

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1989 — N. 145

1974 — IRIB: 15 ANOS DE UNIDADE E AÇÃO — 1989

E, quando menos nos apercebemos, três lustros se passaram!

O IRIB chega aos seus quinze anos de vida ativa e determinada, sempre voltado para a busca da uniformização de um elevado grau de preparo profissional e para a difusão da consciência de responsabilidade dos Oficiais de Registro de Imóveis brasileiros, com o propósito de elevar o estágio de um aperfeiçoamento cultural digno do relevante papel que exercitam perante o povo e a Nação.

LEIBNIZ tinha razão quando ensinou que "nada acontece sem que haja uma causa ou, pelo menos, um motivo determinante, alguma coisa que possa explicar aprioristicamente, porque algo existe em vez de não existir".

A necessidade de envidar esforços objetivando a melhoria da sistemática do Registro de Imóveis e a necessidade de congregar os registradores imobiliários fez surgir o IRIB, engajado na arrojada meta do novo destino nacional, alicerçado pelo impulso que movimenta a esfera dos negócios imobiliários, cuja tranqüilidade jurídica é assegurada por nossos serviços de registro, que constituem a efetividade dos direitos reais.

O IRIB já nasceu predestinado pelo idealismo puro e combativo de JÚLIO DE OLIVEIRA CHAGAS NETO, que com rara perspicácia vislumbrou novos horizontes para o estudo do Direito Imobiliário, na imensa geografia brasileira, a fim de especular, nas suas fontes e na sua universalidade, a própria evolução permanente de suas nuances.

Transpondo os interesses adstritos à classe, o IRIB ao longo do tempo lançou profundos alicerces que serviram para iluminar a solução das dificuldades que as veredas da versatilidade do Registro de Imóveis requerem, a fim de estabelecer com responsabilidade a manutenção de um estado de segurança e tranqüilidade no regime dos princípios que informam a legislação específica da propriedade imobiliária e todos os fatos que lhe são adjacentes.

Nossa instituição nasceu de um ideal que se fez vitorioso e transpareceu ao longo destes quinze anos pujantes de sua existência, na solidez de uma classe que na corrida do tempo não perdeu o fôlego, afeiçoando-se às mutações que cada vez mais reclamam formas de aperfeiçoamento.

Podemos dizer que sempre fomos uma entidade com vida, que motivou todos à meditação sobre o seu dignificante papel no trabalho de adaptação às transformações sociais, de sincronização com os novos rumos da sociedade, que já vê de perto o amanhecer mágico de um novo século.

O IRIB, que surgiu de uma idéia iluminada, transformou-se numa instituição com alma e manteve-se vigilante ao cuidar com extremado zelo de um direito muito rente à vida, adentrando o campo de novas técnicas, procurando caminhar a passos largos na superação de velhos métodos, sem esquecer, contudo, que um espírito jamais perece: o da primazia do Direito!

Como um grande auditório de caráter nacional, nossa Entidade, numa viva demonstração de resguardar a capacidade dos profissionais dos Serviços de Registro de Imóveis, transformou-se num esplêndido centro de vinculação com os estudos permanentes para desvendar, ao longo de sua importante missão, novos caminhos do sistema de registro.

Assim procedendo, o IRIB alcançou um patamar de grandiosidade, consagrando-se respeitável no conceito do universo jurídico brasileiro. Agregou às suas finalidades a posição de liderança no plano da especialização e disseminação da técnica de registro, que envolve enorme dimensão diante dos fenômenos jurídico-sociais, englobados na trepidante multiplicação da propriedade imobiliária.

Dos cenários de nossos Encontros emergiram as bases para promissoras realizações e para a objetivação de magníficas conquistas, resultantes de uma idéia brilhante e definidora de um pugilo de homens

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

que, por jamais perderem a chama do ideal, mantêm iluminado o seu coração.

Reafirmamos nossa confiança e nossa fé naqueles que tiveram a primazia de criar o IRIB, naqueles que, ao correr destes quinze anos de intenso labor, lhe deram corpo e grandeza, estimulando o amplo conagraçamento; que transformaram uma semente numa frondosa árvore, cuja sombra agasalha a mais pura vibração de nossos ideais.

O IRIB que haveremos de manter altaneiro, perfilado nos melhores propósitos de cooperação com as demais organizações congêneres, na permanente colaboração com as autoridades, disposto a servir à cole-

tividade e aos governantes, oferece o testemunho de sua sincera intenção de manter-se como um órgão atuante e eficiente, honrando as tradições da classe dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

Nesse eloqüente esforço vamos manter gloriosas as conquistas que já alcançamos através de lutas e sacrifícios!

Continuemos para a frente, fazendo prosperar o ideário de nossos pioneiros na larga estrada da verdade, do sucesso e do Direito!

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

Presidente

DETALHE JURÍDICO NÃO OBSERVADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O estudo e a atualização do direito, em virtude da sua constante evolução, devem ser gradativos e permanentes para atingir o seu aperfeiçoamento.

Em considerações genéricas e elementares, pode-se afirmar que, no campo do direito, o nascituro ao nascer com vida adquire personalidade e torna-se titular de direitos, os quais terminam com a morte. No momento em que expira, cessa sua aptidão para ser titular de direitos e, dessa forma, seus bens se transmitem, incontinenti, a seus herdeiros, conforme conceitos fixados nos arts. 4.º, 10.º e 1.572 do Código Civil Brasileiro.

"A sucessão hereditária abre-se com a morte do autor da herança. Desde esse momento, opera-se a transmissão da propriedade e da posse dos bens, substituindo-se os sujeitos das relações jurídicas; no instante, que precede a morte, o sujeito dessas relações jurídicas é o *de cuius*, no instante que se segue à morte, o sujeito é o herdeiro",

conforme nos ensina CLÓVIS BEVILAQUA em comentário ao artigo citado, de n.º 1.572.

Posto isso, cabe, preliminarmente, conceituar o disposto no art. 859 do nosso CC, para depois adentrarmos em um segundo e terceiro planos, sendo este último o contex-

to principal que enseja o título supra. Assim, fixa o referido artigo:

"Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu".

Segundo, ainda, o sempre lembrado Clóvis Beviláqua:

"O Código quis dar à publicidade do registro predial significação jurídica de maior importância. O registro não declara, simplesmente, que alguém realizou certo ato transladativo da propriedade, ou constitutivo de direito real. Afirma que o ato se realizou, e apresenta-lhe o título porque é o registro que gera o direito real. Os direitos reais sobre imóveis não se consideram existentes, senão depois de transcritos ou inscritos. Conseqüentemente, uma vez registrado o título, entende-se que o direito pertence àquele a quem o registro o atribui".

Estabelece-se, pelo exposto, a primeira premissa ou premissa maior de um verdadeiro silogismo lógico, que ora se monta, e que tem como segunda premissa ou premissa menor a concepção con-

sistente em que só pode legalmente transmitir quem adquiriu e registrou o seu título. É o que os douctos chamam de princípio da continuidade e sobre que AFRÂNIO DE CARVALHO tão bem preleciona:

"O princípio de continuidade que se apóia no da especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam uma das outras, asseguram sempre a preexistência de imóvel no patrimônio do transferente.

"Ao exigir-se que todo aquele que dispõe de um direito esteja inscrito como seu titular no registro, impede-se que o não titular dele disponha".

Aliás, esse princípio está consagrado no art. 195 da Lei 6.015/73, o qual prescreve:

"Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e

(Continua na página seguinte)

o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

Em resumo: os direitos reais só existem depois de registrados, e só pode transmitir quem adquiriu e registrou o seu título.

A conclusão silogística decorrente dessas duas afirmações verdadeiras e incontestáveis nos conduz ao título supra, consistente em que existe um detalhe jurídico não observado no Registro de Imóveis. É o que se propõe a esclarecer e comprovar. Mas, ainda aqui, há necessidade de definir-se, primeiramente, o que é espólio e para tanto nada melhor do que socorrer-se do *Vocabulário Jurídico* de De Plácido e Silva, o qual registra:

“Espólio — embora derivado de *spolium*, de que se formou o verbo latino *spoliare*, de que se formou também *spoliar*, *espoliação*, na significação jurídica, não obstante ser também tido como despojo, não tem significação de esbulho. Para este melhor se reservou a *espoliação*. Espólio, como sentido do que resta, que fica, significa a soma ou a totalidade de bens deixados por uma pessoa, após sua morte. Hoje lhe dão sentido amplo, indicando o acervo hereditário ou simplesmente os bens deixados pelo falecido. Espólio, assim, é a massa de bens, deixada pelo *de cuius* e que constitui os bens da herança”.

Dessa forma, não se lhe pode atribuir personalidade jurídica, contudo, conforme disposto no Acórdão da AC 9.266-09 do E. CSM de São Paulo:

“Ao espólio se reconhece não só o direito de estar em juízo, como igualmente, em determinadas circunstâncias, a faculdade de se postar como sujeito de direitos e obrigações. É verdade que todos os atos jurídicos em que interve-

nha a pessoa formal do espólio não de ser compreendidos como convergentes para a finalidade para que existe *ope legis* aquele ente abstrato, qual seja a de ulterior atribuição de bens e direitos por ocasião da partilha”.

Assim considerando, verifica-se, pelos conceitos fixados no Código de Processo Civil, que existe a possibilidade, em determinados casos, da reunião de inventários, como medida de economia processual, da qual só vantagens surtirá, isto é, mais rapidez, menos custas e avaliações e menos atos processuais. É o que se encontra previsto nos arts. 1.043 e segs.

Em se tratando das disposições do art. 1.043, em que o cônjuge supérstite venha a falecer no curso do inventário do cônjuge premorto, as duas heranças serão cumulativamente inventariadas e partilhadas, se os cônjuges forem meeiros e se os herdeiros forem os mesmos. O § 1.º desse artigo assinala que haverá um só inventariante para os dois inventários e seu § 2.º fixa que o segundo inventário será distribuído por dependência, processando-se em apenso ao primeiro. Nessas circunstâncias, se apenas um dos cônjuges figurar no Registro Imobiliário como adquirente, basta averbar-se o casamento de ambos, para que o não figurante no registro venha também a adquirir e nele figurar, pois trata-se de cônjuges meeiros. Desse modo, apesar de ser um único inventário, os dois espólios devem figurar como transmitentes, quer na partilha, quer por transmissão feita no decurso do inventário conjunto, quando então o alvará corretamente deverá manter e mencionar os dois espólios, embora seja uma só a massa de bens; todavia, os dois cônjuges são proprietários meeiros.

Ocorre, entretanto, que, quando vem a falecer algum herdeiro na pendência do inventário em que foi admitido como herdeiro e não pos-

suindo outros bens além do seu quinhão na herança, poderá também ser no mesmo inventário, como determina o art. 1.044 do CPC. Nesse caso, aliás como no primeiro também, se, por motivos os mais variados, o espólio se vê compelido a alienar um bem imóvel, há necessidade de obedecer-se às disposições do art. 992 do mesmo Código, pelo qual o inventariante só com autorização do Juiz pode alienar, essa autorização na prática denomina-se alvará judicial.

Na hipótese acima configurada, o alvará judicial menciona invariavelmente os dois espólios, o primeiro propriamente dito e o segundo distribuído por dependência e cumulativamente processado. Por sua vez, a escritura de venda, ou outra constitutiva de direito real, também consigna os dois espólios como outorgantes, e o Cartório de Registro de Imóveis os acompanha nesse formalismo no ato registral. Contudo, verifica-se que o segundo inventariado não figura no registro anterior, ele formalmente não adquiriu, por conseguinte não poderá transmitir ou constituir qualquer outro direito real. Essa a conclusão lógica a que se chega; o segundo inventariado não tendo adquirido e registrado o seu título não pode aparecer como outorgante transmitente ou devedor. Há erro em mencionar-se o espólio do segundo falecido como outorgante transmitente ou devedor. O mesmo erro é, também, verificado por ocasião do registro da partilha; o segundo inventariado não deve aparecer no registro, pois seus herdeiros recebem por sucessão diretamente do primeiro. Ademais, como se disse de início, o herdeiro ou segundo *de cuius*, com sua morte, deixou de ser titular de direitos, sendo então substituído pelos seus herdeiros, os quais recebem do primeiro inventariado que formalmente no Registro de Imóveis adquiriu e pode assim transmitir. Por outro lado, há que se considerar que o inventariante é o mesmo, a massa de

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

bens, como já foi afirmado, é uma só, logo o espólio é um único.

Cabe aqui a lição do insigne Juiz Ricardo Henry Marques Dip:

"Muita vez, uma precipitada consideração de justiça material (em todo caso, aporética) pode conduzir ao erro de que, a seu pretexto e sem a

garantia da jurisdicionalidade, se assole a segurança jurídica, olvidando-se exatamente que esta exsurge para garantia formal, desfrutando efeitos indissociáveis do direito normativo. Ora bem, a atividade do registrador e, com ela, a dos Juizes superiores de hierarquia interna ou externa, são

ambas essencialmente atuações de legalidade formal, subalternadas ao estrito direito normativo, sem o predicado mais nobre da jurisdicionalidade" (Proc. 239/89 - Sent. 10-4-89).

JETHER SOTTANO

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, e o art. 45 dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 19 de setembro de 1989 (terça-feira), às 10:00 horas, no Hotel Serra Azul, em Gramado-RS, ocasião em que será realizado o XVI Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;
- II. Discussão e votação do Balanço Anual;
- III. Discussão e votação do Projeto de Reforma dos Estatutos do IRIB;
- IV. Outros assuntos que forem propostos

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 1.º de junho de 1989

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS
Presidente

REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Nos próximos dias, os nossos associados estarão recebendo o n.º 22 da **Revista de Direito Imobiliário**, referente a julho/dezembro 88, com artigos assinados por Elvino Silva Filho, Afrânio de Carvalho, Ademar Fioraneli e Ricardo Henry Marques Dip, além de importante jurisprudência para o setor.

A **Revista** n.º 23 já foi elaborada e entregue à gráfica; dentro de algum tempo esperamos também poder remetê-la.



**INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria. Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néilson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Italo Conti Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); **Conselho Fiscal,** Osvaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Erclia Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Délcio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); **Suplentes do Conselho de Ética,** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoll (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1989 — N. 145

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n.º 7.797
— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I
12.º andar — conj. 1.201/1.202
— CEP 01311 — São Paulo-SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958