários: TOMÁZ DE CARVALHO, solteiro, advogado, domiciliado nesta Capital, à Rua Caraíbas nº 1.252.
Registro anterior: Transcrição 93.408, de 14 de janeiro de 1971, deste Cartório.
A Oficial:
Maria Helena Leonel Gandolfo

Av.1 em 10 MAR 1986
Conforme inscrição 21.953 deste Cartório, feita em 14 de janeiro de 1971, o imóvel foi dado em hipoteca à CAIXA ECONÔMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, para garantia da dívida de Cr$70.200,00, pagável por meio de 120 prestações mensais, a partir de 10 de fevereiro de 1971.
A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo

Av.2 em 10 MAR 1986
Fica cancelada a hipoteca mencionada na Av.1, em virtude da autorização dada pela credora, nos termos do instrumento particular de 7 de fevereiro de 1983.
A escrevente autorizada:
Zélia Gavazzi Ruotolo

R.3 em 20 ABR 1992
Pela escritura de 27 de julho de 1993 do 14º Cartório de Notas desta Capital (Lº 1.371, fls. 133), TOMÁZ DE CARVALHO (RG 1.209.725 e CPF 045.161.848-34), brasileiro, domiciliado nesta Capital, à Rua Sebastião Velho nº 163 (CPF , doou o imóvel, ao qual foi atribuído o valor de Cr$300.000.000,00 a IVONE DE CARVALHO (RG 5.460.064 e CPF 667.907.438-04) brasileira, solteira, maior, professora, domiciliada nesta Capital, à Rua Sebastião Velho nº 163, tendo a donatária aceitado a doação.
A escrevente autorizada:
Helena Ferreira Riqueti

R.4 em 20 ABR 1992
Pela escritura referida no R.3, TOMÁZ DE CARVALHO, já qualificado, reservou para si o usufruto do imóvel, avaliado em Cr$150.000.000,00.
A escrevente autorizada:
Helena Ferreira Riqueti

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1.º da Lei n.º 6.015/1973.

São Paulo, 26 ABR 1993

MARIA GORETH DE LUNA DUARTE
Escrevente Autorizada

MODELO 14

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

OFICIAL DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICA

que, revendo os Livros do Cartório a seu cargo, deles verificou não constar transcrição ou registro de aquisição ou alienação, bem como inscrição ou registro de ônus ou direitos reais em que figure como adquirente, transmitente, devedor, credor, citado ou réu, RUBENS MANUEL AGRIPINO, com relação a imóveis situados nesta Circunscrição, além do que consta da(s) matrícula(s) ....(e .....), conforme cópia(s) reprográfica(s) anexa(s) que fica(m) fazendo parte integrante da presente certidão. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, ... A escrevente autorizada, ...

6 ESTA CERTIDÃO SÓ TEM VALOR COM AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

MODELO 15

MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

OFICIAL DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CERTIFICA

que, revendo os Livros do Cartório a seu cargo, deles verificou constar, em nome de JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES o seguinte: 1) Pela transcrição 137.911, feita em 4 de março de 1972, nos termos da escritura de 28 de fevereiro de 1972 lavrada no 21° Cartório de Notas desta Capital (L° 187, fls. 35), JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES, maior, solteiro, funileiro, residente nests Capital na Rua Queluzita n° 39, adquiriu por compra feita a Luiz de Sá e sua mulher Maria Emília de Sá, pelo valor de NCr$1.780.000,00, uma casa na Rua Mateus Grou n° 1.345, no 45° subdistrito, Pinheiros, e o respectivo terreno medindo 10m de frente, igual largura nos fundos, por 37m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área de 370m2, confrontando do lado direito visto da rua com a casa n° 1.339, do lado esquerdo com a casa n° 1.357 e nos fundos com a casa n° 1.266 da Rua Virgilio de Carvalho Pinto. NÃO CONSTANDO que JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES tenha alienado o descrito imóvel, nem que haja ônus ou direitos reais gravando o mesmo. 2) CERTIFICA MAIS que JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES e sua mulher DINORAH MARIA FERNANDES figuram como adquirentes no registro ... da matrícula ....., conforme cópia reprográfica que fica fazendo parte integrante desta certidão. NÃO CONSTANDO quaisquer outros registros ou averbações em que figurem como adquirentes, transmitentes, devedores, credores, citados ou réus, JOAQUIM DE ALMEIDA FERNANDES e DINORAH MARIA FERNANDES, além dos já relatados. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, ... O escrevente autorizado, ...

6 ESTA CERTIDÃO SÓ TEM VALOR COM AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

JURISPRUDÊNCIA

AQÜESTO

Escritura pública de compra e venda: registro. Bens adquiridos na constância do casamento. Comunicabilidade dos aqüestos. Falta de abertura de inventário. Formal de partilha: necessidade. Princípio da continuidade. Súmula 377 do STF. CC, art. 259. Vias ordinárias. Sociedade de fato.

Veda-se registro a escritura pública de compra e venda de imóvel, por vulneração ao princípio da continuidade, se o registro aponta que a titular do domínio, viúva, ora vendedora, ao adquirir o imóvel era casada no regime da separação legal de bens, existindo, pois, a comunicação de aqüestos.

É hoje entendimento sedimentado do C. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, na esteira da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal (pela qual ficou superado o art. 259 do Código Civil), que, no regime da separação legal ou obrigatória de bens, se comunicam aqueles adquiridos a título oneroso na constância do casamento.

Assim, visando preservar o trato sucessivo, deve o imóvel ser atribuído à alienante em partilha, ou ser reconhecido como bem próprio na esfera jurisdicional.

Tal como consta do registro em apreço, presumem-se titulares do domínio não só a alienante mas seu falecido marido, ou herdeiros deste.

Não há se falar em esforço comum na aquisição do bem, porque não se cogita de sociedade de fato, mas de aquisição em virtude do regime de bens do casamento.

(No parecer, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 17.990-0/6 — São Paulo — Apelante: Ana Sílvia Bonjorno da Silva — Apelado: Oficial do 8.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 17.990-0/6, da Comarca de São Paulo, em que é apelante Ana Sílvia Bonjorno da Silva e apelado o Oficial do 8.º Cartório de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Cuida-se de apelação interposta contra decisão que, em sede de procedimento de dúvida inversa, denegou registro a escritura de venda e compra, por vulneração ao princípio da continuidade, porque o registro aponta que a titular do domínio, ora vendedora, ao adquirir o imóvel era casada no regime da separação legal de bens, existindo, pois, a comunicação de aqüestos.

Sustenta a recorrente que a comunicação de bens adquiridos a título oneroso na constância do casamento, prevista no art. 259 do Código Civil, atinge somente a separação convencional e não a separação obrigatória de bens.

Contou o recurso com pareceres desfavoráveis do Ministério Público, em ambas

as instâncias. O parecer do Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça é também pelo improvimento do recurso. É o relatório.

A questão da incidência do disposto no art. 259 do Código Civil sobre o regime da separação obrigatória de bens está superada pela edição da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.

É hoje entendimento sedimentado deste Conselho Superior da Magistratura, na esteira da Súmula acima referida, que, no regime da separação legal ou obrigatória de bens, se comunicam aqueles adquiridos a título oneroso na constância do casamento.

Logo, existe a comunicação de aqüestos, independentemente da prova do esforço comum na aquisição do bem, porque não se cogita de sociedade de fato, mas de aquisição em virtude do regime de bens adotado no casamento.

Visando preservar o trato sucessivo, deve o imóvel ser atribuído à alienante em partilha, ou ser reconhecido como bem próprio na esfera jurisdicional. Tal como consta hoje do registro, presumem-se titulares do domínio não só a alienante mas seu falecido marido.

O almejado registro, sem a regularização acima referida, implicaria frontal quebra ao princípio da continuidade, porque o Espólio do cônjuge falecido, ou seus herdeiros, apontados no cadastro imobiliário como titulares do domínio em razão do regime de bens adotado, não figurariam como transmitentes.

Isto posto, negam provimento ao recurso, mantendo-se a bem lançada sentença atacada. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres., e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vice-pres.

São Paulo, 6 de agosto de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e relator.

Cuida-se de apelação interposta por Ana Sílvia Bonjorno da Silva contra a r. sentença de fls. dos autos, proferida pelo MM. Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, que julgou procedente dúvida inversa suscitada pela recorrente, relativa a recusa do Oficial do 8.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital quanto ao registro de escritura de venda e compra do apartamento n. 2 do prédio da Rua Júlio Conceição, 670, bairro do Bom Retiro.

Fê-lo a r. sentença, entendendo que o imóvel fora adquirido pela alienante Carolina Degrande Lavander na constância do casamento pelo regime da separação obrigatória de bens, de tal forma que existe a comunhão de aqüestos, com aplicação da Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal.

Sustenta o recurso, em síntese, que o disposto no art. 259 do Código Civil não se aplica ao regime da separação obrigatória de bens, mas tão-somente às separações convencionais. Afirma, mais, que o imóvel em questão teria sido adquirido com recursos próprios da mulher.

Contou o recurso com pareceres desfavoráveis da Curadoria de Registros Públicos e da Procuradoria Geral da Justiça. É o relatório do necessário.

Passo a OPINAR:

Versa a questão, em suma, sobre o alcance do art. 259 do Código Civil, que dispõe que: "Embora o regime não seja o da comunhão de bens, prevalecerão, no silêncio do contrato, os princípios dela, quanto à comunicação dos adquiridos na constância do casamento".

O que se discute é se a comunicação dos bens adquiridos na constância do casamento atingiria ou não o regime da separação legal (obrigatória), prevista no art. 258, par. único, do Código Civil.

O Supremo Tribunal Federal, pela Súmula 377, sedimentou o entendimento que: "No regime da separação legal de bens, comunicam-se os adquiridos na constância do casamento".

Em outras palavras, entendeu o Excelso Pretório que se aplica a comunhão de aqüestos do art. 259 do Código Civil ao regime da separação legal ou obrigatória de bens.

Logo, no estágio atual da jurisprudência, entende-se que se comunicam todos os bens adquiridos a título oneroso na constância do casamento, mesmo que pelo regime da separação obrigatória de bens, salvo se houver prova de que são produto de sub-rogação de bens anteriores ao enlace.

Disso resulta que, caso seja desejo dos nubentes que se submetem ao regime da separação obrigatória de bens do art. 258, par. único, do CC afastarem a incidência da comunhão de aqüestos, devem lavrar pacto antenupcial, consignando, então, a separação pura, total e absoluta de bens.

Não há cogitar, como bem frisado nos r. sentença e parecer do Dr. Curador de Registros Públicos, de esforço comum na aquisição do bem. O que se discute não é sociedade de fato do direito das obrigações, mas comunicação de aqüestos em virtude do regime de bens do casamento. Em outros termos, a Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal não subordina a comunicação de aqüestos à prova de contribuição do cônjuge na aquisição do bem (*RTJ* 83/86 e *RT* 514/70).

Via de conseqüência, incide no caso o entendimento tranqüilo do Conselho Superior da Magistratura, no sentido que: "Depois do casamento, mesmo na separação legal, a aquisição feita por um dos cônjuges beneficia o outro, como se de comunhão se tratasse" (aps. cíveis 4.776-0 e 9.954-0).

Em resumo, para reconhecer o bem como próprio da alienante, necessário se faz a prova de que foi adquirido com valores a si exclusivamente pertencentes, matéria de fato que demanda produção de provas e refoge ao âmbito restrito de discussão neste procedimento de dúvida (conf. ap. cível 11.544-0).

O registro, tal como almejado, quebraria o princípio da continuidade, ou, sob outro ângulo, poderia alijar direito de propriedade dos herdeiros do cônjuge varão da alienante.

Para preservar o trato sucessivo, ou se reconhece na esfera jurisdicional que o bem é próprio da alienante, ou a ela se atribui em partilha o imóvel (aps. cíveis 11.156-0 e 12.428-0). Sem tais providências, não há como admitir o ingresso do título da adquirente/recorrente no cadastro predial.

Isto posto, o parecer que submeto ao elevado critério de V. Exa. é no sentido do improvimento do recurso, mantendo-se a bem lançada sentença e a recusa ao registro do título. *Sub censura.*

São Paulo, 14 de julho de 1993 — FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO, Juiz de Direito Corregedor.

CARTA DE ARREMATAÇÃO: REGISTRO

Penhora. Princípio da disponibilidade. Princípio da especialidade. Princípio da continuidade. Título irregular. Loteamento não registrado. Execução fiscal.

Impede-se o registro de carta de arrematação, expedida em autos de execução fiscal, se não for possível aferir-se a disponibilidade (qualitativa ou quantitativa) na segregação, por omissa a transcrição e inúmeros os destaques, tendo mesmo havido alteração no próprio imóvel objeto da constrição judicial. A ausência de registro do parcelamento também é motivo impediente, que, no caso concreto, poderia talvez ser mitigado, por se tratar de parcelamento antigo.

INTIMAÇÃO DO CÔNJUGE

Penhora. Carta de arrematação: registro. Necessidade da certidão de casamento do executado. Princípio da continuidade. Regime de bens. Título judicial. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Lei 6.830/80, art. 12, § 2.º.

Para registro de carta de arrematação expedida em autos de execução fiscal, cumpre juntar certidão de casamento do executado, sem o que não se pode saber qual o regime de bens, o que fere o princípio da continuidade. No entanto, qualquer que seja o regime de bens, cumpre que sua mulher seja intimada da penhora, em atenção ao que dispõe o § 2.º do art. 12 da Lei das Execuções Fiscais, requisito este objetivo e formal, cuja verificação também incumbe ao registrador, ainda que se trate de título judicial.

(No parecer, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 18.162-0/5 — Penápolis — Apelante: Promotor de Justiça Curador de Registros Públicos da Comarca — Apelado: Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos — Interessado: Aparecido Renovato da Silva (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 18.162-0/5, da Comarca de Penápolis, em que é apelante o Promotor de Justiça Curador de Registros Públicos de Penápolis, apelado o Oficial do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos e interessado Aparecido Renovato da Silva, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de Registro de Imóveis, onde se permitiu acesso a carta de arrematação expedida em autos de execução fiscal, afastado o óbice atinente à ausência de registro do loteamento e ofensa à especialidade, bem como à continuidade.

Apela o Curador de Registros sustentando não haver possibilidade de controle da disponibilidade e que não se apresentou certidão de casamento do alienante, também em ofensa à continuidade.

O recurso foi respondido pelo suscitado, que sustenta o acerto do julgado.

A douta Procuradoria é pelo provimento do recurso. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar. Este, o relatório.

Autorizou-se o registro de carta de arrematação, afastado um dos óbices lançados pelo Oficial, inclusive com apoio em anterior decisão da Corregedoria Permanente. Quanto ao outro silenciou a decisão, e, em relação ao terceiro, disse poder ser posteriormente apresentado.

Não se optando pela anulação do julgado, como pondera o MM. Juiz Auxiliar, o registro deve ser impedido. Mesmo que superada a eventual ausência de registro do parcelamento, não há como aferir-se a disponibilidade (qualitativa ou quantitativa) na segregação, pois omissa a transcrição e inúmeros os destaques. Ademais, houve alteração até mesmo do imóvel objeto da constrição judicial.

Há mais, todavia. É certo que o executado — estrangeiro — era casado, havendo dúvida quanto ao regime de bens. Não foi a esposa, de toda sorte, intimada da penhora — qualquer que seja o regime —

em atenção ao que dispõe o art. 12, § 2.º, da Lei 6.830/80, requisito objetivo e formal, cuja verificação também incumbe ao registrador, ainda que se trate de título judicial. Daí porque o registro não poderia ser admitido.

Isto posto, dão provimento ao recurso interposto para julgar procedente a dúvida, também pelos demais fundamentos lançados. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres. e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vicepres.

São Paulo, 6 de agosto de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e relator.

Cuida-se de recurso interposto pelo Curador de Registros Públicos da Comarca contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Penapólis, que, em procedimento de dúvida, permitiu registro a carta de arrematação expedida dos autos da execução fiscal movida pela Prefeitura Municipal de Penápolis contra Guilherme Rutter (proc. 308/88, da 2.ª Vara local), afastando recusa fundada na inexistência de registro do loteamento e impossibilidade de controle da especialidade do imóvel, em virtude de inúmeras alienações já registradas, inclusive porque não se sabe qual a área ocupada pelas vias públicas.

Sustenta, em síntese, que não há como controlar a disponibilidade, seja qualitativa, seja quantitativa, já que a transcrição originária refere medidas inexatas. Acrescenta que também não se apresentou certidão de casamento do alienante, de sorte que em ofensa à continuidade. Conclui pela reforma do julgado, citando precedentes.

O recurso foi respondido pelo suscitado, que sustentou o acerto do julgado (fls.).

A douta Procuradoria de Justiça é pelo acolhimento do recurso (fls.). É a síntese do essencial.

OPINO:

Levada a registro carta de arrematação expedida dos autos da execução fiscal 308/88, da 2.ª Vara de Penápolis, a favor de Aparecido Renovato da Silva, recusou-a o Oficial pelos seguintes motivos: *a*) o loteamento necessita regularização (na forma do art. 40 da Lei 6.766/79), pois não registrado; *b*) não foi apresentado lançamento fiscal do imóvel para cálculo das custas e emolumentos; *c*) não se encontra averbado o casamento de Guilherme Rutter, pois ausente o nome do cônjuge e estado civil.

A r. decisão, entendendo injusta a recusa, autorizou o registro. Salientou que a matéria foi decidida no proc. 12/90 da Corregedoria local, onde se autorizou registro de tais títulos, já que o loteamento era anterior à Lei de Parcelamento. Aduziu o r. decisório, ainda, que quase todos os lotes já foram registrados, importando a regularização prejuízo ao comprador, já que o loteador e Municipalidade nela não têm interesse. Relativamente à ausência da certidão do casamento, disse que outros registros já espelham o nome do cônjuge, "porém nada impede que ele apresente a certidão ou o próprio Cartório a providencie" (fls.). Quanto ao lançamento fiscal para fins de cálculo dos emolumentos, nada disse o julgado.

Preliminarmente, cumpre considerar que, tecnicamente, deveria a decisão, por dois motivos, ser anulada.

Com efeito. Não é necessário que a sentença examine todos os fundamentos da recusa, quando um único baste para o *acolhimento* da dúvida, pois o registro, em tempo algum, se fará (a propósito, conf. as aps. cíveis 4.280-0 e 6.453-0, Rel. o Des. Sylvio do Amaral — *apud* Benedito Silvério e Ricardo Henry Marques Dip, "Algumas Linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis", *Revista de Direito Imobiliário*, IRIB, n. 23, pp. 20/21. Todavia, na medida em que o registro se auto-

rize, essencial que expressamente seja o óbice afastado. E note-se que a certidão de fls. só foi juntada com a impugnação, de sorte que, importando manifesta concordância com a exigência, em princípio prejudicaria a dúvida, por constituir irresignação parcial (lembre-se que na dúvida a discussão se limita à registrabilidade ou não de título pré-constituído). De toda sorte, e em entendimento liberal, caberia, quando menos, indicar a r. decisão o afastamento da exigência — ainda que pela sua satisfação — o que não ocorreu.

Há mais. Relativamente à exigência de averbação do casamento, disse a sentença, repita-se, que "nada impede que ele (referindo-se ao suscitado) apresente a certidão ou o próprio Cartório a providencie", numa clara evidência de que é condicional. A sentença não afastou a exigência, dizendo que poderia ser a averbação feita por transporte de outros registros já conhecidos. E decisão condicional não se admite.

Não é, todavia, no caso, a melhor opção aquela da anulação. Por economia — gravada a excepcionalidade — viável examinar-se o mérito da dúvida. E o registro deve ser obstado.

De início cumpre considerar que a exigência de regularização do parcelamento poderia ser, diante do caso concreto, mitigada. Trata-se de parcelamento antigo, com uma centena de alienações e registros promovidos — conf. fls. (e quase todos eles com inúmeros erros registrários, consigne-se) — mas que, pelos efeitos que já geraram, não demandam agora outras providências. A tanto se acrescente que muitos dos imóveis já se encontram lançados em 1979, o que dispensaria, eventualmente, registro especial.

O controle da disponibilidade, seja qualitativa, seja quantitativa, era, porém, de rigor. A transcrição originária não guardava quaisquer perimetrais, mas apenas confrontantes, e mencionava apenas a área total. E tantas as averbações à margem da transcrição e matrículas abertas (muitas delas também em ofensa à especialidade) que impossível se torna o controle dos destaques, com nítida potencialidade danosa.

Mas admita-se que — e novamente — em interpretação menos rigorosa (o que, porém, não é da tônica da jurisprudência do C. Conselho) pudesse contornar-se a especialidade, *apenas para argumentar*.

Para o registro da carta essencial seria a abertura de matrícula (art. 228 da Lei 6.015/73). Se pudesse ela ser aberta com base exclusivamente na certidão municipal (e, novamente, *apenas para argumentar*), certamente a descrição constante da carta à ela deveria estar adequada. E não o é, infringindo, outra vez, a especialidade.

É que no executivo fiscal foi arestado, penhorado e adjudicado o lote 2 da quadra 5 do Jardim Ipiranga, e posteriormente retificado para o lote 3 da mesma quadra e local (fls.). Todavia, em nenhuma das oportunidades se deu configuração geodésica do lote, não se conhecendo suas perimetrais e área superficial, de sorte que, em princípio, sem coincidência com a possível matrícula a ser aberta. Note-se que, não se estando frente a imóvel matriculado, a descrição era essencial, não se aplicando, no caso, a regra do art. 2.º da Lei 7.433/85. Aliás, e de passagem, a carta de sentença jamais autorizaria a abertura de matrícula.

Tanto já seria suficiente para — mais uma vez — impedir o registro.

Não param aí os impeditivos. Todos os registros conhecidos da Serventia, embora indiquem que o executado — e titular do domínio — Guilherme Rutter seja casado com Elza Rutter (fls.), o fazem alguns sem menção ao regime de bens, outros sem a menção ao nome do cônjuge, sendo eles poloneses. E outros indicam o casamento pelo regime da comunhão de bens (como, por exemplo, fls.). Não se sabe, pois, qual o registro correto. E, mesmo que este último não o fosse, que dizer-se da eventual meação da esposa do titular do domínio?

Tal questão, ao menos parcialmente, foi objeto de apreciação na ap. cível 12.102-0/9, da Comarca de Araras.

E nessa linha de idéias verifica-se, pelos documentos carreados, não se haver cumprido (ou não se ter prova — e esta incumbiria ao arrematante) o disposto no § 2.º do art. 12 da Lei 6.830, de 22.9.80, desqualificando-se o título. Não se pense que, com isso, estaria o registrador se imiscuindo no processo. O que se verifica — tão-somente — é observância de requisito objetivo, formal, que a lei lhe impõe, quando do exame. A carta de arrematação é título, e como tal está sujeita à qualificação registrária, isto é, subsumida aos princípios específicos da lei. A propósito, conf. o decidido na ap. cível 980-0, em 28.12.81, Rel. o Des. Affonso de André (*apud* NARCISO ORLANDI, *Registro de Imóveis*, Saraiva, 1984, verbete 83). *In verbis*:

"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... Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida".

No mesmo sentido, também, a ap. cível 993-0, de 11.5.82 (idem verbete 145):

"Não há distinção na lei entre títulos judiciais e extrajudiciais para fins de exame pelo Oficial do Registro de Imóveis. Ambos podem ser objeto de dúvida".

Em outras palavras, fere o registro a continuidade. Deveria a esposa ser intimada da penhora e não o foi, pelo que até mesmo discutível a regularidade da arrematação.

Bem por isso mesmo o registro, nas condições em que se mostra a carta, é impossível. Haveria necessidade de, quando menos, apurar o remanescente disponível (não se conhece a extensão das áreas ocupadas pelas vias públicas!), se regularizarem as averbações das referidas vias e, com esses elementos e outros que se possam trazer em procedimento próprio, abrir-se matrícula para eventuais lotes restantes. Atualmente não há nem mesmo definição geodésica do próprio lote arrematado. Daí não se poder comungar a conclusão da r. decisão.

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de se dar provimento ao recurso interposto pelo Curador de Registros Públicos da Comarca e, também por outros fundamentos, julgar-se procedente a dúvida. *Sub censura*.

São Paulo, 13 de julho de 1993 — VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

CONTRATO DE LOCAÇÃO COM CLÁUSULA DE VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO: REGISTRO

Dúvida: suscitação. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, firmado sem autorização judicial pelo inventariante de dois Espólios, nos mesmos moldes do contrato anterior. Locação que já vigorava antes da abertura da sucessão, dotada de vínculo que obrigava os sucessores à renovação do contrato. Alvará judicial: desnecessidade. Art. 374, § 1.º, do Ementário da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro: inaplicabilidade. Decreto 24.150/34, art. 19, § 2.º.

A dúvida deve ser dirimida no sentido de possibilitar o registro, independentemente de alvará judicial autorizativo, se, embora conste do instrumento cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, o que,

a princípio, cria gravame a bem da herança, a locação já vigorava antes da abertura da sucessão, dotada de vínculo que obrigava os sucessores do locador originário, e a participação do inventariante, em conjunto com todos os outros condôminos, no sentido de renovar o trato locatício, não acarretou nenhum outro efeito restritivo, antes, evitou demanda provável, dado que à parte locatária assistia o direito inescusável de obter compulsoriamente a locação celebrada consensualmente. Em casos tais, excepcionalmente, não se aplica o § 1.º do art. 374 do Ementário da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro (V. § 2.º do art. 19 da Lei de Luvas, eficaz à época no caso concreto).

Apelação cível 4.261/91 — Rio de Janeiro — Apelante: Posto e Garagem Trás os Montes Ltda. — Apelado: Oficial do 6.º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 4.261/91, em que é apelante Posto e Garagem Trás os Montes Ltda. e apelado o Oficial do 6.º Ofício de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores que integram a 6.ª Câmara Cível do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em dar provimento ao recurso para afastar a dúvida e mandar proceder ao registro. Custas *ex lege*. Relatório a fls.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do 6.º Ofício de Registro de Imóveis, face à apresentação do contrato de locação comercial de fls., que, na cláusula 14.ª, prevê a sua vigência em caso de alienação, e, apesar de firmado por dois Espólios, não se faz lastrear em alvará judicial autorizativo.

A locação, sem dúvida, é um contrato, logo, relação jurídica de natureza pessoal. Nada obstante, pode conter disposições, verdadeiros elementos acidentais do negócio, que repercutem de tal modo entre os poderes elementares do domínio, a ponto de limitar a utilização e mesmo a disponibilidade da *res* sobre a qual elas incidam.

Isto pode ocorrer em outros negócios jurídicos, como a compra e venda e doação, bastando invocar-se os exemplos da inalienabilidade, da retrovenda, da preempção do encargo etc.

A natureza comercial da locação em si já acarreta esse efeito inibidor, dada a compulsoriedade de sua renovação. A cláusula de vigência em caso de alienação, compossível em face do art. 1.197 do Código Civil; do art. 167, inc. I, 3, da Lei 6.015/73; do art. 19, § 2.º, do Decreto 24.150/34 — hoje, art. 8.º da Lei 8.245, de 18.10.91 —, torna ainda mais gravosa a restrição.

Entretanto, nem por isso a locação transfigura-se em direito real. O que na verdade ocorre é que, com o registro do contrato no RGI, tornando-o oponível *erga omnes*, ampliando a sua eficácia, a relação jurídica recebe uma das características dos direitos reais, mas somente uma delas e, assim mesmo, não recebe a mais importante.

O insigne Orlando Gomes, recusando-se, embora, a reconhecer a realidade a esse tipo de relação jurídica, mas, para ressaltar as suas peculiaridades, chegou a destacar o fundo de comércio para contemplar-lhe com a natureza de "quase-propriedade" (*Direitos Reais*, 3.ª ed., vol. I/15, Forense).

O que se não pode negar, efetivamente, é que a locação comercial com cláusula de

vigência em caso de alienação do prédio refoge aos parâmetros comuns e engendra clara limitação ao exercício das faculdades dominiais, ao gozo das vantagens embutidas na senhoria, onerando, sem dúvida, o direito de propriedade.

Por outra banda, e no plano dos poderes inerentes à inventariança, cumpre ressaltar que o inventariante é uma figura a quem a lei confere a representação do Espólio e a qualidade de administrador dos bens constitutivos do acervo hereditário, da *universitas juris*, podendo praticar livremente, mas sob inteira responsabilidade pessoal, todos os atos típicos de administração (CPC, art. 991, incs. I, II e VII). Aqueloutros, que acarretem gastos ou comprometimento patrimonial, isto é, que onerem o Espólio ou tenham natureza alienatória, somente após audiência dos interessados e autorização judicial, poderá praticá-los (idem, art. 992).

O ato em tela — celebrar locação comercial com cláusula de vigência contra terceiros —, porque, sem dúvida, cria verdadeiro gravame sobre bem integrativo da herança, que assim poderá ser partilhado ao herdeiro, desequilibrando os quinhões, o ato em tela, repete-se, encaixa-se perfeitamente entre esses últimos, pelo que só mediante autorização judicial deveria ser praticado.

A disposição do § 1.º do art. 374 do Ementário da Corregedoria Geral da Justiça está calcada nessas premissas, e é de observância obrigatória na economia interna de nossa Justiça. Daí merecer louvor a postura de obediência e atenção assumida pelo Sr. Oficial do 6.º Ofício do Registro de Imóveis.

Ocorre, todavia, que a hipótese dos autos contém peculiaridades que a tornam diferente do comum dos casos, por isso desafiando exame e tratamento compatíveis. Vários aspectos aí despontam em relevância.

Atente-se, primeiramente, para que o imóvel locado pertencia, em domínio pleno, a José Gonçalves Alarcon e s/m. Rosa Coelho Gonçalves, os quais vieram a doá-lo aos filhos, genros e noras, nomeados a fls., com reserva de usufruto vitalício (V. a escritura de fls.), direito real limitado este que acabou por extinguir-se quando os doadores faleceram, tornando-se, então, os donatários proprietários plenos, em regime de condomínio *pro indiviso*, e, assim, celebraram o contrato locatício em questão.

Em segundo lugar, o prédio da Rua Leopoldina Rego, 248, já se encontrava locado ao Posto e Garagem Trás os Montes Ltda. desde outubro/84, sob a égide do Decreto 24.150/34, e a locação foi então celebrada pela parte antecessora, antiga doadora e na época a única com exclusiva legitimação negocial para fazê-lo, D. Rosa Coelho Gonçalves (V. instrumento de fls.).

Pois muito bem. A locação em vigência nada mais é do que uma renovação da anterior, e, mesmo que não tivesse sido ajustada amigavelmente entre os interessados, subsistiria necessariamente em razão do direito à renovação compulsória, que assistia à Empresa locatária.

A cláusula de vigência em caso de alienação constava do contrato anterior, com a mesmíssima redação do atual (V. cláusula 14.ª, a fls.), e, em sendo renovado compulsoriamente aquele, seria ela levada necessariamente ao RGI, *ex vi* do § 2.º do art. 19 da Lei de Luvas, eficaz à época.

O contrato em foco foi pactuado validamente, pela unanimidade dos condôminos, no total de onze, sendo que os Espólios constituem apenas dois deles e nem mesmo poderiam opor-se à deliberação adotada, em vista dos princípios que dominam o regime condominial (Código Civil, arts. 633, 635, 636 e 637).

Por todo o exposto, é de concluir-se que a inventariante, ao firmar o contrato de

fls., juntamente com os outros condôminos, não criou por alta recreação efeito oneroso à herança, tendo apenas praticado com ponderação correta ato inescusável, porquanto o vínculo locatício já preexistia à abertura da sucessão, e a recusa de sua participação no negócio poderia até dar ensejo a demanda capaz até de acarretar despesas aos Espólios. Neste caso, especialmente, não se aplica o Ementário.

Assim, e *data vênia* da posição assumida pelo douto e culto Magistrado oficiante, dá-se provimento ao recurso para, afastada a dúvida, mandar-se proceder ao registro, como requerido.

Rio de Janeiro, 10 de março de 1992 — CLÁUDIO LIMA, pres. sem voto; LAERSON MAURO, relator.

EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO

Bem indivisível. Imóvel gravado com cláusulas de inalienabilidade e incomunicabilidade. Pedido de sub-rogação formulado por um dos condôminos. CC, arts. 632 e 1.676.

É admissível a sub-rogação dos gravames, quando evidenciada sua real conveniência ou necessidade em face das condições pessoais de um dos co-proprietários do imóvel comum. Cabível a transferência temporária do gravame para depósitos em cadernetas de poupança. Possível a extinção do condomínio, operada pela alienação do imóvel (V. arts. 632 e 1.676 do Código Civil).

(Na decisão, doutrina a respeito.)

Apelação cível 1.530/91 — Rio de Janeiro — Apelantes: Suely de Paula e Silva Salgado de Mello e s/mº — Apelado: Luís Carlos de Paula e Silva Salgado (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 1.530/91, originária da 2.ª Vara de Órfãos e Sucessões da Comarca da Capital, sendo apelantes Suely de Paula e Silva Salgado de Mello e s/mº e apelado Luís Carlos de Paula e Silva Salgado, acordam, por unanimidade de votos, os Desembargadores que compõem a 5.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em negar provimento tanto ao agravo como à apelação.

Nega-se provimento ao agravo retido de fls., isso porque a petição inicial não estava maculada pelo vício do art. 295, VI, par. único, III, do CPC, eis que o pedido era juridicamente possível.

Na verdade, o ônus da inalienabilidade incidente sobre o imóvel da Rua Humaitá, 104, ap. 704, não se constituía em obstáculo intransponível à extinção do condomínio, porque existente no ordenamento processual o instituto da sub-rogação, a ser processado de forma simultânea, como foi no Juízo orfanológico, como aliás reconheceram os próprios agravantes (fls.).

Por outro lado, é manifesta a possibilidade de cumulação de pedidos, conforme regra expressa do art. 292 do Código de Processo Civil. Daí o desprovimento do agravo.

Também é de ser negada acolhida à apelação.

Conforme destacou, com precisão, a ilustrada Juíza de primeira instância:

"Dúvida não há quanto à possibilidade da extinção do condomínio pela alienação do bem indivisível. Como assinala WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, 'o direito de solicitar a venda é imprescritível e exercitável a qualquer tempo pelo condômino. Outrossim, bastará a vontade de um só consorte para que se ordene a venda' (*Curso de Direito Civil, Direito das Coisas*, Saraiva, p. 219).

"A dificuldade aqui existente decorre do fato de se tratar de bem gravado com a cláusula de inalienabilidade.

"A questão a ser decidida consiste, portanto, na conciliação de duas normas legais: a primeira (art. 632 do Código Civil), que assegura ao condômino a faculdade de pedir a venda da coisa comum indivisível; a segunda (art. 1.676 do mesmo Código), que estabelece que a cláusula de inalienabilidade imposta aos bens pelos testadores não poderá, em caso algum, ser invalidada ou dispensada por atos judiciais, salvo os casos de expropriação por necessidade ou utilidade pública, e de execução por dívidas provenientes de impostos relativos aos respectivos imóveis, hipóteses em que o produto da alienação dos bens clausulados se converterá em outros bens, que ficarão sub-rogados nas obrigações dos primeiros".

No tocante ao fundamento que autoriza a sub-rogação parece, de fato, superado o entendimento de Carlos Maximiliano (*Tratado das Sucessões*, vol. I, p. 707), para quem a única hipótese defensável seria a de se acharem em ruína os bens e não ter o herdeiro meios para custear as obras necessárias, ou não haver quem os arrendasse com obrigação de repará-los.

Hoje prevalecem as lições de Clóvis Beviláqua, Orlando Gomes e Odilon de Andrade, entre outros, no sentido de que autoriza também, a sub-rogação a "conveniência" do interessado.

"O objetivo da lei, ensinou ODILON DE ANDRADE — *Comentários ao Código de Processo Civil*, vol. II, p. 293, é fazer respeitar a vontade do testador ou do doador, o qual, estabelecendo a cláusula de inalienabilidade, teve em mira preservar o herdeiro contra as vicissitudes da sorte, garantindo-lhe a subsistência e rendimento dos bens da legítima. Ora, o objetivo visado pelo testador tanto pode ser frustrado pelo fato da ruína dos bens, como pela impossibilidade em que se poderá ver o herdeiro, por motivos de ordem pessoal, de retirar dos mesmos a renda que eles podiam dar."

E nem só na hipótese de impossibilidade de renda há de se justificar a sub-rogação.

No caso dos autos, por exemplo, quando o beneficiário não possui imóvel adequado e desembaraçado para estabelecer a sua residência, não teria lógica obstaculizar a sub-rogação, pois o verdadeiro sentido da cláusula é o benefício do herdeiro. Eventual capricho do proprietário será manifestamente inatendível, face à destinação social da propriedade inscrita entre nós na Constituição e que é modernamente, como afirma José Olympio de Castro Filho — *Comentários*, vol. X, p. 75 — o único fundamento possível para se manter o direito de propriedade. A necessidade ou a conveniência do beneficiário é que devem merecer a atenção e o desvelo do Estado, representado pelo Juiz.

Foi exatamente essa concepção que ditou o pronunciamento da douta Juíza prolatora da sentença apelada.

Tem-se, assim, que os pressupostos da sub-rogação estavam evidenciados, e o pedido, em tal sentido, era mesmo de ser acolhido.

De igual forma, a pretensão do requerente, no sentido de extinguir o condomínio que com sua irmã mantinha sobre o imóvel da Rua Humaitá, 104, ap. 704, era de merecer guarida.

Como enfocou a sentença apelada, "a necessidade da sub-rogação está demonstrada pela própria impossibilidade de se proceder à extinção do condomínio, sem prévia transferência dos gravames. Ademais, o requerente não dispõe de imóvel residencial para sua moradia.

O respeito à vontade da testadora não pode, a meu ver, impedir que o condômino exerça o direito que a lei expressamente lhe assegura, de extinguir um condomínio indesejável, fonte constante de discórdias e conflitos.

Saliente-se que, na hipótese dos autos, não foi imposta a cláusula de indivisibilidade e, ainda que o fosse, estaria ela limitada a 5 anos, por força do disposto no art. 630 do Código Civil. A respeito, vale transcrever os seguintes trechos do *Tratado de Direito Privado*, de PONTES DE MIRANDA (vol. 56, p. 308, e vol. 58, p. 66):

"Se foi imposta a inalienabilidade ao bem imóvel ou móvel, deixado em comum, com a cláusula de indivisibilidade, depois dos cinco anos persiste a indivisibilidade por ainda serem inalienáveis as partes *pro indiviso*. Todavia, não há, depois dos cinco anos de indivisibilidade, a sub-rogação do bem comum; cessando a comunidade, a inalienabilidade não é obstáculo. (Antes de terminar o quinto ano a sub-rogação somente pode ser em bem comum, de modo que não acaba a indivisão.) Depois dos cinco anos, o juiz não pode impor que a sub-rogação se dê em bem indivisível".

"Se o bem inalienável no todo pertence a duas ou mais pessoas, *qualquer delas* pode pedir a divisão, se o contrário não foi disposto. Se o testador estatuiu a indivisão por menos de cinco anos, vale. Se o doador, ou testador, obrigou a indivisão sem prazo, esta só vigora por cinco anos. ... Donde se tira que *a inalienabilidade não tem como conseqüência necessária a indivisibilidade*; e ainda que o testador a tenha querido, essa só valerá pelo máximo de cinco anos. Se o testador deixou o bem a duas ou mais pessoas e indivisível, podem elas, antes, se o permitiu o beneficiante, ou findos os cinco anos a partir da morte (ou da entrega do legado), pedir a divisão".

Portanto, cabível que é o pedido de divisão do bem comum inalienável, e, demonstrada que foi a necessidade da sub-rogação, como condição da divisão, impõe-se o acolhimento dos pedidos, sendo pertinente a invocação do disposto no art. 1.109 do CPC.

Por tais circunstâncias, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se, na íntegra, a judiciosa sentença apelada, por seus próprios fundamentos.

Rio de Janeiro, 18 de junho de 1991 — BARBOSA MOREIRA, pres.; MARCUS FAVER, relator.

FALTA DE PERSONALIDADE JURÍDICA DO CONDOMÍNIO ESPECIAL

Capacidade das partes. Lei 4.591/64, art. 63, § 3.º. Escritura de compra e venda: registro.

Nega-se registro a escritura de compra e venda de imóvel em que figure, como interveniente, condomínio especial, que não pode ser titular de domínio. Não tem ele personalidade jurídica, senão na hipótese do § 3.º do art. 63 da Lei de Condomínio e Incorporações, conforme jurisprudência do C. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

(No parecer, doutrina a respeito.)

NULIDADE DE PLENO DIREITO

Suscitação de dúvida. Vias ordinárias. Escritura pública de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 214.

No caso de suscitação de dúvida, se o registro de um compromisso apresenta nulidade de pleno direito, o que lhe afasta a presunção de eficácia, poderá, na via adequada, merecer a providência cabível, com a eventual regularização (V. art. 214 da Lei de Registros Públicos).

REMESSA DOS AUTOS À E. CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Irregularidade do ato registral. Punição.

Para apuração da regularidade de ato registral, a nível correcional, cumpre enviar cópias das peças do processo à E. Corregedoria Geral da Justiça.

Apelação cível 17.878-0/5 — Praia Grande — Apelantes: Paulo Andréa Benetti e o/. — Apelado: Oficial Interventor do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 17.878-0/5, da Comarca de Praia Grande, em que são apelantes Paulo Andréa Benetti e o/. e apelado o Oficial Interventor do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, com determinação.

Versam os autos sobre dúvida de Registro de Imóveis onde se negou registro a escritura de venda e compra por figurar, como interveniente, condomínio especial.

Apelam os interessados sustentando ser possível o registro, pois tem o condomínio instituído na forma da Lei 4.591/64 personalidade jurídica em outras hipóteses além da referida no art. 63 do diploma. Aduzem necessidade de observância à continuidade.

O Ministério Público, em primeiro grau, é pelo improvimento. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar. A douta Procuradoria é pelo acolhimento do reclamo. Este, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro de escritura de venda e compra por figurar, como interveniente, entidade condominial especial.

Correta a negativa, pois é da jurisprudência deste Conselho a impossibilidade de o condomínio especial ser titular de domínio. Não tem ele personalidade jurídica senão na hipótese do art. 63, § 3.º, da Lei 4.591/64, que o caso não traduz.

Nem tem alcance a alegação de que só tal entendimento permitirá observância da continuidade. O registro do compromisso, à evidência, apresenta nulidade de pleno direito (o que lhe afasta a presunção de eficácia), que poderá, na via adequada,

merecer a providência cabível, regularizando-se o registro.

No mais, merece tal circunstância apuração, inclusive a nível correcional, como sugere o MM. Juiz Auxiliar em seu parecer, devendo ser remetidas peças à Corregedoria Geral.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto, com determinação. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres., e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vice-pres.

São Paulo, 6 de agosto de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e relator.

Cuida-se de recurso interposto por Paulo Andréa Benetti e Sílvia Maria Benetti contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Praia Grande, que, em procedimento de dúvida registrária, impediu acesso à escritura de compra e venda por figurar, como interveniente, o Condomínio Edifício Rio Claro, instituído na forma da Lei 4.591/64.

Sustentam, em síntese, ser possível o registro perseguido, pois tem o condomínio personalidade jurídica para adquirir não somente nas hipóteses do art. 63, § 3.º, da Lei 4.591. Acrescentam que é necessária a observância à regra da continuidade, daí a necessidade da participação daquele ente, que figura no registro, e concluem pela alteração do julgado.

O Ministério Público, em primeiro grau, é pelo improvimento (fls.). A douta Procuradoria é pelo provimento, já que o condomínio figura no registro. É a síntese do essencial.

OPINO:

Levada a registro escritura de compra e venda lavrada no 5.º Tabelionato de Notas de Santo André (lavrada a fls. 147 do Livro n. 71), referente ao imóvel objeto da matrícula 71.022, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente — atualmente se situa na Circunscrição Imobiliária da Praia Grande —, recusou-a o Oficial desta Serventia Predial sob o fundamento de que o condomínio especial não tem personalidade jurídica, pelo que não pode adquirir ou transmitir bens, salvo na hipótese especialíssima do art. 63, § 3.º, da Lei 4.591/64. A recusa foi mantida pela r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente.

Incensurável a r. decisão, sem embargo das razões de recurso. Conquanto haja figurado o condomínio como interveniente na escritura — já que em seu favor se registrara compromisso (R.3/71.002, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Vicente) — não era mesmo de se autorizar o registro perseguido.

O condomínio da Lei 4.591/64 não tem personalidade jurídica, salvo na especialíssima hipótese de Incorporação por administração, com inadimplemento do adquirente. E isto em face do interesse direto dos demais condôminos, diante do regime e forma de construção.

No mais, ao condomínio só se atribui capacidade processual — de estar em Juízo — nas hipóteses também legalmente previstas. Não pode adquirir ou alienar, por qualquer meio, bem imóvel.

Tanto já bastaria para afastar a pretensão. Não bastasse, a iterativa jurisprudência administrativa do C. Conselho assim se tem orientado, como se vê dos inúmeros precedentes colacionados pelo próprio Oficial.

Embora não se desconheça a existência de doutrina favorável, a melhor — e admitida pelo E. Órgão — em sentido oposto se orienta.

Assevera, com a autoridade doutrinária de quem elaborou o projeto, CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA (*Condomínio e Incorporações*, 3.ª ed., Forense, Rio de Janeiro, p. 343 e segs.):

"Com a responsabilidade pela autoria do Projeto que se converteu na lei vigente não podemos faltar com a nossa opinião a respeito.

"E, a nosso ver, o problema tem sido colocado, partindo do pressuposto de que o condomínio especial está subordinado aos mesmos princípios dominantes em matéria de condomínio tradicional. Esta é uma noção que há de ser liminarmente afastada. (...)

"Ao aludir, então, à adjudicação em nome do condomínio, a lei abdica de sua personificação.

"Ora, ao intérprete cabe entender e aplicar a lei, tal como é e vem redigida... No entendimento da lei, não cabe ao hermeneuta entendê-la recusando os seus princípios. Se, pois, a Lei 4.591 *não dá personalidade jurídica ao condomínio*, não caberá por certo ao intérprete, a fim de aplicá-la, considerar necessário forçar uma subjetividade condominial *que a lei não reconhece*"(grifos nossos).

No mesmo sentido, ainda, poder-se-iam colacionar as lições de José Carlos Barbosa Moreira (*Temas de Direito Processual*, Saraiva, 2.ª ed., p. 182 e seg.) e João Batista Lopes (*Condomínio*, Rev. dos Tribunais, 3.ª ed., p. 52 e seg.).

Não vinga, pois, a insistência em que ao condomínio especial se reconheça personalidade jurídica. Nem impressiona a alegação de que sem tal permissão não há como atender-se a princípio da continuidade.

À evidência, o R.3/71.022, da Serventia Predial de São Vicente, é *nulo de pleno direito*, o que autoriza pelas vias próprias — e com competência para tanto (pois o E. Conselho não exerce a atividade de superior hierárquico) — seu cancelamento administrativo, a teor do art. 214 da Lei de Registros Públicos. Tanto bastará a que o óbice se afaste, seja a requerimento do interessado, seja de ofício, pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

Nem se pense — como poder-se-ia sugerir — que a malsinada inscrição do compromisso teria o condão de gerar presunção de eficácia, a teor do art. 252 da Lei de Registros Públicos. Se tal se poderia reconhecer, por certo não se pode deixar de lembrar — por outro lado — que, permitido o registro, poderia aquele, da mesma forma, *ser cancelado futuramente*, perdendo-se os atos posteriores, pois quebrada a cadeia registral. E, quiçá, com total prejuízo à segurança — que os registros sempre devem espelhar — a futuros adquirentes, especialmente se terceiros.

Melhor, portanto, optar-se por essa solução, evitando-se a permanência da eiva. Ademais, presente tão patente *nulidade de pleno direito*, por certo há de se afastar aquela presunção de eficácia, que, além de relativa, pressupõe a regularidade do ato registral. Tal interpretação é, aliás, a que tem justificado o bloqueio administrativo dos registros, hoje largamente utilizada.

Bem por isso mesmo não se comunga a tese esposada pela douta Procuradoria, *concessa venia*. Há de se resolver a questão *regularizando-se o registro* equivocadamente realizado, e não praticando-se propositada irregularidade, que, de resto, não sanaria (porque nulidades são insanáveis!) aquele erro adrede perpetrado pela Serventia Predial de São Vicente.

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de se negar provimento ao recurso interposto por Paulo Andréa Benetti e Sílvia Maria Benetti.

Caso aprovado o parecer, sugiro a extração de cópias e encaminhamento à Corregedoria Geral da Justiça, seja para apuração da regularidade do ato registral, seja para apuração da *eventual* responsabilidade funcional do registrador e do notário que lavrou o ato. *Sub censura*.

São Paulo, 1.º de julho de 1993 — VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

INCOINCIDÊNCIA ENTRE TÍTULO E REGISTRO

Formal de partilha: registro. Construção não averbada. Princípio da especialidade. Prov. CG 58/89, Cap. XX, item 55. Lei 6.015/73, art. 167-II-4 e art. 169.

Nega-se registro a formal de partilha por força de divergência entre a descrição do imóvel constante do título e a matrícula. Assim, se o imóvel tem edificação não averbada, o registro feriria o princípio da especialidade objetiva, cuja observação rigorosa é orientação que insistentemente o C. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo tem pacificado (V. item 55 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça; item 4 do inc. II do art. 167 e art. 169 da Lei de Registros Públicos).

(No parecer, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 17.660-0/0 — São Paulo — Apelantes: Ascenção Barbosa Dardi e o/s. — Apelado: Oficial do 7.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 17.660-0/0, da Capital, em que são apelantes Ascenção Barbosa Dardi e o/s. e apelado o Oficial do 7.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre a dúvida de Registro de Imóveis, onde se negou acesso à formal de partilha expedido dos autos do inventário de Maria do Carmo Barbosa e Cândido Barbosa, por não se encontrar averbada a construção existente no imóvel.

Apelam os interessados sustentando a possibilidade do registro e posterior regularização da averbação, cuja ausência não traz qualquer sanção legal e que, de resto, prejudica o direito dos herdeiros.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, é pelo improvimento. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar. Este, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro de formal de partilha por força de divergência entre a descrição do imóvel constante do título e a matrícula.

O imóvel tem edificação não averbada, de sorte que o registro feriria princípio de especialidade objetiva. Sem o prévio averbamento o registro não se permite, na esteira de precedentes colacionados nos autos.

E não se buscou no inventário referência ao imóvel tal qual se encontra conhecido no Registro.

Daí o insucesso, para garantia da certeza tabular e a verdade que o Registro deve espelhar. Aliás, observância rigorosa à especialidade é orientação que insistentemente este Conselho já tem pacificado.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres., e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vicepres.

São Paulo, 21 de maio de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e relator.

Cuida-se de recurso interposto por Ascenção Barbosa Dardi e o/s. contra a r. decisão do MM. Juiz da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em procedimento de dúvida, denegou registro a formal

de partilha expedido dos autos do inventário dos bens deixados por Maria do Carmo Barbosa e Cândido Barbosa (proc. 1.949/81, que teve trâmite perante a 8.ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Capital), por não se encontrar averbada a construção existente sobre o imóvel matriculado sob o n. 43.835, junto ao 7.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

Sustentam, em síntese, que o registro não fere o princípio da legalidade, pois a averbação se fará em momento posterior, com os documentos necessários. Acrescenta que não há sanção prevista em lei no caso de ausência de prática formal do ato, impedindo a sentença o direito de propriedade aos herdeiros. Pede a reforma, permitindo-se o registro perseguido.

O Ministério Público, nas duas instâncias, é pelo improvimento (fls.). É a síntese do essencial.

OPINO:

Levado a registro formal de partilha expedido dos autos do inventário de Maria do Carmo Barbosa e Cândido Barbosa, relativamente ao imóvel matriculado sob o n. 43.835, perante o 7.º Ofício Predial da Capital, recusou-o o D. e zeloso Oficial sob o fundamento de que a construção não fora averbada e que não se encontravam presentes dados qualificativos de Maria do Carmo. Noticiou ser dispensável a juntada de certidão de casamento para averbação deste, por já a possuir a Serventia.

Por primeiro, e antes do exame do mérito, observo que os interessados, com o requerimento da suscitação, cumpriram a outra exigência relativa à qualificação de Maria do Carmo. Aliás, e assim não fosse, prejudicada estaria a dúvida, pois a irresignação parcial não se admite. Inexiste dúvida doutrinária, como assentou o E. Conselho (recentemente, aps. cíveis 14.794-0/0 e 16.062-0/4).

Superada tal questão, a negativa, mantida pela r. decisão, é correta. O imóvel — tal qual se encontra matriculado — diz respeito apenas ao terreno, sem qualquer referência a eventuais benfeitorias (fls.). No inventário, todavia, descreve-se o prédio e o número que a edificação recebeu na via pública, de sorte que expressa a referência à construção.

Afaste-se, desde logo, a possibilidade do registro em face do que dispõe o art. 2.º da Lei 7.433, de 18.12.85. Aqui não há omissão na descrição do imóvel, mas divergência entre *benfeitorias* existentes.

Daí porque a averbação da construção era medida que se exigia previamente ao registro do formal. Note-se, aliás, que, tecnicamente, não se insurgem os apelantes quanto à necessidade de tal averbação; pelo contrário, admitem-na, ressalvado apenas que poderia ser feita posteriormente. Até porque se o dissenso se travasse acerca da prática do ato de averbação, dúvida, na esteira do entendimento pacificado pelo E. Conselho, não haveria.

E, como se disse, ausente a averbação da construção, o registro do formal maltrataria princípio registrário, cuja observância vem sendo reiteradamente determinada. Nítida a infração à especialidade objetiva, o registro não podia mesmo ser admitido.

Bem por isso mesmo que as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, no item 55 do Cap. XX, disposição a propósito contém.

Ademais, no dizer do notável Juiz Aroldo Mendes Viotti (parecer oferecido na ap. cível 12.216-0/9, da Comarca da Capital): "E de longa data se firmou a jurisprudência do C. Conselho no sentido de que não pode lograr acesso o título que alude a edificação ignorada do registro precedente: trata-se de mera aplicação — extensiva à acessão — do princípio segundo o qual não há como se transmitir *ex tabula* objeto de que não dispõe o transmitente".

Ou, ainda mais recente: "Sem prévio averbamento relativo à 'pequena edificação' não pode registrar-se o título, cuja instrumentalização a ela faz referência (fls.), pena de vulnerar-se a regra do art.

225, Lei 6.015, de 31.12.73, com que a normativa registrária sintetiza o princípio de correlação entre a especialidade tabular e as causas inscritíveis. O mencionado averbamento é de efetivação obrigatória (arts. 167 — II — n. 4 e 169, lei cit.), pena de estorvar a sucessividade nas registrações, não sendo demasiado lembrar que ao Oficial registrador incumbe, a teor da lei, o dever de 'rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício' (art. 289, lei cit.), imperação que, no caso sob exame, estaria menos a exigir esclarecimento, que não houve, sobre a exigência de prova de satisfação previdenciária" (ap. cível 15.541-0/2, da Comarca da Capital).

Houvesse a descrição do imóvel, no título (entenda-se: formal de partilha), se adequado àquela constante da matrícula e, certamente, óbice dessa natureza não se levantaria. Na medida em que denunciada a construção, porém, ao Oficial — no desempenho de seu mister — só restaria exigir a regularização da construção, inclusive, com a apresentação da respectiva Certidão Negativa de Débito.

Qualquer, pois, que seja o ângulo que se enfoque a matéria, a solução é aquela apontada, seja nas bem lançadas razões da dúvida, seja nas judiciosas considerações do MM. Juiz da 1.ª Vara, Dr. Kioitsi Chicuta, que se houve com o já costumeiro brilhantismo.

Nada mais é preciso asseverar para a manutenção do julgado, com prejuízo ao sucesso do recurso.

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de se negar provimento ao recurso interposto por Ascenção Barbosa Dardi e o/s. *Sub censura.*

São Paulo, 5 de abril de 1993 — VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

MANDATO

Morte do mandante. Irrevogabilidade do mandato. Preço recebido integralmente pelo vendedor. Outorga de escritura definitiva de compra e venda do imóvel. CC, art. 1.317-II.

Outorgado como condição de um contrato bilateral, ou meio de cumprir uma obrigação contratada, o mandato é irrevogável (V. inc. II do art. 1.317 do Código Civil). Conseqüentemente, a morte do mandante não extingue o mandato conferido para a outorga de escritura definitiva de compra e venda de imóvel, cujo preço foi recebido integralmente pelo vendedor.

(Na decisão, doutrina a respeito.)

CONTRATO CONSIGO MESMO

Admissibilidade. Procuração em causa própria. Diferença da dupla representação. CC, art. 1.317-I.

Enquanto no contrato consigo mesmo o mandatário, além de representar o mandante, age também em seu próprio interesse, como no caso da

procuração em causa própria (V. inc. I do art. 1.317 do Código Civil), na dupla representação uma mesma pessoa assume, ao mesmo tempo, a representação das duas partes em um determinado negócio.

O E. Supremo tribunal Federal já se pronunciou no sentido da admissibilidade do contrato consigo mesmo em nosso direito positivo.

(Na decisão, doutrina a respeito.)

RATIFICAÇÃO DO MANDATO

Eficácia retroativa. CC, arts. 1.296 e 1.297.

A ratificação do mandato produz efeito retroativo, arredando todas as irregularidades inquinadas ao ato e acobertando ab initio *tudo que se fez, como se mandato existisse desde o momento em que o negócio foi celebrado.*

Apelação cível 2.882/91 — Rio de Janeiro — Apelante: Márcia Blanco Olival — Apelados: Espólio de Édson Menezes de Araújo e o/s. (TJRJ).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 2.882/91, em que é apelante Márcia Blanco Olival e são apelados Espólio de Édson Menezes de Araújo e o/s., acordam os Desembargadores da 6.ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso para, reformando integralmente a sentença, julgar o pedido improcedente, invertidos os ônus da sucumbência, pelas razões expostas abaixo.

A lide, consoante art. 128 do CPC, deve ser decidida nos limites em que foi proposta, o que se harmoniza com o seu art. 460, que veda ao Juiz proferir sentença *extra* ou *ultra petita*. Por sua vez, o art. 264 do mesmo Código dispõe ser defeso ao autor, feita a citação, modificar o pedido ou a causa de pedir, sem o consentimento do réu, fenômeno processual esse conhecido por estabilização da lide.

À luz destes princípios, impõe observar que a lide terá que ser resolvida nos estritos limites em que foi colocada na inicial e pelos fundamentos ali expostos.

E o que se alega na exordial? Transcreve-se o item 5, letras *a* e *b* (fls.), *verbis*:

"5. A escritura de compra e venda, lavrada pelo 18.º Ofício de Notas, é *nula* por dois motivos:

a) O vendedor, no ato, foi representado por seu procurador, Francisco Morais Olival, pai da compradora. Ocorre que, no dia da escritura de compra e venda, o vendedor e mandante já havia falecido há 32 dias, pelo que estava extinto o mandato, nos termos do art. 1.316, II, do CC.

b) Autocontratação ou contrato consigo mesmo pelo fato de serem o vendedor e a compradora representados pelo mesmo procurador, qual seja, o pai desta última. A escritura é nula, aduz a inicial, pelo segundo fundamento, porque, no exercício da representação, é nulo o contrato consigo mesmo, uma vez que o contrato exige duas manifestações de vontade".

Sendo estes os fundamentos do pedido, impõe-se observar ter a sentença extravasado os limites da lide, decidindo *extra*

petita na parte em que admitiu a simulação.

Ora, de todos é sabido que a simulação não enseja a nulidade do negócio jurídico, apenas a sua anulabilidade, eis que colocada entre os chamados vícios sociais. Consiste na desconformidade entre a declaração de vontade e a ordem legal, ou seja, em celebrar-se um ato com aparência normal, mas que, na verdade, não visa ao efeito juridicamente produzido. Ademais, exige-se, para a sua configuração, o propósito danoso, malicioso, como, por exemplo, desfalcar a legítima, aquinhoar a concubina etc. Tudo isso, entretanto, exige discussão ampla, prova inequívoca e ação própria, o que, na espécie, não ocorreu.

Registre-se ainda que, tendo anteriormente sido celebrada uma promessa de compra e venda, assinada pelo próprio promitente vendedor, onde foram estabelecidos todos os elementos do contrato definitivo, inclusive quitação do preço, qualquer alegação de simulação tinha que ser dirigida contra aquela, e não contra este.

Parece ter impressionado à douta sentenciante o alegado preço vil da transação. Tal, entretanto, não constitui fundamento do pedido, não integra a *causa petendi*, conforme já demonstrado, tendo sido alegado apenas em passando, porquanto o pedido, repita-se, é de declaração de nulidade da escritura, não de sua anulabilidade (item 5, letra *b*, da inicial).

Por outro lado, o preço vil ou irrisório por si mesmo não constitui causa de anulabilidade do negócio jurídico, só podendo ensejá-la se decorrente de qualquer dos vícios da vontade, como o erro, o dolo ou a coação, e ainda desde que devidamente comprovado.

Na espécie dos autos, não se pode reputar provado nem mesmo o alegado preço vil, tendo a sentença, para admiti-lo, partido de um dado completamente equivocado. Na verdade, entendeu que a importância de NCr$ 5.500,00 (cinco mil e quinhentos cruzados novos) foi paga em maio de 1989, quando da escritura definitiva, mas, na realidade, essa importância foi paga em março de 1988, mais de ano antes, por ocasião da promessa de compra e venda, cujo instrumento se encontra a fls.

Ora, num país de altíssima inflação como o nosso, cujos índices atingiram quase 90% ao mês, esse período dá uma diferença incalculável. Só mediante avaliação do imóvel ao tempo da alienação ou, no mínimo, fazendo-se a devida correção da quantia paga quando da promessa de compra e venda, é que se poderia ter idéia do real valor pago pelo apartamento em questão.

Misturou-se na sentença, como se pode ver, nulidade com anulabilidade, esta última não integrando os fundamentos da pretensão nem o pedido, pelo que não pode, nessa parte, prevalecer.

Passando agora aos fundamentos da lide propriamente dita, tal como enunciados na exordial, examina-se a alegação de extinção do mandato em razão da morte do mandante.

Sendo o mandato um contrato *intuitu personae*, ninguém desconhece, e o Código Civil tem norma expressa no art. 1.316, inc. II, que a morte de qualquer das partes o faz cessar (*mandatum solvitur morte*).

No caso dos autos, todavia, a questão não se reveste dessa simplicidade, porque o mandante, no mesmo dia em que outorgou o mandato, assinou também instrumento particular de promessa de compra e venda, com quitação do preço, em favor da apelante, relativa ao imóvel objeto da escritura que se objetiva anular. Em outras palavras, o mandato conferido ao pai da apelante, por instrumento público e com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, foi para que o mesmo outorgasse à sua filha a escritura definitiva, ou, como diz o próprio instrumento, alienasse, sob qualquer título ou forma, em favor da

apelante, o imóvel objeto da promessa de compra e venda.

Nessas condições, esse mandato, ainda que não tivesse cláusula expressa, seria irrevogável por força do disposto no art. 1.317, inc. II, do mesmo Código Civil, que diz, *verbis*:

"É irrevogável o mandato:

"I — .....

"II — Nos casos, em geral, em que for condição de um contrato bilateral, ou meio de cumprir uma obrigação contratada, ..."

O insígne Clóvis, em seus comentários a este artigo, afirma que o mandato irrevogável retira do mandante não somente o direito de constituir outro mandatário para o mesmo negócio, como também o de executá-lo pessoalmente. Vai além esse inigualável Jurista, dizendo que o mandante não contraiu, simplesmente, a obrigação de não revogar: renunciou à faculdade de revogar. E a conseqüência é que demitiu de si o poder de executar o negócio, que faz objeto do mandato. Proclama ainda Clóvis, com toda a clareza, que no caso do art. 1.317, inc. II, a morte não extingue o mandato (*Código Civil Comentado*, vol. V. pp. 433 e 437, Ed. Rio, edição histórica).

CAIO MÁRIO, em suas *Instituições de Direito Civil*, pondera: "Considera-se ainda irrevogável o mandato outorgado como condição de um contrato bilateral, ou, nos contratos preliminares, a outorga de poderes para que fique o promissário com liberdade de ação na execução do ajuste. Em razão de sua vinculação a outro contrato, não suscetível de resilição unilateral, não pode cessar pela revogação". Arremata o mesmo que, pela sua natureza e pelos seus efeitos, o mandato nessas condições é irrevogável e sobrevive à morte do mandante ou do mandatário, porque traduz obrigação transmissível aos herdeiros (ob. cit., vol. III, p. 278, Forense, 1.ª ed.).

A jurisprudência, por seu turno, há muito vem proclamando que o mandato outorgado no interesse exclusivo do mandatário ou de terceiros não se extingue com a morte do mandante. Logo, outorgado para dar escritura de venda de imóvel, cujo preço já estava quitado, devidamente recebido, como é a espécie dos autos, prevalece o mandato, não obstante a morte do mandante. Dir-se-ia mesmo que uma das razões do mandato em casos tais é justamente colocar o comprador a salvo de imprevistos, tal como a morte do vendedor.

Melhor sorte não merece o segundo fundamento da ação, no ponto em que se sustenta a nulidade da escritura sob a alegação de autocontrato ou contrato consigo mesmo, que seria vedado pelo nosso direito.

Há contrato consigo mesmo quando o mandatário, além de representar o mandante, age também em seu próprio interesse, como no caso da procuração em causa própria; quando o indivíduo age ao mesmo tempo por si e como representante de outrem. Não se configura essa hipótese no caso dos autos porque o mandatário em nenhum momento agiu em seu próprio proveito, mas sempre no interesse de sua filha.

A hipótese é de dupla representação, como bem colocou a apelante, em que a mesma pessoa assume, ao mesmo tempo, a representação do vendedor e do comprador. Outorgante e outorgado se fizeram presentes no ato negocial através de um mandatário comum, que manifestou a vontade de ambos.

Mesmo que assim não fosse, a tese da inadmissibilidade do negócio consigo mesmo no direito brasileiro já está repelida pela melhor doutrina e pela jurisprudência. Bastaria dizer que a procuração em causa própria, espécie de contrato consigo mesmo, é expressamente admitida no art. 1.317, inc. I, do Código Civil.

O E. Supremo Tribunal Federal, por sua 1.ª Turma, no julgamento do recurso ex-

traordinário 104.307, em voto erudito do insigne Min. Octávio Gallotti, em que cita Carvalho de Mendonça e Pontes de Miranda, já se pronunciou pela admissibilidade do contrato consigo mesmo em nosso ordenamento jurídico, nos seguintes termos:

"A tese em debate está intimamente ligada à admissibilidade, no ordenamento jurídico, do chamado *contrato consigo mesmo*, porquanto a Companhia Real de Valores, ao mesmo tempo em que é instituída mandatária dos devedores, participa do grupo creditício a que pertence o credor.

"O *contrato consigo mesmo* não encontra vedação expressa em nosso direito positivo, nem objeção teórica de monta, pois, na representação, a vontade que se obriga é a do representado, cujo patrimônio é distinto do pertencente ao representante.

"Como esclarece CARVALHO DE MENDONÇA, apoiado em Chironi e Windescheld, *'desde que um indivíduo pode agir ao mesmo tempo por si e como representante de outrem, desde que é possível conceber-se que alguém obre como representante de uma pessoa jurídica e de outra física*, há, na realidade, dois patrimônios colocados um defronte do outro e desde então é sempre possível entre estes um vínculo obrigacional, tanto e com tanta extensão como entre duas individualidades diferentes' (*Contratos no Direito Civil Brasileiro*, vol. I, p. 267).

"Por isso, a validade do mandato, em tais circunstâncias, há de ser apreciada em razão de regras de moralidade, ficando, então, na dependência, sobretudo, da extensão dos poderes do mandatário:

"'Se há, de regra, colisão de interesses quando o representante contrata consigo mesmo, não se pode afirmar (...); depende da maior ou menor extensão dos poderes, depende de circunstâncias que apontam não se ter preocupado com a pessoa do figurante o representado' (PONTES DE MIRANDA, *Tratado de Direito Privado*, p. 286, tomo III, 4.ª ed., 1974, Ed. Rev. dos Tribunais)".

Conseqüentemente, quer pelo fato de não estar caracterizado, na espécie, o contrato consigo mesmo, quer ainda por não ser tal contrato vedado pelo nosso direito positivo, não se encontra base, também neste ponto, para a declaração de nulidade da escritura impugnada.

Passa-se agora ao exame da procuração outorgada pela apelante ao seu pai, reputada nula pela sentença. Esta é a única questão, não integrante do pedido, nem da causa de pedir, que poderia ser objeto de apreciação da sentença, já que o art. 146 do Código Civil impõe ao Juiz decretar de ofício a nulidade quando conhecer de ato ou dos seus efeitos e os encontrar provados.

Cumpre então verificar se a alegada nulidade restou efetivamente caracterizada e provada. Dita procuração seria nula por conter falsidade ideológica decorrente do fato de a outorgante não se encontrar no Brasil quando da respectiva lavratura em Cartório.

Ora, há falsidade ideológica, segundo o art. 299 do Código Penal, quando alguém omite, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele insere ou faz inserir declaração falsa, ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigações ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante.

Em qual dessas modalidades teria se realizado a falsidade? Quem teria omitido ou feito inserir a declaração falsa no documento? Em que consistiu essa falsa declaração? Onde está o dolo específico necessário à configuração do falso ideológico? A sentença nada diz. E não se vislumbra onde possa estar essa falsidade porque, tanto a outorgante da procuração, como o outorgado, não infirmam a manifestação

de vontade nela contida. Antes pelo contrário, confirmam e ratificam a sua veracidade.

Não se depreende, de igual modo, como pudesse estar ausente a outorgante, fora do País no momento da lavratura da procuração, se a assinatura nela existente é autêntica, como se constata do exame dos documentos de fls. Há perfeita identidade entre a assinatura aposta na procuração e aquela constante da Carteira de Identidade da apelante. Certo é também que nenhuma dúvida foi levantada quanto à autenticidade dessa assinatura, nenhuma perícia foi feita nem requerida.

Temos assim uma procuração formalmente perfeita, porquanto lavrada pelo funcionário competente e regularmente assinada pela outorgante e pelo outorgado. Onde, então, a falsidade, material ou ideológica? Onde o vício de autenticidade ou de veracidade?

A prevalecer a alegação dos apelados, no sentido de não se encontrar no Brasil a outorgante, quando da lavratura da procuração, teremos então que concluir que a mesma, uma vez elaborada, foi enviada à outorgante, que a assinou. E, em assim fazendo, admitiu como suas as declarações nela contidas, dando-lhes autenticidade e veracidade.

Dir-se-ia que a procuração teria que ser outorgada na presença do funcionário competente para lavrar o instrumento; que não poderia ter sido enviada a outro país para ali ser assinada. Admita-se, mas em que conspira tal circunstância contra a autenticidade e veracidade do documento em exame? Em nada abala a certeza de que a assinatura dele constante é da apelante e que o seu conteúdo corresponde à sua espontânea manifestação de vontade. Trata-se então no máximo de uma irregularidade administrativa, a ser apurada na esfera competente.

Tem este relator por assentado inexistir qualquer vício apto a inquinar de nulidade a procuração em exame. Todavia, mesmo que se admitisse ter o pai da apelante, na qualidade de seu procurador, assinado a escritura de compra e venda sem os necessários poderes, em razão de qualquer defeito da procuração, o problema teria restado superado em face da procuração de fls., onde a apelante ratifica o conteúdo da procuração anterior e os atos praticados por seu pai no exercício dos poderes que lhe foram conferidos pela procuração anterior.

Qual a eficácia da ratificação dos atos do mandatário pelo mandante? Ora, resulta com clareza solar dos arts. 1.296 e 1.297 do Código Civil que o mandato se torna validamente perfeito, mesmo praticado com excesso ou sem poderes suficientes, se o mandante o ratificar expressa ou tacitamente. À luz desses dois dispositivos legais, é de se concluir que a ratificação do mandato arreda todas as irregularidades inquinadas ao ato, tornando-o valioso. Retrocede até o dia em que foi praticado e o valida desde o instante em que se gerou.

Troplong, citado por De Plácido e Silva, assinala os efeitos preponderantes da ratificação: *a*) revalida os atos praticados sem poderes; *b*) retroage ao momento de sua execução; *c*) vincula o mandante ao terceiro com quem o mandatário contratou (*Tratado do Mandato e Prática das Procurações,* p. 232).

De onde se conclui que a ratificação produz efeito retroativo, acobertando *ad initio* tudo que se fez, como se mandato existisse desde o momento da celebração do negócio. *Retihabitio mandato aequiparatur*, esta é a regra.

Por derradeiro, uma simples observação. Tudo que se alegou e pediu no presente feito foi dirigido à escritura definitiva de compra e venda, assinada pelo pai da apelante como representante, ao mesmo tempo, do vendedor e do comprador. Nada foi pleiteado em relação à promessa de

compra e venda de fls., devidamente registrada no Registro de Imóveis (fls.), de sorte que, ainda que prosperasse o pedido dos autores da presente ação, por qualquer vício formal da escritura definitiva, restaria o negócio subjacente que lhe serviu de causa, válido e eficaz.

Por todo o exposto, quer por considerar irrevogável a procuração outorgada pelo vendedor como condição de um contrato bilateral, a despeito da morte do *mandante*; quer por admitir inteiramente admissível em nosso direito a dupla representação e até o contrato consigo mesmo; quer por não vislumbrar qualquer falsidade na procuração outorgada pela apelante ao seu pai; e quer ainda por ter a apelante ratificado todos os atos por ele praticados, dá-se provimento ao recurso para, reformada integralmente a sentença, julgar o pedido improcedente, com a inversão dos ônus da sucumbência.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 1992 — CLÁUDIO VIANNA DE LIMA, pres. com voto; SÉRGIO CAVALIERI FILHO, relator.

NECESSIDADE DE ESCRITURA PÚBLICA

Denominação: contrato. Desqualificação de contrato particular de compromisso de compra e venda. Escritura pública de compra e venda: registro. CC, art. 134-II, § 6.º.

Contrato particular de promessa de compra e venda, se de fato configura efetiva venda, não obstante o nome que a ele se atribuiu, merece desqualificação e exige instrumento público e não particular, já que não operada a exceção do § 6.º do inc. II do art. 134 do Código Civil.

IMÓVEL QUE JÁ NÃO FIGURA EM NOME DO ALIENANTE

Escritura pública de compra e venda: registro. Princípio da disponibilidade. Princípio da continuidade.

Impossível o registro de escritura pública de compra e venda de imóvel que já não se encontra em nome do alienante, o que feriria o trato sucessivo e a disponibilidade.

NULIDADE DE PLENO DIREITO

Prenotação. Princípio da prioridade. Suscitação de dúvida. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, arts. 198, 205 e 214.

Questão relativa à prioridade, que envolve eventual nulidade do registro, não deve ser examinada em sede de dúvida registrária, seja porque tal matéria não se vincula à admissibilidade ou não de título ao registro, seja porque, em face da orientação do C. Conselho Superior da Magistratura

de São Paulo acerca da caracterização da dúvida, competência lhe falece para apreciação (V. arts. 198, 205 e 214 da Lei de Registros Públicos). (No parecer, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 17.971-0/0 — São Paulo — Apelante: Chen Yuchi — Apelado: Oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 17.971-0/0, da Comarca da Capital, em que é apelante Chen Yuchi e apelado o Oficial do 9.º Cartório de Registro de Imóveis, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso.

Versam os autos sobre dúvida de Registro de Imóveis, onde se negou registro a instrumento particular de compromisso de compra e venda por denotar efetiva venda e não mera promessa.

Apela o interessado sustentando a nulidade do julgado por omissão quanto aos fundamentos da impugnação. Aduz ofensa à prioridade quando do posterior registro.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, é pelo improvimento. No mesmo sentido o parecer do MM. Juiz Auxiliar. Este, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro de instrumento particular por versar efetiva venda de imóvel e não simples promessa, a exigir, portanto, escrito público, e por já se encontrar o domínio transferido a terceiro.

O registro do instrumento a esta altura é impossível, pois o imóvel já não se encontra em nome dos alienantes. Isso fere o trato sucessivo de modo a vedar o acesso.

A questão relativa à infração à prioridade depende de melhor averiguação, na medida em que se noticia mero equívoco no lançamento existente no instrumento e não efetiva prenotação (por isso mesmo que não afastada, por ora, a presunção de eficácia do registro obstativo). Tal matéria, todavia — inclusive por envolver eventual nulidade do registro —, não deve ser examinada em sede de dúvida registrária, seja porque tal matéria não se vincula à admissibilidade ou não de título ao registro, seja porque, em face da orientação deste Conselho acerca da caracterização da dúvida, competência lhe falece para apreciação.

O instrumento, de qualquer modo, noticiava efetiva compra e venda — e não mera promessa — de sorte a merecer desqualificação (nada obstante o nome que a ele se atribuiu), pois exigível o instrumento público, já que não operada a exceção do art. 134, II, e seu § 6.º do Código Civil. Por esse fundamento, também, o acesso era de ser negado.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres. e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vice-pres.

São Paulo, 6 de agosto de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e relator.

Cuida-se de recurso interposto por Chen Yuchi contra a r. decisão do MM. Juiz da 1.ª Vara de Registros Públicos da Capital, que, em procedimento de dúvida, denegou registro a contrato particular de promessa de venda e compra do imóvel objeto da matrícula 95.807, daquela Serventia, por configurar o ato efetiva venda e não simples promessa, que dependia de escrito público.

Sustenta, em síntese, que a sentença não apreciou fundamentos indicados na impugnação, atinentes à prenotação, limitando-se aos deduzidos pelo registrador. Acrescenta que houve ofensa à prioridade de seu título quando do registro da doação e que se trata de compromisso de compra e venda quitado, importando a interpretação locupletação dos alienantes.

O recurso foi contra-arrazoado pelos terceiros interessados, alienantes do imóvel (fls.), acentuando que inexistiu prenotação anterior, mas apenas aposição equivocada de carimbo nesse sentido por funcionário da Serventia.

O Ministério Público, nas duas instâncias, é pelo improvimento do recurso (fls.). É a síntese do essencial.

OPINO:

Não vinga a preliminar, tecnicamente, de eventual nulidade da decisão por ausência de apreciação da matéria deduzida na impugnação. É cediço na jurisprudência administrativa que a sentença não necessita sequer examinar todos os fundamentos deduzidos pelo registrador, quando apenas um já justifique a procedência da dúvida (ap. cível 6.210-0). E a tanto conclui a r. decisão, de sorte que por tal motivo não é omissa.

Superada essa questão, verifica-se que, levado a registro instrumento particular denominado de "compromisso de compra e venda", referente ao imóvel objeto da matrícula 95.807, do 9.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, recusou-o o D. Oficial por não importar o instrumento mero compromisso, mas venda efetiva, de sorte que exigível o escrito público e por já se encontrar o imóvel doado pelos alienantes com reserva de usufruto.

Segundo o apelante, levou o instrumento a Cartório e este foi prenotado sob o n. 56.309, em 17.7.92. Recusado sob o fundamento de que essencial o instrumento público, ainda no prazo de prenotação, ou seja, em 24.7.92, registrou a Serventia escritura de doação dos alienantes à filha, com reserva de usufruto.

A decisão do MM. Juiz da 1.ª Vara é tecnicamente correta. Em sede de dúvida registrária — que se destina ao exame da admissibilidade ou não ao registro de título pré-constituído — é incabível a alegação de ofensa à eventual prioridade. Se isso ocorreu, não é nos estreitos limites da dúvida que deve a matéria ser debatida.

É certo que, *se configurada a infração à prioridade do título anteriormente prenotado*, isso, em tese, gera nulidade de pleno direito do registro posterior, de modo a autorizar seu cancelamento independentemente de ação direta, com fulcro, inclusive, no disposto no art. 214 da Lei de Registros Públicos.

Todavia, na medida em que o registro inquinado de nulo ainda não esteja cancelado, por certo gera eficácia (art. 252, do mesmo diploma). Por certo, poder-se-ia entender que tal eficácia, sendo relativa, estaria afastada pela presença da nulidade anterior.

Esta, todavia, não resta insofismável da prova dos autos.

Assim porque o apelante só demonstrou a existência de duas prenotações, ocorridas em 30.7.92 e 27.8.92. A alegada prenotação em 17.7.92 não se encontra demonstrada. Ainda que exista um carimbo no título indicando essa circunstância, isso deve ser objeto de demonstração em procedimento próprio, até porque, se efetivamente ocorreu tal prenotação, certamente estará lançada no Protocolo Oficial, facilmente constatável. E, se ocorreu mera protocolização do título (que não garante prioridade), mas, pela indicação da Serventia, haja eventualmente sido o apelante levado a equívoco, só lhe restará demandar jurisdicionalmente o que entender de direito, pois nenhuma prioridade se lhe garantiu. E, conseqüentemente, o registro da doação seria regular.

Essa dúvida sobre a existência ou não da prenotação que teria ocorrido em 17.7.92

já é suficiente, ao menos por ora, a não afastar a presunção de eficácia do registro.

Insista-se, portanto: a questão relativa à prioridade não merece aqui ser discutida, embora não se afaste a possibilidade, insista-se, de reconhecimento, em sede própria, de eventual nulidade.

O mesmo se diga em relação ao eventual cancelamento, em decorrência daquela constatação. Até porque não se mostra mesmo adequada tal disposição no procedimento de dúvida.

Renovo, por isso mesmo, considerações que, a propósito do exercício de outras atividades atinentes à Corregedoria Permanente, fiz em parecer oferecido na ap. cível 17.451-0/8, relativamente à possibilidade de determinação, pelo Corregedor Permanente, e outras providências atinentes à esfera registrária que não intrínsecas à dúvida. *In verbis*:

"Não se nega — e isto é evidente — que ao Corregedor Permanente, no exercício da atividade hierárquico-administrativa correcional, se lhe permite a determinação de cancelamentos de registros com fulcro no art. 214 da Lei 6.015, bem como o bloqueio, providência alternativa, nessas hipóteses, para garantia de eventuais direitos dos interessados.

"Parece, todavia, que tal possibilidade não se apresenta em sede do procedimento de dúvida registrária, nada obstante seu caráter administrativo.

"Há razões teóricas e até mesmo práticas para tal conclusão.

"O procedimento de dúvida vem disciplinado no art. 198 da Lei de Registros Públicos, e destina-se, na esteira de inúmeros precedentes do E. Conselho, à discussão acerca da registrabilidade ou não de título pré-constituído. Claro o dispositivo legal (art. 203, I e II, do referido diploma). Aliás, nada mais induz que revisão da *qualificação registral pelo Oficial*. E não se imagina ou permite que ao Oficial se defira possibilidade de determinar bloqueios ou cancelamentos de matrículas.

"Ora, por certo a determinação de bloqueio dessa previsão se afasta. Assim porque tal providência tem em conta, via de regra, a existência de *vício — ou mesmo nulidade — do ato de registro* ou, ainda, a existência de *dupla linha filiatória* sobre o mesmo imóvel. Em outras palavras, afasta-se a discussão da registrabilidade ou não.

"Há razões de ordem prática também para essa conclusão.

"No Estado de São Paulo, por força do disposto no art. 186, I, do Regimento Interno do Tribunal de Justiça, a competência, para julgamento dos processos de dúvida de serventuários dos Registros Públicos, compete ao E. Conselho Superior da Magistratura. Já os recursos contra decisões administrativas dos Juízes Corregedores Permanentes são atribuídos, com exclusividade, ao Corregedor Geral da Justiça, a teor do art. 246 do Código Judiciário do Estado.

"A tanto se acrescente que contra as decisões proferidas em sede de dúvida cabível é a apelação, que tem regras próprias e definidas, aplicando-se, subsidiariamente, o Código de Processo Civil (impossível, pois, revisão de ofício). Já o recurso contra as demais decisões do Corregedor Permanente é o administrativo, gravada, nesta hipótese, ademais, a *revisão de ofício*, com base no poder de autotutela da administração. Àquela se atribui efeito suspensivo; a este, não.

"Quer isto dizer que ao E. Conselho não se defere a apreciação de matéria que, intrinsecamente, não esteja vinculada à registrabilidade ou não do título. Em outras palavras, não é, o C. Conselho, órgão superior hierárquico do Juiz Corregedor Permanente. Bem por isso mesmo inaplicável, como já se definiu, a Súmula 473 do Supremo Tribunal Federal (a propósito, a ap. cível 12.560-0/8, de Caconde).

"Melhor, portanto, que se apartem as atividades, pena de se inviabilizar a apreciação de eventuais recursos.

"Nada impede, ademais, que com base nos elementos existentes no procedimento de dúvida — e mesmo antes de seu julgamento — determine o Corregedor Permanente providências que entenda necessárias a bem do serviço, porém mediante a formação de expediente específico, abrindo-se oportunidade para discussão das diversas questões perante os órgãos competentes. A providência unificada não é prudente e, no mais, leva a situações inusitadas.

"O caso dos autos é exemplo disso. Embora determinado o bloqueio administrativo, não se efetivou, pois, interposto o apelo, postergou-se o cumprimento do julgado, o que, em sede diversa, inocorreria.

"Não faz sentido nem atende a considerações de ordem prática ou teórica a cindibilidade do julgamento segundo a competência do órgão revisor.

"Melhor, assim, afastar-se do debate registrário *em sede de dúvida* questões que não digam respeito à registrabilidade de título pré-constituído".

E, não afastada a presunção de eficácia, o título do apelante não podia mesmo ser admitido, porque em nítida infração à continuidade.

José e Leonor, que figuram como alienantes no título, mediante escritura de 10.7.92, lavrada a fls. 124 do Livro n. 395 do Cartório de Registro Civil e Anexos do Município de Taboão da Serra, doaram o imóvel a sua filha, reservando para si o usufruto. Tal escrito foi levado a registro, consoante os R.3/95.807 e R.4/95.807, do referido 9.º Ofício Predial.

Se isso constitui fraude ou não, se tal doação objetiva prejudicar o apelante, se tal comportamento é ou não adequado, por certo isso só na via jurisdicional se poderá dizer.

E, se o imóvel já não mais se encontra no patrimônio dos disponentes, por certo o acesso esbarra no princípio do trato sucessivo. Tal já bastaria, ao menos em sede de dúvida registrária, a justificar sua procedência.

Há mais, ainda. O instrumento particular levado a registro era mesmo de ser recusado, independentemente da infração à continuidade.

Ainda que a denominação do instrumento seja menos essencial que seu conteúdo, verifica-se, necessariamente, que o ato espelha efetiva compra e venda e não mera promessa, ainda que denominado de *compromisso de venda e compra*. A análise de seu teor o indica, sem sombra de dúvida. E, se o ato é de compra e venda, essencial o escrito público, a teor do art. 134, II, do Código Civil, mesmo considerado o valor constante de seu § 6.º.

Para tanto, basta verificar-se que os interessados se denominam *outorgantes vendedores* e *outorgado comprador* (ao invés de *promitentes*, como tecnicamente correto). A declaração é de que pelo contrato se *vende, como de fato vendido tem*, e, no tocante ao pagamento do preço, que *do outorgado comprador declaram haver recebido anteriormente*. Não há disposição sobre a lavratura do ato definitivo, o que seria. Tudo indica que a vontade era mesmo de vender e não prometer à venda, ainda que o pagamento se fizesse na integralidade, desde logo. De compromisso de compra e venda só restou mesmo o *nomem juris*.

Daí porque — e sem prejuízo de outras medidas que devam ser tomadas (e que, aliás, o MM. Juiz Corregedor Permanente já determinou a extração de peças para tanto, como consta da r. decisão guerreada) — a solução que efetivamente se impunha era mesmo a procedência da dúvida.

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de se negar provimento ao recurso interposto por Chen Yuchi. *Sub censura.*

São Paulo, 14 de julho de 1993 — VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

PARTE IDEAL

Escritura pública de compra e venda de parte ideal de imóvel: registro. Condomínio. Título formalmente perfeito. Suscitação de dúvida. Lei 6.766/79. Parcelamento regular.

Se o título — escritura pública de compra e venda de parte ideal de imóvel — é formalmente perfeito e os elementos do registro não impedem o seu acesso ao Registro Imobiliário, mesmo não se admitindo abertura de matrícula na hipótese, nada impede a formação de condomínio da lei civil.

A matéria acerca da possibilidade de registros que indiquem aquisição de partes ideais é hoje pacífica no C. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

(No caso concreto, a eventual suposição de burla à Lei de Parcelamento do Solo Urbano decorreu de elementos extra-registrários e não de registro anterior ou do título, não se configurando, porém, parcelamento irregular.)

(No parecer, jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 17.447-0/9 — Mogi das Cruzes — Apelantes: Maurício Cortijo e o/. — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 17.447-0/9, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que são apelantes Maurício Cortijo e o/. e apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, para julgar a dúvida improcedente.

Versam os autos sobre dúvida de Registro de Imóveis, onde se negou registro a escritura de venda e compra de parte ideal de imóvel sob a alegação de que encobririam parcelamento irregular.

Apelam os interessados sustentando a viabilidade do registro, pois nenhum parcelamento ou loteamento clandestino existe. Aduzem precedentes deste Conselho autorizadores do acesso.

O Ministério Público, em ambas as instâncias, é pelo improvimento. O parecer do MM. Juiz Auxiliar é em sentido oposto, permitindo-se o registro. Este, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro de escritura de venda e compra de parte ideal de imóvel sob a suspeita de formação de parcelamento irregular.

A matéria acerca da possibilidade de registros que indiquem aquisições de partes ideais é hoje pacífica neste Conselho.

Se abertura de matrícula não se admite na hipótese, nada impede a formação de condomínio da lei civil, decorrendo eventual suposição de burla à Lei de Parcelamento de elementos extra-registrários e não do registro anterior ou do título.

Isso não mais se admite, a par de providências outras que possam justificar a ação de órgãos encarregados da fiscalização. O título é formalmente perfeito e os elementos do registro não impedem o acesso.

Daí — embora compreensíveis as razões que ensejaram o julgamento desqua-

lificador — ser possível o registro perseguido.

Isto posto, dão provimento ao recurso interposto para julgar a dúvida improcedente. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres., e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vicepres.

São Paulo, 6 de agosto de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral da Justiça e relator.

Cuida-se de recurso interposto por Maurício Cortijo e Pedro Luiz Pereira Vasconcelos contra a r. decisão proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente da Comarca de Mogi das Cruzes, que, julgando procedente dúvida do Oficial, indeferiu registro de escritura pública de alienação de parte ideal de imóvel rural, sob o fundamento de que tais títulos encobririam a irregular implantação de loteamento, com burla à Lei de Parcelamento (Lei 6.766/79).

Em razão, sustentam os recorrentes a inexistência de parcelamento urbano ou clandestino, bem como a existência de precedentes autorizadores do pedido. Aduzem que a presunção do Oficial não decorre do título e pedem a reforma do julgado.

Pelo improvimento do recurso é o parecer do Ministério Público em ambas as instâncias (fls.). É a síntese do essencial.

OPINO:

Volta à discussão a matéria relativa à alienação de partes ideais de imóveis.

Levada a registro escritura de venda e compra (lavrada a fls. 2 do Livro n. 99 do 3.º Tabelionato de Mogi das Cruzes), referente à parte ideal de 12,46% sobre o imóvel objeto da matrícula 21.822, da Serventia Predial local, recusou-a o Oficial sob o fundamento de que importaria infração à Lei de Parcelamento.

A tese foi acolhida pela r. decisão, cuidando-se de fazer vir aos autos os documentos de fls.

Serviu de fundamento à procedência da dúvida, na decisão (fls.), a assertiva de que: "são considerações que não se fundamentam, salvo juízo superior, em presunções mas em provas testemunhais que conduzem à serena conclusão de haver, em realidade, infringência à lei supra citada, dada a venda de lotes demarcados em área que não se sujeitou à inscrição de loteamento e implementação de obras indispensáveis..." (*in verbis*).

Basicamente, é a execução de loteamento à margem da lei que motivou o indeferimento do registro do título.

Nesse sentido, orienta-se também o parecer do DD. Procurador de Justiça, asseverando mais que já existe notificação e inquérito policial a propósito dos fatos, não caracterizando a hipótese de condomínio comum ou especial.

A questão relativa ao registro de títulos que congregam alienações de partes ideais de imóveis não é nova, não é pacífica, e já foi objeto de apreciação por mais de uma vez pelo E. Conselho.

Já decidiu o E. Conselho (ap. cível 63.349-0, de São José do Rio Preto, j. 14.11.86, Rel. o Des. Sylvio do Amaral) que:

"O loteamento clandestino, cuja existência se apurou nos autos se afirmar ter sido feito, é por isso mesmo desconhecido do Registro de Imóveis, onde consta apenas a matrícula de uma gleba bruta, da qual foi vendida parte ideal indicada em metros quadrados, mas não localizada".

E prossegue:

"... a situação de fato, estranha ao registro, não deve ser considerada, nada obstando, por outro lado, o registro de parte ideal do imóvel matriculado".

Nesse sentido, orientam-se outras decisões do E. Conselho, como, por exemplo, nas aps. cíveis 267.465, de Santa Cruz do Rio Pardo, 6.083-0, de São Roque, 268.272, de Pederneiras, e 6.348-0, de São José do Rio Preto.

Já em sentido contrário, orienta-se a decisão proferida na ap. cível 7.122, de Atibaia, j. 21.12.87, Rel. o Des. Sylvio do Amaral. A hipótese era também de alienação de frações ideais, ínfimas em dimensões se comparadas à área integral. Ali se consignou:

"... a hipótese tem peculiaridades que evidenciam a distorção do conceito de condomínio. São alienações sucessivas, feitas a pessoas sem qualquer inter-relação, objetivando lotes de área reduzida, evidentemente adequada a loteamento de tipo urbano, e ainda com instituição de servidão destinada à futura localização dos lotes beneficiados".

E mais recentemente orientou-se o E. Conselho no sentido da possibilidade do registro, como se vê das aps. 9.025-0/0, da Comarca de São José dos Campos, j. 20.2.89, e 8.128-0/2, da Comarca de Atibaia, j. 25.4.88 (ambas Rel. o Des. Mílton Evaristo dos Santos).

Nesta última, consignou o MM. Juiz Auxiliar Aroldo Mendes Viotti, em brilhante parecer acolhido:

"Sob o enfoque amplo dos princípios jurídicos aplicáveis ao caso dos autos, tem-se como inarredável a conclusão de que o ordenamento positivo não veda a alienação de partes ideais de imóvel, qualquer que seja a dimensão destas. Irrelevante mesmo, como tantas vezes afirmado em precedentes do E. Conselho, que, objetivando a alienação parte não localizada de imóvel rural, a expressão desta em metros quadrados venha a ser inferior à fração mínima de parcelamento ou ao módulo rural fixado: o que se veda é a divisão ou o desmembramento de dimensão inferior ao mínimo legal".

E prossegue:

"Mas é indispensável ter em conta que esse controle administrativo cabente ao Ofício Predial não pode ir além da nítida fronteira da legalidade, e não pode chegar ao ponto de extravasar a esfera de verificação formal que lhe é delineada pela lei e que constitui sua finalidade. Assim, admitir-se que o título formalmente perfeito possa ter seu ingresso obstado em virtude de fundamentos de fato hauridos fora dele mesmo, ou estranhos à própria tábua predial, significaria abrir-se temerária brecha na intransponível barreira da legalidade estrita, princípio que informa toda a atividade registrária".

Desnecessário, a esta altura, repetir-se os argumentos que orientaram referidas decisões, até por amor à brevidade.

No caso dos autos, porém, não há como deixar-se de reconhecer que o *título* é formalmente perfeito, nada impedindo, em tese, seu registro.

Por outro lado, certo também é que há nos autos (fls. e fls.) inequívoca intenção de parcelamento, com localização de áreas e edificações já construídas.

Não há, portanto, como deixar de reconhecer a existência do empreendimento, ainda que por via oblíqua.

Ocorre que — e tal questão é fundamental — todo o conhecimento que se obtém de tais circunstâncias advém de elementos estranhos ao título e ao registro predial. A matrícula só descreve a gleba bruta e o registro de algumas alienações de frações ideais (fls.). Nenhum outro indicativo do título permite inferir a existência de burla à Lei de Parcelamento, até porque descrevem eles as áreas integralmente (fls.). Não há qualquer localização das referidas frações.

Ao nível da atividade registrária exclusivamente, nada mais se tem que a formação de condomínio nos moldes da Lei Civil, que, por si só, não pode ser interpretada como burla à Lei de Parcelamento, ainda que fundamentos de fato possam levar à conclusão oposta.

Resta, pois, saber, se deve prevalecer a regra da legalidade estrita — campo de atividade do registrador — ou se é possível alinhavar-se fundamentos de fato para eventual negativa de acesso à tábua.

A conclusão esposada no parecer já citado do ilustre MM. Juiz Auxiliar Aroldo Mendes Viotti revela, sem sombra de dúvida, os estreitos limites que tem — *e sempre deverá ter* — a atividade registrária. Permitir-se ao Oficial valer-se de elementos extra-registrários ou extra-tabulares para vedar o ingresso do título é, inegavelmente, permitir atuação além dos limites formais que lhe impõem a lei.

E, toda vez que se permitir a inobservância do critério da legalidade estrita, certamente abrir-se-á campo a tal discricionariedade (e quiçá arbitrariedade em alguns casos!) com reflexo em toda sistemática registrária e, conseqüentemente, na segurança que deva ela garantir.

Em outras palavras, o acesso do título só se deve negar se, tendo em conta seus elementos *intrínsecos* (ou daqueles constantes da tábua predial), se puder inferir a burla — ou tentativa oblíqua de implantação de loteamento — à Lei de Parcelamento. Advindo tal conclusão de fundamentos fáticos ou de elementos estranhos à atividade registrária, lícita não será a negativa.

Nesse passo — sem embargo das considerações em contrário — não se comunga o entendimento do ilustre Magistrado prolator da r. decisão, que importa, na realidade, permitir ao Oficial valer-se de quaisquer meios de conhecimento para negar o registro.

Não se pense que, a pretexto de tal interpretação, deva o Oficial quedar-se inerte quando diante de notória tentativa de burla à Lei de Parcelamento. Para tanto, lícito lhe será até comunicar o fato à autoridade administrativa competente, para as providências cabíveis, inclusive — se o caso — no âmbito penal (há, para tanto, dispositivo específico — art. 50 da Lei 6.766/79).

Não é, outrossim, inoportuno salientar que a atividade do registrador não se confunde com a atribuída a outros órgãos estaduais ou municipais responsáveis pela fiscalização de requisitos urbanísticos, sanitários, e assemelhados. Delegar, aliás, tais tarefas ao registrador, via atuação além dos limites formais que se lhe impõem, seria, inegavelmente, atribuir-lhe poder de polícia que não detém.

Mas não é só. Não se deve perder de vista que a tábua registrária espelha situação que — ao menos técnica — possa parecer correta e lhe sirva de móvel até mesmo à realização de possível negócio. Aclarando a assertiva. Imagine-se que o particular, interessado na aquisição de fração ideal que lhe seja oferecida, por cautela, solicite ao Ofício Predial certidão da matrícula. De posse dela, e nos moldes em que atualmente vazada, verificará a existência de pretéritos registros dessas frações, na medida em que a regularidade formal deles não se questionou. Vindo a adquirir, tem negado acesso de seu título a pretexto de burla à Lei de Parcelamento só aferível à vista de elementos extratabulares. A incerteza e insegurança desse proceder desprestigiam toda a sistemática registrária, formal por definição. Ao particular a "verdade" registrária estaria fatalmente comprometida.

Dir-se-á que este argumento é eventualmente fático e não jurídico. Não se perca, porém, que o sistema existe exatamente para a garantia dos direitos daqueles que ali figuram.

Não sendo ao Oficial possível aferir — tendo em conta exclusivamente os elementos constantes do título ou da tábua predial — eventual desvirtuamento ou tentativa de burla da Lei de Parcelamento, lícito não lhe será negar acesso ao título.

A matéria, todavia, a partir do julgamento da ap. cível 10.590-0/0, da Comarca de Caçapava, Rel. o Des. Onei Raphael, parece ter tido orientação pacífica. Aliás, precedentes existem da própria Comarca de Mogi das Cruzes (11.340-0/7 e 11.341-0/1). E outras se seguiram: 12.161-0/7, da Comarca de São Roque, por exemplo. E

não se vê oportunidade para que tal orientação se altere.

No mais, cabe repetir que — sob o aspecto formal — nenhum óbice se apontou de modo a vedar o ingresso no Registro Predial do título apresentado pelo recorrente.

Destarte, e embora improcedente a dúvida, força reconhecer que — diante até mesmo da orientação não pacífica de outrora do E. Conselho — poder-se-ia levar a equívoco de interpretação. De todo modo, a orientação já não mais é a que prevalece.

Louve-se, ademais, a preocupação do D. Magistrado com a implantação de eventual parcelamento irregular. Há, porém, para tal desiderato, meios próprios que não o exercício da atividade *puramente registral.*

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de se dar provimento ao recurso interposto por Maurício Cortijo e Pedro Luiz Pereira Vasconcelos, para que seja julgada improcedente a dúvida. *Sub censura.*

São Paulo, 30 de junho de 1993 — VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA

Irresignação parcial. Decisão condicional: impossibilidade. Participação de terceiros antes da fase recursal. Juntada de documentos tendentes a sanar o título. Dúvida suscitada de ofício pelo Oficial: impossibilidade. Requerimento do interessado. Dúvida doutrinária. Dúvida prejudicada. Lei 6.015/73, art. 198.

Quando o interessado se conforma com apenas uma que seja das exigências deve cumpri-la, reapresentar o título e, mantidas as demais, requerer a suscitação.

Se, na impugnação, o suscitante não se conforma com uma das exigências, configurando irresignação parcial, não há se falar em julgamento da dúvida, pois inadmissível julgamento condicional. Fica a dúvida prejudicada.

Não há procedência parcial da dúvida, senão quanto a pretensões distintas de registro. Quando única a pretensão, e ainda que algum ou alguns dos óbices sejam afastados e um restando, pelo menos, a impedir o registro, o julgamento há de ser de integral procedência, pois ele não se fará.

Não se admite a dúvida doutrinária, segundo orientação pacífica do C. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo.

No processamento da dúvida, é irregular a participação de terceiros antes da fase recursal, assim como a juntada de documentos tendentes a sanar o título.

A suscitação de ofício pelo Oficial impede o conhecimento da dúvida, pois isso é manifestamente equivocado. A dúvida só se instaura a requerimento do interessado (V. art. 198 da Lei de Registros Públicos.)

(No parecer, doutrina e jurisprudência a respeito.)

Apelação cível 17.628-0/5 — Bauru — Apelante: Promotor de Justiça Curador de Registros Públicos da Comarca — Apelado: Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis — Interessado: Condomínio Jardim Shangrilá (CSMSP).

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de apelação cível 17.628-0/5, da Comarca de Bauru, em que é apelante o Promotor de Justiça Curador de Registros Públicos de Bauru, apelado o Oficial do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e interessado o Condomínio Jardim Shangrilá, acordam os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso e, de ofício, julgar prejudicada a dúvida.

Versam os autos sobre dúvida de Registro de Imóveis onde se negou acesso a Convenção de condomínio — embora com julgamento de parcial procedência — em vista da ausência de possibilidade de aferir se foi ela subscrita por todos os interessados, pois exigível o consenso unânime.

Apela o Curador sustentando que o óbice afastado pela r. decisão deve ser mantido, pois, registrado o loteamento, as vias públicas passam a integrar o patrimônio municipal, de sorte que o acesso importaria reconhecimento de condomínio, onde particulares as vias internas. Aditou-se o recurso, tempestivamente, ainda, para aduzir que as áreas reservadas não podem ser desafetadas, causando, inclusive, prejuízo ambiental.

O recurso foi respondido, insistindo-se na manutenção do julgado.

A douta Procuradoria é pelo improvimento. O parecer do MM. Juiz Auxiliar é no sentido de não se conhecer do recurso, anular-se a decisão e julgar prejudicada a dúvida. Este, o relatório.

A hipótese é de negativa de registro a Convenção de condomínio em Ofício Predial, sob o fundamento de que as áreas públicas necessitam desafetação e que se exige consenso unânime dos interessados e, ainda, apresentação de negativa de débito do INSS. Essas as exigências do Oficial. O Magistrado manteve apenas a exigência que diz com o consenso unânime dos interessados. O recurso busca a manutenção do óbice afastado. Quanto à última exigência, nada se decidiu.

A presente dúvida denota uma série de irregularidades que impedem possa ser até mesmo conhecida. Inúmeros equívocos foram praticados em seu processamento, admitindo-se participação de terceiros antes da fase recursal, o que é irregular. Admitiu-se também juntada de uma série de documentos tendentes, em princípio, a sanar o título, o que também não se coaduna com a orientação deste Conselho.

O que impede, todavia, o conhecimento da própria dúvida são outros fatores. Primeiro, foi ela suscitada de ofício pelo Oficial, o que é manifestamente equivocado. Não houve requerimento do interessado. E a dúvida só se instaura a pedido deste. A mais, na impugnação, conformou-se o suscitado com uma das exigências, mas não a atendeu, de sorte que prejudicada, pois, no mínimo, versaria irresignação parcial, ou seja, a dúvida doutrinária, que este Conselho também não admite, consoante precedentes colacionados pelo MM. Juiz Auxiliar em seu parecer.

Daí não poder ela sequer ser processada e, quanto mais, decidida. Se o registro não se fará em hipótese alguma — pela aceitação de uma das exigências — não há se falar em julgamento da dúvida, pois inadmissível julgamento condicional. Quando o interessado se conforma com apenas uma que seja das exigências deve cumpri-la, reapresentar o título e, mantidas as demais, aí sim requerer a suscitação.

No caso, nem requerimento de suscitação houve e, considerada a impugnação, positivou-se a concordância parcial com as exigências formuladas pelo Oficial.

Assente-se, de toda forma, para esclarecimento: não há procedência parcial da dúvida, senão quanto a pretensões distin-

tas de registro. Quando única a pretensão, e ainda que algum ou alguns dos óbices sejam afastados e um restando, pelo menos, a impedir o registro, o julgamento há de ser de integral procedência, pois ele não se fará.

Daí porque prejudicada a dúvida nesta hipótese.

Isto posto, negam provimento ao recurso interposto, e, de ofício, julgam prejudicada a dúvida. Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, com votos vencedores, os Des. ODYR PORTO, pres., e LAIR DA SILVA LOUREIRO, vicepres.

São Paulo, 6 de agosto de 1993 — JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE, Corregedor Geral e relator.

Cuida-se de recurso interposto pelo Curador de Registros Públicos da Comarca contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 1.º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Bauru, que julgou parcialmente procedente dúvida de Registro de Imóveis, impedindo acesso à Convenção de condomínio, já que ausente a anuência da totalidade dos condôminos.

Sustenta, em síntese, que a hipótese é efetivamente de loteamento e não condomínio, de sorte que as áreas referentes a praças e vias públicas foram transferidas ao Município, não sendo particulares como se sustentou. Aduz que o precedente colacionado pela r. decisão não se aplica à espécie e pede a reforma da decisão.

Depois de proferida a decisão e oferecido o apelo, a suscitada pede esclarecimentos acerca do cumprimento da decisão (fls.).

O D. Curador aditou seu recurso, salientando que a decisão atenta contra a proteção ao meio ambiente, pela desafetação de área reservada.

A suscitada ofereceu contra-razões ao recurso (fls.), insistindo na manutenção do julgado.

A douta Procuradoria da Justiça é pelo improvimento (fls.).

Após a manifestação da douta Procuradoria, a suscitada juntou documentos (fls.), sendo cientificada a douta Procuradoria (fls.), não sobrevindo manifestação. É a síntese do essencial.

OPINO:

Preliminarmente, peço licença ao C. Conselho para salientar que os autos espelham o que não deve ser um procedimento de dúvida registrária.

Desde logo, observa-se que a dúvida foi admitida a processamento, embora suscitada de ofício. A dúvida, a teor do art. 198 da Lei 6.015/73, só pode ser suscitada a requerimento do apresentante. Diz a Lei no referido artigo: "... Não se conformando o apresentante com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, *a seu requerimento* e com a declaração de dúvida...". Daí porque nem sequer deveria ter sido admitida.

Como salienta NARCISO ORLANDI NETO *(Registro de Imóveis, Dúvidas*, Saraiva, 1984, verbete 70):

"A suscitação da dúvida constitui dever funcional do Oficial do Registro Público, *mas a requerimento do apresentante*. A suscitação da dúvida deve ser instruída com a prova da formalização do requerimento" (AC 600-0, Cubatão, 15.12.81, Des. Affonso de André).

Ou ainda (idem, verbete 137):

"A dúvida só pode ser suscitada a requerimento do apresentante" (AC 1.123-0, São Simão, 11.5.82, Des. Affonso de André).

No mesmo sentido (idem, verbete 140):

"A dúvida, no Registro de Imóveis, só deve ocorrer a requerimento do apresentante do título, nos expressos termos do art. 198 da Lei de Registros Públicos" (AC 1.043-0, Tatuí, 11.5.82, Des. Affonso de André).

E mais, dentre outras (idem, verbete 157):

"A dúvida, no Registro de Imóveis, só deve ocorrer a requerimento do apresentante do título, nos expressos termos do artigo 198 da Lei de Registros Públicos" (AC 602-0, Apiaí, 11.5.82, Des. Affonso de André).

Isso já bastaria para se dar por prejudicada a dúvida.

Mas não é só. Dentre as exigências formuladas pelo Oficial, uma se referia à apresentação da certidão negativa do INSS. Não houve qualquer irresignação da suscitada contra tal exigência, que com ela se conformou, indicando, nitidamente, que se trata de irresignação parcial. Ora, a irresignação parcial também prejudica a dúvida, pois o registro, em hipótese alguma, se fará.

Se a suscitada expressamente assentiu em parte às exigências formuladas, por certo — *mesmo que afastadas as restantes* — o registro não se fará pela permanência de óbices outros, um único que fosse, repita-se. Limitar-se-ia à discussão não sobre a registrabilidade do título, mas sim apenas em relação às questões sobre as quais controvérsia se instaurou.

O procedimento de dúvida registrária se destina ao reexame da qualificação de título pré-constituído. Tende, conseqüentemente, a confirmar ou não a desqualificação (em decisão de natureza hierárquico-administrativa), e, presente esta última hipótese, *autorizar o registro perseguido* (a propósito, conf. o art. 203, II, da Lei 6.015/73. *In verbis*: "II — se for julgada improcedente... *para que, desde logo, se proceda* ao *registro*, declarando o oficial..." — grifos nossos). Configurar-se-ia a denominada dúvida doutrinária, que o C. Conselho, segundo orientação pacífica, não admite (recentemente, ap. cível 14.794-0/0). No mesmo sentido, V. Exa. igualmente relatou as aps. cíveis 15.808-0/2, da Comarca da Capital, e 16.602-0/4, da Comarca de São Sebastião.

E a tanto não se destina, repita-se, o procedimento.

Nem é demais lembrar ser impossível decisão de natureza condicional, de modo a, afastada a exigência, autorizar-se o registro *uma vez cumpridas as demais exigências sobre as quais controvérsia não se instaurou.*

Daí porque as demais exigências formuladas nem sequer deveriam ser objeto de decisão. A dúvida, porque presente a irresignação parcial, está prejudicada. Não era de ser examinada a matéria posta em debate.

Há mais, ainda. A dúvida se destina à discussão sobre a admissibilidade ou não ao registro de *título pré-constituído*. Incabível, assim, a juntada de documentos durante o procedimento e, em especial, após seu julgamento, como ocorreu.

E prosseguem as irregularidades. A Lei 6.015/73 tem previsão de rito procedimental específico para a dúvida. Suscitada a dúvida, o interessado é notificado para impugná-la (art. 198, III). Decorrido o prazo para impugnação — e com ou sem ela — é ouvido o Ministério Público (art. 200) e, ato contínuo, proferida a decisão (art. 201). E note-se que as diligências a que se refere a lei são aquelas destinadas a demonstrar eventual impossibilidade de satisfazer as exigências do Registro.

No dizer de BENEDITO SILVÉRIO RIBEIRO e RICARDO HENRY MARQUES DIP ("Algumas Linhas Sobre a Dúvida no Registro de Imóveis", *Revista de Direito Imobiliário*, IRIB, n. 23, p. 20): "As diligências a que se refere o art. 201, LRP, *não* concernem a saneamento do título. Admissível, contudo, é a produção de prova, quando necessária, para demonstração da impossibilidade (absoluta) de satisfazer as exigências do registro (art. 19, LRP)" — o grifo é do original (anota-se aqui que a referência diz respeito ao art. 198 da lei).

No caso, todavia, depois da impugnação (onde inúmeros documentos foram juntados na tentativa de sanar o título!), deu-se vista ao Ministério Público (fls.), à Municipalidade (fls.), houve novas intervenções da suscitada (fls.), outra manifestação do Ministério Público (fls.), nova manifestação da suscitada (fls.), outra do Ministério Público (fls.), abriu-se "vista" para o Oficial do Registro (fls.), novamente foram os autos ao Ministério Público (fls.), somente após sobrevindo a r. decisão (fls.).

Nunca é demais lembrar que a intervenção de terceiros no procedimento de dúvida só é admitida na fase recursal (Benedito Silvério, ob. cit., pp. 15 e 21), com referência às aps. cíveis 5.125-0 e 6.673-0.

Tudo não bastasse, é ainda de se salientar que a r. decisão concluiu pela *procedência parcial* da dúvida.

Novo equívoco. Admitido um único óbice que seja ao registro, demanda a dúvida julgamento de *procedência*. Procedência parcial só poderia haver se fossem distintas as pretensões ao registro, o que, no caso, não ocorre.

E mais. Ainda que a conclusão seja no sentido da parcial procedência da dúvida, *o registro foi obstado*, de sorte que, não havendo recurso da suscitada, não tem ela interesse no seu resultado.

Bem por isso mesmo, é melhor concluir-se pela anulação da r. decisão, e, de ofício, dar-se por prejudicada a dúvida, nem sequer instaurada regularmente que foi.

De toda sorte, e para que a matéria não passe ao largo, enquanto não cancelado o registro do loteamento (feito nos moldes do Decreto-Lei 58/37), é incompatível o registro de Convenção de condomínio no Livro n. 3 — Registro Auxiliar (art. 167, I, n. 17, e 178, III, Lei 6.015), do Registro Predial. E só se afeiçoa ao condomínio instituído ou incorporado na forma da Lei 4.591/64 (art. 9.º, § 1.º), tanto que especificado (item 72 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).

Ademais, o registro do loteamento "torna inalienáveis, por qualquer título, as vias de comunicação e espaços livres constantes do memorial" (art. 3.º do Decreto-Lei 58/37), com o que não se confundem espaços deixados para eventuais prolongamentos do traçado das vias públicas.

Por fim, não há se discutir em sede de dúvida registrária a possibilidade de desafetação ou não de áreas reservadas. A desafetação é objeto de *averbação*, de sorte que, limitada a dúvida ao dissenso entre parte e Oficial a propósito de ato de registro em sentido estrito, refoge à competência do C. Conselho.

De toda sorte, impossível o acolhimento do recurso, porque prejudicada a dúvida.

Nestes termos, o parecer que me permito submeter à elevada apreciação de V. Exa. é no sentido de se negar provimento ao recurso interposto pelo Curador de Registros Públicos da Comarca e, de ofício, julgar prejudicada a dúvida. *Sub censura.*

São Paulo, 14 de julho de 1993 — VITO JOSÉ GUGLIELMI, Juiz Auxiliar da Corregedoria.

ÍNDICE ALFABÉTICO

A certidão de matrícula com negativa de ônus — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

A hipoteca: Doutrina — Jurisprudência — Legislação — Aspectos práticos no Registro Imobiliário — I — A hipoteca. Origem histórica. Definição do Direito Hipotecário — Direito comparado. Natureza jurídica da hipoteca. II — Requisitos da hipoteca. A mesma questão na hipoteca judiciária (judicial). O prazo na hipoteca. Dívida futura (possibilidade). Forma de constituição. Publicidade. III — Indivisibilidade da hipoteca. IV — Segunda hipoteca — Efeito especial da prenotação. Reserva de grau. V — Cessão do grau da hipoteca. VI — Prorrogação da hipoteca. VII — Restabelecimento da hipoteca. Venda e compra com pacto adjeto de hipoteca — Incindibilidade do título. VIII — A questão dos imóveis hipotecados ao Sistema Financeiro da Habitação. Um cuidado sempre presente. IX — Imóvel gravado com hipoteca cedular — Restrição ao direito de propriedade. X — Outras restrições — Leis especiais. XI — Quem pode hipotecar. Hipoteca da hipoteca. XII — Suplementação de crédito — Sistema Financeiro da Habitação — Cédulas — Legislação especial — Ato de averbação. XIII — Hipoteca legal. Hipoteca judicial. Cédula hipotecária. XIV — Da remição. Espécies de remição: I — Liberatória — II — Sub-rogatória. XV — Extinção da hipoteca. Instrumento hábil. Desaparecimento da obrigação principal. Extinção pela prescrição. Extinção pela perempção. Quitações parciais. Extinção pela novação. Extinção pela arrematação judicial — Efeitos. Emissão de debêntures garantida por hipoteca — Forma de cancelamento. Cancelamento de hipoteca cedular (rural ou industrial ou títulos afins). Cancelamento pela desapropriação. Cancelamento pela confusão. Cédula hipotecária — Cancelamento. — Bibliografia — Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

A importância de se exigir a certidão de casamento — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva . 74

A legislação no que concerne ao Indicador Pessoal — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

A legislação no que concerne ao Indicador Real — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva ... 74

A matrícula 17 anos depois — Reflexões — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

A questão dos imóveis hipotecados ao Sistema Financeiro da Habitação — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

A sentença de usucapião e o Registro de Imóveis — 1. Noções ligeiras sobre usucapião. 2. Título hábil para o registro. 3. Registro de usucapião reconhecida em defesa. 4. Atuação do Oficial registrador diante do mandado judicial. 5. Imóvel não registrado. 6. Imóvel já registrado — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro 93

A unificação de imóveis — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

A utilização da informática — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Abertura de matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Ação de usucapião — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva (Drs.) — Artigo: A hipoteca: Doutrina — Jurisprudência — Legislação — Aspectos práticos no Registro Imobiliário 7

Admissibilidade — V. Contrato consigo mesmo.. 166

Algumas formas de expedir certidão de matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Alterações de nome de vias públicas — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Alvará judicial: desnecessidade — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro 155

Aqüesto — Escritura pública de compra e venda: registro. Bens adquiridos na constância do casamento. Comunicabilidade dos aqüestos. Falta de abertura de inventário. Formal de partilha: necessidade. Princípio da continuidade. Súmula 377 do STF. CC, art. 259. Vias ordinárias. Sociedade de fato (CSMSP) 149

Ato registral: irregularidade — V. Remessa dos autos à E. Corregedoria Geral da Justiça 161

Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis — V. Intimação do cônjuge 152

Atuação do Oficial registrador diante do mandado judicial — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro 93

Averbação da hipoteca cedular — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Bem indivisível — V. Extinção de condomínio .. 158

Benedito Silvério Ribeiro (Juiz) — Artigo: A sentença de usucapião e o Registro de Imóveis 93

Bens adquiridos na constância do casamento — V. Aqüesto 149

Cancelamento de cédula hipotecária — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Cancelamento de hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Capacidade das partes — V. Falta de personalidade jurídica do condomínio especial 160

Carta de arrematação: registro — V. Intimação do cônjuge 152
— Penhora. Princípio da disponibilidade. Princípio da especialidade. Princípio da continuidade. Título irregular. Loteamento não registrado. Execução fiscal (CSMSP) 151

Cédula hipotecária — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Certidão de casamento— V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Certidão de casamento do executado — V. Intimação do cônjuge 152

Certidão de inteiro teor — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Certidão de matrícula com negativa de ônus — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Certidão em relatório, conforme quesitos — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Certidão em resumo — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Certidão vintenária — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Certidões: expedição — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Cessão do grau da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Cessão ou promessa de cessão: registro — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Classificação das indicações — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Cláusula de vigência — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro 155

Cláusulas de inalienabilidade e incomunicabilidade — V. Extinção de condomínio 158

Código Civil — Art. 44-II 46
— Art. 53 25
— Art. 67 46
— Art. 69 46
— Arts. 70 a 73 46
— Art. 82 98
— Art. 84-IV 59
— Art. 127 20
— Art. 134 112
— Art. 134-I 69
— Art. 134-II 21
— Art. 134-II, § 6.º 172
— Art. 167 64
— Art. 172 64
— Art. 173 64
— Art. 177 64
— Art. 183-XIII 54
— Art. 259 149
— Arts. 293 a 296 46
— Art. 550 94
— Art. 629, par. único 25
— Art. 630 25
— Art. 632 158
— Art. 647 51
— Art. 674 13
— Art. 676 22
— Art. 678 49
— Art. 681 25
— Art. 717 49
— Art. 739-V 71
— Art. 745 49
— Art. 748 49
— Art. 755 ..... 13, 24
— Art. 756 49
— Art. 757 ..... 23, 25, 26
— Art. 758 ..... 23, 24, 26, 27, 67
— Art. 759 25
— Art. 761 120
— Art. 761-I 16, 18
— Art. 762-V 70
— Art. 765 9
— Art. 802-V 71
— Art. 810 ..... 49, 55
— Art. 810-I 51
— Art. 810-IV 49
— Art. 811 27
— Art. 812 ..... 28, 32
— Art. 814 ..... 57, 59
— Art. 815 ..... 57, 59
— Art. 816, § 1.º 58
— Art. 816, §§ 3.º e 4.º 24
— Art. 817 ..... 20, 21, 32, 33
— Art. 818 59
— Art. 819 56
— Art. 820 56
— Art. 824 56
— Art. 826 ..... 24, 25, 68
— Art. 827 ..... 54, 56
— Art. 827-VI 54
— Art. 830 ..... 20, 21
— Art. 831 22
— Art. 837 28
— Art. 846 ..... 14, 15, 16, 20, 58
— Art. 848 16

— Art. 849-I 62
— Art. 849-II 51
— Art. 849-IV 68
— Art. 849-VI 64
— Art. 849-VII 68
— Art. 850 60
— Art. 851 67
— Art. 852 23
— Art. 856-IV 22
— Art. 859 ..... 22, 96
— Art. 939 e segs 63
— Art. 940 ..... 61, 62
— Art. 941 63
— Arts. 952 a 954 20
— Art. 988 59
— Art. 1.003 67
— Art. 1.049 71
— Art. 1.053 e segs. 57
— Art. 1.069 51
— Art. 1.071 51
— Art. 1.296 167
— Art. 1.297 167
— Art. 1.314 166
— Art. 1.317-II 166
— Art. 1.558-II 70
— Art. 1.676 ..... 46, 158
— Art. 1.677 46
— Art. 1.733 51
— Art. 1.734 50

Código de Processo Civil — Art. 232-II-III-IV .. 70
— Art. 466 ..... 17, 18, 54, 55
— Art. 466, par. único 18, 19
— Art. 485-V 99
— Art. 495 84
— Art. 586, § 1.º 18
— Art. 615-II 48
— Art. 648 42
— Art. 649 41
— Art. 650 41
— Art. 655, § 2.º 64
— Art. 694-IV 48
— Art. 698 ..... 45, 48, 61
— Art. 708 69
— Art. 826 ..... 48, 55
— Art. 827 55
— Art. 890 e segs. 63
— Art. 941 94
— Art. 942-II 84, 93, 99
— Art. 945 94
— Art. 1.009 69
— Art. 1.011 69
— Art. 1.047 45
— Art. 1.047-II 45
— Art. 1.054 45
— Art. 1.205 18
— Arts. 1.205 a 1.209 ..... 54, 56
— Art. 1.210 ..... 22, 54

Código de Processo Penal — Art. 134 54
— Art. 135 54

Código Penal — Art. 171 57

Como devem ser feitas as indicações — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Compra e venda com pacto adjeto de hipoteca — Incindibilidade do título — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 46

Comunicabilidade dos aqüestos — V. Aqüesto .. 149

Conceito e natureza jurídica da matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo. 105

Condomínio — V. Falta de personalidade jurídica do condomínio especial 160
— V. Parte ideal 177

Condomínio: extinção — V. Extinção de condomínio 158

Confrontações — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Cônjuge: intimação — V. Intimação do cônjuge 152

Constituição de 1988 — Art. 5.º-XXII 46
— Art. 5.º-XXXIV 122

Construção não averbada — V. Incoincidência entre título e registro 164

Contrato consigo mesmo — Admissibilidade. Procuração em causa própria. Diferença de dupla representação. CC, art. 1.317-I (TJRJ) 166

Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro — Dúvida: suscitação. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, firmado sem autorização judicial pelo inventariante de dois Espólios, nos mesmos moldes do contrato anterior. Locação que já vigorava antes da abertura da sucessão, dotada de vínculo que obrigava os sucessores à renovação do contrato. Alvará judicial: desnecessidade. Art. 374, § 1.º, do Ementário da Corregedoria Geral da Justiça do Rio de Janeiro: inaplicabilidade. Decreto 24.150/34, art. 19, § 2.º (TJRJ) 155

Contrato: denominação — V. Necessidade de escritura pública 172

Controle diário dos atos praticados — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Data do registro anterior — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Decisão condicional: impossibilidade — V. Suscitação de dúvida 181

Decreto 842, de 1846 9

Decreto 3.453, de 1865 9

Decreto 3.471, de 1865 9

Decreto 169-A, de 1890 ..... 9, 60

Decreto 370, de 1890 ..... 10, 60
— Art. 218 23

Decreto 15.788, de 1922 ..... 10, 14
Decreto 15.809, de 1922 ..... 10, 14
Decreto 24.150, de 1934 — Art. 19, § 2.º 155
Decreto 4.857, de 1939 — Art. 22 ..... 123, 124, 125
— Art. 295 ..... 34, 111
Decreto-Lei 58, de 1937 46
Decreto-Lei 483, de 1938 ..... 10, 14
Decreto-Lei 4.657, de 1942 — Art. 2.º, § 1.º 37, 38, 39
Decreto-Lei 70, de 1966 ..... 57, 71
— Art. 10 ..... 56, 71
— Art. 15 ..... 56, 71
— Art. 17, § 2.º 57
— Art. 24 71
Decreto-Lei 73, de 1966 46
Decreto-Lei 167, de 1967 ..... 22, 41, 46
— Art. 20-IV 18
— Art. 58 54
— Art. 59 ..... 42, 45
— Art. 69 ..... 41, 44, 45
Decreto-Lei 413, de 1969 ..... 18, 22, 41, 43
— Art. 43 42
— Art. 50 54
— Art. 51 ..... 42, 45
— Art. 57 ..... 42, 43, 44
Decreto-Lei 502, de 1969 46
Decreto-Lei 1.958, de 1982 100
Decreto-Lei 2.038, de 1983 100
Decreto-Lei 2.291, de 1986 51
Definição do Direito Hipotecário — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7
Denominação: contrato — V. Necessidade de escritura pública 172
Desnecessidade de alvará judicial — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro 156
Desqualificação de contrato particular de compromisso de compra e venda — V. Necessidade de escritura pública 172
Diferença da dupla representação — V. Contrato consigo mesmo 166
Direito Hipotecário: definição — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7
Dúvida doutrinária — V. Suscitação de dúvida. 181
Dúvida prejudicada — V. Suscitação de dúvida 181
Dúvida: suscitação — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro 155
— V. Nulidade de pleno direito 161, 172
— V. Parte ideal 177
— V. Suscitação de dúvida 181
Dúvida suscitada de ofício pelo Oficial: impossibilidade — V. Suscitação de dúvida 181

Eficácia retroativa — V. Ratificação de mandato 167
Emissão de debêntures garantida por hipoteca — Forma de cancelamento — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7
Escritura definitiva de compra e venda do imóvel: outorga — V. Mandato 166
Escritura pública de compra e venda de parte ideal de imóvel: registro — V. Parte ideal 177
Escritura pública de compra e venda: registro — V. Aqüesto 149
— V. Falta de personalidade jurídica do condomínio especial 160
— V. Imóvel que já não figura em nome do alienante 172
— V. Necessidade de escritura pública 172
— V. Nulidade de pleno direito 161
Escritura pública: necessidade — V. Necessidade de escritura pública 172
Espécies de remição na hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7
Estado civil e regime de bens — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105
Execução fiscal — V. Carta de arrematação: registro 151
Exigência ou não do registro do compromisso de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74
Expedição de certidões — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74
Extinção da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7
Extinção de condomínio — Bem indivisível. Imóvel gravado com cláusulas de inalienabilidade e incomunicabilidade. Pedido de sub-rogação formulado por um dos condôminos. CC, arts. 632 e 1.676 (TJRJ) 158
Extravio de matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Falta de abertura de inventário — V. Aqüesto. 149
Falta de personalidade jurídica do condomínio especial — Capacidade das partes. Lei 4.591/64, art. 63, § 3.º. Escritura de compra e venda: registro (CSMSP) 160

Forma de constituição da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Formal de partilha: necessidade — V. Aqüesto 149

Formal de partilha: registro — V. Incoincidência entre título e registro 164

Formas de expedir certidão de matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Fusão de matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Gilberto Valente da Silva (Juiz) — Artigo: Os Indicadores Real e Pessoal 74

Hipoteca (A): Doutrina — Jurisprudência — Legislação — Aspectos práticos no Registro Imobiliário — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Hipoteca da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Hipoteca de parte certa de imóvel matriculado — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Imóvel gravado com cláusula de inalienabilidade e incomunicabilidade — V. Extinção de condomínio 158

Imóvel gravado com hipoteca cedular — Restrição ao direito de propriedade — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Imóvel já registrado: usucapião — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro 93

Imóvel não registrado: usucapião — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro 93

Imóvel que já não figura em nome do alienante — Escritura pública de compra e venda: registro. Princípio da disponibilidade. Princípio da continuidade (CSMSP) 172

Imóveis hipotecados ao Sistema Financeiro da Habitação — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Imóveis rurais — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Importância de se exigir a certidão de casamento — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Impossibilidade de decisão condicional — V. Suscitação de dúvida 181

Impossibilidade de dúvida suscitada de ofício pelo Oficial — V. Suscitação de dúvida 181

Incoincidência entre título e registro — Formal de partilha: registro. Construção não averbada. Princípio da especialidade. Prov. CG 58/89, Cap. XX, item 55. Lei 6.015/73, art. 167-II-4 e art. 169 (CSMSP) 164

Indicador cadastral — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Indicador Pessoal. O sistema anterior, com o uso de pesados livros — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Indicador Real. Sistemas permitidos pela vigente Lei de Registros Públicos — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Indicadores Real e Pessoal, Os — Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Indivisibilidade da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Intimação do cônjuge — Penhora. Carta de arrematação: registro. Necessidade da certidão de casamento do executado. Princípio da continuidade. Regime de bens. Título judicial. Atribuições do Oficial de Registro de Imóveis. Lei 6.830/80, art. 12, § 2.º (CSMSP) 152

Inventário — V. Aqüesto 149

Irregularidade do ato registral — V. Remessa dos autos à E. Corregedoria Geral da Justiça 161

Irresignação parcial — V. Suscitação de dúvida 181

Irrevogabilidade do mandato — V. Mandato 166

Jersé Rodrigues da Silva e Ademar Fioraneli — Artigo: A hipoteca: Doutrina — Jurisprudência — Legislação — Aspectos práticos no Registro Imobiliário 7

Juntada de documentos tendentes a sanar o título — V. Suscitação de dúvida 181

Legislação no que concerne ao Indicador Pessoal — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Lei 556, de 1850 — Arts. 265 a 270 9

Lei 1.237, de 1864 ..... 9, 10, 60
— Art. 10 23

Lei 3.272, de 1885 ..... 9, 10

Lei 3.071, de 1916 — Arts. 809 a 855 10

Lei 492, de 1937 — Art. 18 41

Lei 2.437, de 1955 64

Lei 2.666, de 1955 — Art. 4.º 46

Lei 3.253, de 1957 — Art. 29 42

Lei 3.807, de 1960 — Art. 141 100

Lei 4.380, de 1964 ..... 21, 53
— Art. 1.º 35
— Art. 39-I 53
— Art. 61, § 5.º 2

Lei 4.591, de 1964 ..... 27, 40
— Art. 4.º 100
— Art. 32, *a* 118
— Art. 63, § 3.º 16
Lei 5.652, de 1970 21
Lei 5.988, de 1973 — Art. 28 46
Lei 6.001, de 1973 — Art. 33 94
— Art. 183 94
Lei 6.015, de 1973 .... 15, 18, 105, 106, 112, 115, 116, 122
— Art. 3.º, § 2.º 105, 122
— Art. 16, § 1.º 84
— Art. 17 12
— Art. 19 82
— Art. 19, § 1.º 122, 123, 128, 129
— Art. 21 ..... 123, 127
— Art. 25 74
— Art. 28 ..... 75, 85
— Art. 167 ..... 103, 167
— Art. 167-I-2 ..... 22, 55, 56, 69
— Art. 167-I-28 94
— Art. 167-II 127
— Art. 167-II-4 164
— Art. 167-II-7 56
— Art. 167-II-8 ..... 51, 55
— Art. 167-II-13 ..... 79, 84
— Art. 167-II-15 ..... 52, 53
— Art. 169 ..... 14, 22, 23, 44, 97
— Art. 169-I 103
— Art. 169-II 23
— Art. 171 23
— Art. 173, par. único 105, 122
— Art. 173-V 74
— Art. 176 101
— Art. 176, § 1.º, I 108, 127
— Art. 176, § 1.º, II 109
— Art. 176, § 1.º, II, 3 ..... 80, 114
— Art. 176, § 1.º, II, 4 ..... 11, 78
— Art. 176, § 1.º, III, 2 111
— Art. 176, § 1.º, III, *b*, 5 ..... 14, 15, 20
— Art. 178-I 69
— Art. 179 ..... 74, 83
— Art. 180 ..... 74, 77, 78
— Art. 186 ..... 28, 29
— Art. 189 ..... 28, 30
— Art. 196 ..... 101, 102
— Art. 198 ..... 172, 181
— Art. 205 ..... 29, 172
— Art. 213, § 1.º 116
— Art. 214 ..... 161, 172
— Art. 221-II 21, 62, 70
— Art. 221-IV 22, 95
— Art. 225 83
— Art. 225, § 2.º 115
— Art. 226 94
— Art. 227 ..... 26, 127
— Art. 228 ..... 101, 114
— Art. 230 ..... 65, 70, 110, 120, 126, 127
— Art. 231-I 105
— Art. 232 127
— Art. 233 117
— Art. 234 ..... 27, 114, 117, 118
— Art. 235 ..... 117, 118
— Art. 235-II, par. único 26
— Art. 238 65
— Art. 239 22
— Art. 243 104
— Art. 246 ..... 30, 51, 127
— Art. 247 46
— Art. 250-I 70
— Art. 251 ..... 33, 61, 62
— Art. 251-I 63
— Art. 252 22
— Art. 254 ..... 33, 34
— Art. 259 70
— Art. 266 e segs. 58, 60
— Art. 268 58
— Art. 289 99
— Art. 291 57
— Art. 292 ..... 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40
— Art. 293 ..... 34, 36
— Art. 295, par. único 114
Lei 6.024, de 1974 48
— Art. 36 ..... 46, 47
— Art. 36, § 2.º, *a* 98
— Art. 36, § 4.º 48
— Art. 38 98
— Art. 39 48
— Art. 40 48
— Art. 45 48
— Art. 46, par. único 48
— Art. 49 48
Lei 6.313, de 1975 22
Lei 6.404, de 1976 — Art. 74 70
Lei 6.515, de 1977 ..... 78, 112, 113
Lei 6.766, de 1979 177
— Art. 4.º-II 25
— Art. 22 46
Lei 6.830, de 1980 — Art. 12, § 2.º 152
Lei 6.840, de 1980 22
Lei 6.941, de 1981 ..... 35, 52, 53
Lei 6.952, de 1981 112
Lei 6.969, de 1981 — Art. 6.º 100
— Art. 7.º 95, 96
— Art. 8.º 100
Lei 7.182, de 1984 — Art. 2.º, § 2.º 100
Lei 8.004, de 1990 ..... 34, 39, 40
— Art. 1.º, par. único 36, 37, 38
Lei 8.009, de 1990 46
Lei 8.397, de 1992 — Art. 4.º 46

Lei Orçamentária 317, de 1843 9

Locação que já vigorava antes da abertura de sucessão, dotada de vínculo que obrigava os sucessores à renovação do contrato — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro 155

Loteamento não registrado — V. Carta de arrematação: registro 151

Mandado judicial — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro 93

Mandato — Morte do mandante. Irrevogabilidade do mandato. Preço recebido integralmente pelo vendedor. Outorga de escritura definitiva de compra e venda do imóvel. CC, art. 1.317-II (TJRJ) . 166

Mandato: ratificação — V. Ratificação do mandato 167

Maria Helena Leonel Gandolfo (Dra.) — Artigo: Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois 105

Matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Modelos — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74
— V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Morte do mandante — V. Mandato 166

Natureza jurídica da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Natureza jurídica da matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Necessidade da certidão de casamento do executado — V. Intimação do cônjuge 152

Necessidade de controle diário dos atos praticados — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Necessidade de escritura pública — Denominação: contrato. Desqualificação de contrato particular de compromisso de compra e venda. Escritura pública de compra e venda: registro. CC, art. 134-II, § 6.º (CSMSP) 172

Necessidade de formal de partilha — V. Aqüesto 149

Necessidade de um critério seguro para a classificação das indicações — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Negativa de ônus — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Noções ligeiras sobre usucapião — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro 93

Nulidade de pleno direito — Prenotação. Princípio da prioridade. Suscitação de dúvida. Vias ordinárias. Lei 6.015/73, arts. 198, 205 e 214 (CSMSP) 172
— Suscitação de dúvida. Vias ordinárias. Escritura pública de compra e venda: registro. Lei 6.015/73, art. 214 (CSMSP) 161

O indicador cadastral — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

O Indicador Pessoal e as retificações de registro civil — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

O prazo da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Oportunidade de abertura da matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo. 105

Origem histórica da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Os imóveis rurais — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Os Indicadores Real e Pessoal — Indicador Pessoal. O sistema anterior, com o uso de pesados livros. A utilização da informática. Como devem ser feitas as indicações. Responsabilidade civil do Oficial de Registro de Imóveis. A importância de se exigir a certidão de casamento. Exigência ou não do registro do compromisso de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão. A legislação no que concerne ao Indicador Pessoal. O Indicador Pessoal e as retificações de registro civil. Indicador Real. Sistemas permitidos pela vigente Lei de Registros Públicos. Alterações de nome de vias públicas. A unificação de imóveis. Necessidade de um critério seguro para a classificação das indicações. O indicador cadastral. Os imóveis rurais. Expedição de certidões. A legislação no que concerne ao Indicador Real. Reflexos nas ações de usucapião. Adendos — Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Outorga de escritura definitiva de compra e venda do imóvel — V. Mandato 166

Parcelamento regular — V. Parte ideal 177

Parte ideal — Escritura pública de compra e venda de parte ideal de imóvel: registro. Condomínio. Título formalmente perfeito. Suscitação de dúvida. Lei 6.766/79. Parcelamento regular (CSMSP) 177

Participação de terceiros antes da fase recursal — V. Suscitação de dúvida 181

Pedido de sub-rogação formulado por um dos condôminos — V. Extinção de condomínio 158

Penhora — V. Carta de arrematação: registro 151
— V. Intimação do cônjuge 152

Personalidade jurídica do condomínio especial — V. Falta de personalidade jurídica do condomínio especial 160

Portaria Conjunta 1/88 — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva (Adendo) 74

Prazo na hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Preço recebido integralmente pelo vendedor — V. Mandato 166

Prenotação — V. Nulidade de pleno direito 172

Princípio da continuidade — V. Aqüesto 149
— V. Carta de arrematação: registro 151
— V. Imóvel que já não figura em nome do alienante 172
— V. Intimação do cônjuge 152

Princípio da disponibilidade — V. Carta de arrematação: registro 151
— V. Imóvel que já não figura em nome do alienante 172

Princípio da especialidade — V. Carta de arrematação: registro 151
— V. Incoincidência entre título e registro 164

Princípio da prioridade — V. Nulidade de pleno direito 172

Princípio da unitariedade da matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Procuração em causa própria — V. Contrato consigo mesmo 166

Promessa de cessão: registro — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Prorrogação da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Provimento CG 58, de 1989, Cap. XX

— Item 45 114
— Item 46.3 27
— Item 52 ..... 77, 112
— Item 53 77
— Item 55 164
— Itens 81 a 86 82
— Itens 87 a 90 77

Provimento VRP 2, de 1975 106

Provimento VRP 5, de 1975 106

Provimento VRP 1, de 1976 106

Provimento VRP 2, de 1976 106

Provimento VRP 3, de 1976 ..... 106, 118

Provimento VRP 8, de 1976 119

Provimento VRP 1, de 1978 112

Publicidade da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Publicidade da matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Punição — V. Remessa dos autos à E. Corregedoria Geral da Justiça 161

Quem pode hipotecar — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Quitações parciais na hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva 7

Ratificação do mandato — Eficácia retroativa. CC, arts. 1.296 e 1.297 (TJRJ) 167

Reconstituição de matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Reflexões sobre a matrícula 17 anos depois — 1 — Conceito e natureza jurídica da matrícula. 2 — Princípio da unitariedade da matrícula. 3 — Requisitos da matrícula. 3.1 — Data do registro anterior. 3.2 — Confrontações. 3.3 — Residência. 3.4 — Estado civil e regime de bens. 3.5 — Terreno integrante de loteamento. 3.6 — Unidade autônoma de edifício em condomínio. 4 — Oportunidade de abertura da matrícula. 5 — Extravio. Reconstituição. Necessidade de controle diário dos atos praticados. 6 — Unificação de imóveis e fusão de matrículas. 6.1 — Unificação de imóveis de proprietários diversos. 6.2 — Unificação de imóveis, um dos quais hipotecado. 6.2.1 — Hipoteca de parte certa de imóvel matriculado. 7 — Publicidade. 7.1 — Certidão de inteiro teor. 7.2 — Certidão em resumo. 7.3 — Certidão em relatório, conforme quesitos. 7.4 — A matrícula e a certidão vintenária. 7.5 — A certidão de matrícula com negativa de ônus. 7.6 — Algumas formas de expedir certidão de matrícula. Modelos (1 a 15) — Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105

Regime de bens — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo 105
— V. Intimação do cônjuge 152

Registro: carta de arrematação — V. Carta de arrematação: registro 151
— V. Intimação do cônjuge 152

Registro: cessão ou promessa de cessão — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Registro: compromisso de compra e venda, de cessão ou promessa de cessão — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva 74

Registro: contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro 155

Registro: escritura pública de compra e venda — V. Aqüesto 135

— V. Falta de personalidade jurídica do condomínio especial ... 160
— V. Imóvel que já não figura em nome do alienante ... 172
— V. Necessidade de escritura pública ... 172
— V. Nulidade de pleno direito ... 161

Registro: escritura pública de compra e venda de parte ideal de imóvel — V. Parte ideal ... 177

Registro: formal de partilha — V. Incoincidência entre título e registro ... 164

Registro: promessa de cessão — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva ... 74

Registro: usucapião — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro ... 93

Remessa dos autos à E. Corregedoria Geral da Justiça — Irregularidade do ato registral. Punição (CSMSP) ... 161

Remição da hipoteca — Espécies — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Requerimento do interessado — V. Suscitação de dúvida ... 181

Requisitos da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Requisitos da matrícula — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo ... 105

Reserva de grau na hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Residência — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo ... 105

Responsabilidade civil do Oficial de Registro de Imóveis — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva ... 74

Restabelecimento da hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Restrições ao direito de propriedade — Leis especiais — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Segunda hipoteca — Efeito especial da prenotação — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Sentença de usucapião e o Registro de Imóveis, A — Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro ... 93

Sistema Financeiro da Habitação — Hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Sociedade de fato — V. Aqüesto ... 149

Súmula 237 do STF ... 96

Súmula 377 do STF — V. Aqüesto ... 149

Suplementação de crédito — Hipoteca — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Suscitação de dúvida — V. Contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação: registro ... 155
— Irresignação parcial. Decisão condicional: impossibilidade. Participação de terceiros antes da fase recursal. Juntada de documentos tendentes a sanar o título. Dúvida suscitada de ofício pelo Oficial: impossibilidade. Requerimento do interessado. Dúvida doutrinária. Dúvida prejudicada. Lei 6.015/73, art. 198 (CSMSP) ... 181
— V. Nulidade de pleno direito ... 161, 172
— V. Parte ideal ... 177

Terreno integrante de loteamento — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo ... 105

Título formalmente perfeito — V. Parte ideal ... 177

Título hábil para o registro de usucapião — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro ... 93

Título irregular— V. Carta de arrematação: registro ... 151

Título judicial — V. Intimação do cônjuge ... 152

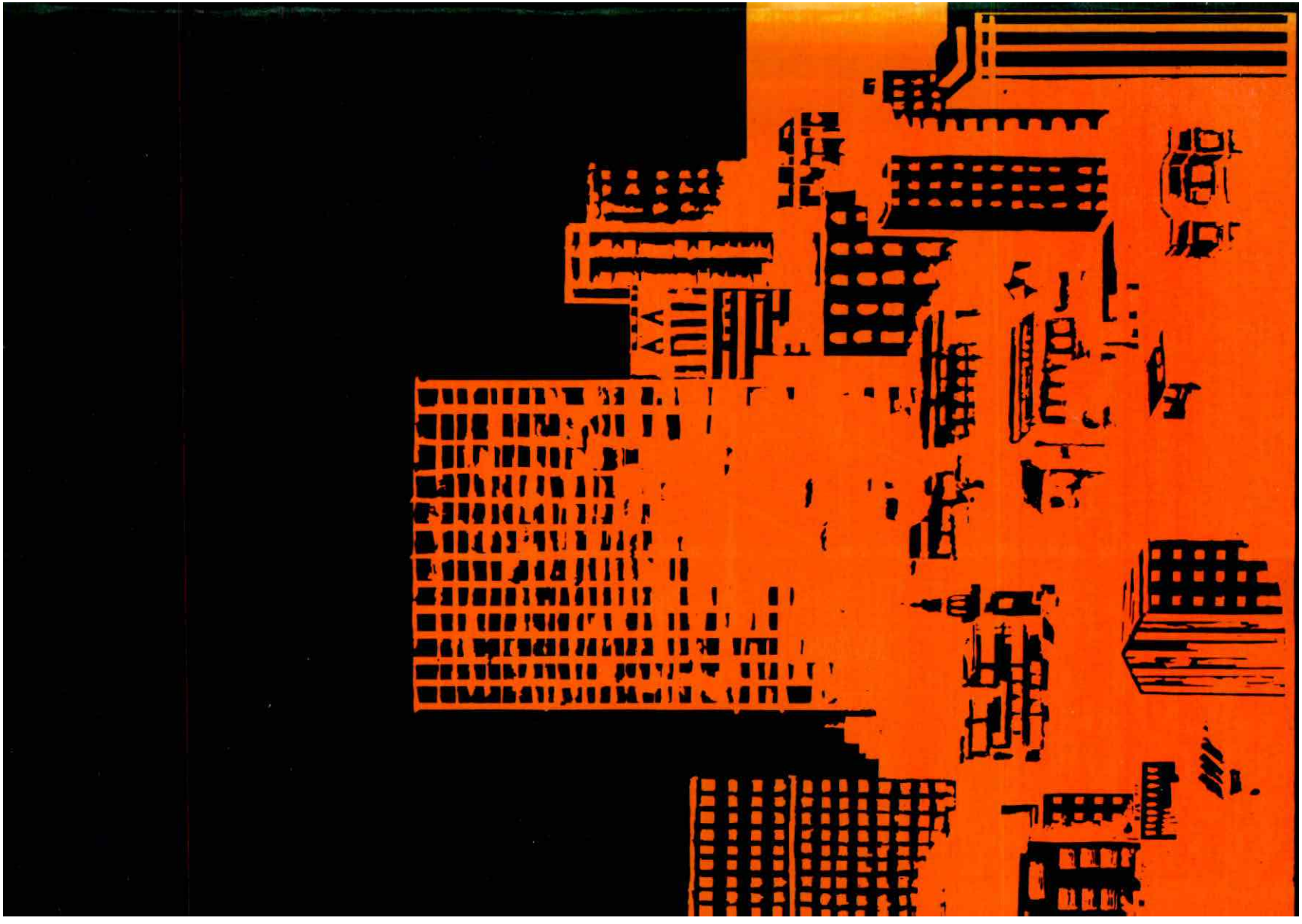
Unidade autônoma de edifício em condomínio — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo ... 105

Unificação de imóveis — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva ... 74

Unificação de imóveis e fusão de matrículas — V. Artigo da Dra. Maria Helena Leonel Gandolfo. 105

Usucapião — V. Artigo do Juiz Benedito Silvério Ribeiro ... 93
— V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva ... 74

Utilização da informática — V. Artigo do Juiz Gilberto Valente da Silva ... 74

Venda e compra com pacto adjeto de hipoteca — Incindibilidade do título — V. Artigo dos Drs. Ademar Fioraneli e Jersé Rodrigues da Silva ... 7

Vias ordinárias — V. Aqüesto ... 149
— V. Nulidade de pleno direito ... 161, 172