

# BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1990 — N. 152

## SUCESSÃO, PARTILHA E REGISTRO

### 1. Transmissão da propriedade *causa mortis*

O art. 1.572 do Código Civil brasileiro dispõe:

“Art. 1.572. Aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

A abertura da sucessão é o fato que outorga aos herdeiros o direito à propriedade e à posse dos bens da pessoa falecida.

*Direito das sucessões* ou *hereditário*, ensina CLÓVIS BEVILÁQUA,<sup>1</sup> “é o complexo dos princípios, segundo os quais se realiza a transmissão do patrimônio de alguém, que deixa de existir. Essa transmissão constitui a *sucessão*; o patrimônio é a *herança*; quem recebe a herança é *herdeiro* ou *legatário*”.

J. M. DE CARVALHO SANTOS<sup>2</sup> leciona: “A transmissão da propriedade e da posse não depende de nenhum ato praticado pelos herdeiros; independe de pedido de imissão de posse ao juiz competente; ela é imediata, desde o momento da abertura da sucessão, e se verifica de *pleno direito*, até mesmo sem nenhuma manifestação de vontade de sua parte e à sua revelia”.

“Como consequência, pode a pessoa ignorar que seja herdeiro e ainda assim, em virtude do princípio legal, se verifica para a sua pessoa a transmissão da propriedade e posse dos bens do *de cuius*.”

Se a propriedade se transmite normalmente, inclusive aos legatários, o mesmo não sucede com a posse. De fato, o legatário adquire a propriedade da coisa, desde o momento da abertura da sucessão, se a coisa deixada é infungível; e com a partilha, se a coisa consiste em coisa fungível, porém, só depois da partilha, em qualquer hipótese, é que o legatário entra na posse dos referidos bens.<sup>3</sup>

No Código Civil, continua Clóvis Beviláqua,<sup>4</sup> “é diferente a concepção da posse. Para ele, a posse é uma situação de fato, correspondente ao uso do direito da propriedade. O artigo 486 considera possuidor aquele que tem, de fato, o exercício da propriedade ou de alguns dos direitos, que a compõem.

É esse poder de fato, que a lei transmite com o poder jurídico ao herdeiro”.

### 2. Partilha

A partilha é o meio de terminar com o estado de comunhão da herança, assim como a ação de divisão é o meio de fazer cessar o condomínio ou a co-propriedade.<sup>5</sup>

A comunhão, do latim, *communio*, *communio*, significa participação mútua, associação.

O Código Civil brasileiro regula o condomínio ou a co-propriedade, de modo geral, definindo-lhe o caráter e assinalando-lhe os efeitos.

Considera, porém, com disposições especiais, algumas modalidades do condomínio, por exemplo:

- a) a comunhão no regime de bens do casamento;
- b) a comunhão nas sociedades;
- c) o condomínio nas paredes, cercas, muros e valas;
- d) a comunhão hereditária.

É desta última que pretendemos ocupar-nos.

A comunhão ou condomínio nos edifícios de unidades autônomas, para fins residenciais ou não, foi matéria regulada por lei especial, desde que não contemplada pelo Código Civil. (Veja-se a Lei 4.591, de 16-12-1964).

A herança é uma comunhão geral que abrange bens de todas as espécies, desde que sejam pecuniários. Estes subdividem-se em corpóreos e incorpóreos; os primeiros em móveis, imóveis e semoventes; e tais bens, representados em dinheiro, partem-se abstratamente em partes alíquotas.<sup>6</sup> Consoante tradicional conceito, é a quota intelectual ou ideal de cada condômino, que não é materialmente delimitada, ou individualizada no período da indivisão, mas concretiza-se ao efetuar-se a divisão.<sup>7</sup> Eis a função da partilha, vocábulo que provém do latim, *partior*, *iris*, *itus sum*: repartir, distribuir, partilhar.

Segundo o conceito moderno, a quota não representa o objeto do direito que pertence a cada condômino; significa apenas o poder jurídico que lhe é

(Conclui na página seguinte)

atribuído, não sobre uma parte determinada da coisa, porém sobre ela em sua integridade, da qual pode usar nos limites compatíveis com o uso dos outros. Cada condômino participa das vantagens ou lucros e dos encargos e despesas da coisa.<sup>8</sup>

Partilha é a divisão dos bens da herança entre os sucessores do finado, para lhes adjudicarem os respectivos quinhões.<sup>9</sup>

A partilha e a divisão, portanto, fazem cessar a comunhão, cada qual a seu modo, conforme conceito jurídico que sobre elas se tem feito desde os tempos de Roma e tem passado, incólume, através das vicissitudes do direito, até os nossos dias.

Conforme nos ensina FRANCISCO BERTINO DE ALMEIDA PRADO,<sup>10</sup> no direito romano, o juiz da partilha da herança pode adjudicar a muitos a mesma coisa, desde que a percepção daquela única coisa tenha sido deixada a todos, em cujo caso a necessidade também obrigue essa adjudicação; mas se isso não for a contento de todos, o juiz pode atribuir a cada co-herdeiro o seu quinhão, se a natureza da coisa o permitir; mas se não o permitir, o juiz pode também, mediante licitação, adjudicar a coisa a um só. Além disso, a ação de partilha de herança — *familiae erisciscundae iudicium* — não pode exercitar-se mais que uma vez, senão com conhecimento de causa. Mas se se deixaram indivisas algumas coisas, podem intentar-se, a respeito delas, a ação de divisão de coisa comum — *actio communi dividundo*”.

Do exposto se depreende que a ação de partilha pode deixar indivisas algumas coisas e, no entanto, nunca se sustentou, no direito romano, que, por esse motivo, deixasse ela de ser ação de partilha: é que esta, em substância, tinha por fim, como diz Teixeira de Freitas, partilhar a herança, em regra, abstratamente, redundando muitas vezes em divisão concreta.

### 3. Partilha aritmética e geométrica

Conseqüentemente, a partilha, cujo fim principal é declarar a parte *ideal* dos herdeiros e legatários, nos bens da herança, muitas vezes também lhes atribui uma porção *material* em coisas que podem ser desde logo adjudicadas, integralmente, ou por partes distintas, ao quinhão de cada herdeiro ou legatário. Daí o apelidar-se *partilha aritmética* a que se faz por *partes ideais* e *geométrica* a que se faz por *partes concretas*, confundindo-se esta com a divisão propriamente dita.<sup>11</sup>

Destarte, a partilha aritmética, pondo termo à comunhão hereditária, não faz cessar a co-propriedade, visto como atribui a cada herdeiro uma quota determinada em fração ou valor, e não em natureza, num imóvel. Nestes casos, a co-propriedade só pode cessar pela divisão.

Se a coisa não for suscetível de divisão, e os consortes não quiserem adjudicá-la a um só, inde-

nizando os outros, será vendida e repartido o preço, conforme preceitua o art. 632 do Código Civil.

### 4. Registro

Claro está, portanto, que continua em vigor a regra do art. 1.572, segundo a qual o domínio se transfere desde a morte do *de cuius*. Isto não dispensa o registro dos julgados que puserem termo à indivisão, porque o direito brasileiro subordina diretamente ao registro as transmissões *inter vivos* (CC, arts. 530, I, 531, 532, II e III, 533 e 534).

Admitindo-se que a transmissão *causa mortis* se faça *ope legis* (CC, arts. 530, IV, e 1.572), *indiretamente* a sujeita ao registro quando os bens da herança que se tornaram propriedade comum dos herdeiros e legatários, se partilharem entre estes (CC, art. 532, I, Lei 6.015/73, art. 167, I, n.º 25); e, *diretamente*, para o fim de legalizar a disponibilidade da herança.

Sem sombra de dúvida, o intuito da Lei é assegurar a veracidade dos assentos do registro e tornar sólida a propriedade registrada.

O princípio de continuidade, com o objetivo de assegurar aos interessados no Registro uma filiação certa, regular e segura, apareceu na legislação registral pátria, com o Decr. 18.542, de 24-12-1928, cujo art. 206 determina:

“Art. 206. Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro”.

Conservou a mesma redação o art. 214, do Decr. 4.857, de 9-11-1939. A Lei 6.015/73, manteve o princípio de continuidade através dos arts. 176, § 1.º, II, n.º 5; 195, 222, 223, 225, §§ 1.º e 2.º, *in fine*; 227, 228, 236 e 237.

### BIBLIOGRAFIA

1. Clóvis Beviláqua, *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Comentado*, Rio de Janeiro, Ed. Paulo de Azevedo Ltda., 9.ª ed., 1955, comentários ao art. 1.572, p. 7.
2. J. M. de Carvalho Santos, *Código Civil Brasileiro Interpretado*, Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 11.ª ed., 1981, comentários ao art. 1.572.
3. Clóvis Beviláqua, *idem*, *ibidem*.
4. Clóvis Beviláqua, *idem*, *ibidem*.
5. João Luiz Alves, *Código Civil*, comentários ao art. 1.772.
6. Francisco Bertino de Almeida Prado, *Transmissão da Propriedade Imóvel*, São Paulo, 1934, p. 40.
7. Carlos Alberto Dabus Maluf, *O Condomínio Tradicional no Direito Civil*, 2.ª ed., São Paulo, Saraiva, 1989, p. 3.
8. *Idem*, *ibidem*, p. 3. Caio Mário da Silva Pereira, *Instituições de Direito Civil*, 2.ª ed., Rio de Janeiro, Forense, IV vol., 1974, p. 162.
9. Itabaiana de Oliveira, *Curso de Direito das Sucessões*, 2.ª ed., Rio de Janeiro, Andes, 1954, p. 286.
10. Francisco Bertino de Almeida Prado. *Idem*, *ibidem*, p. 41.
11. Francisco Bertino de Almeida Prado. *Idem*, *ibidem*, p. 41.

**NICOLAU BALBINO FILHO**

Registrador da Propriedade Imóvel em Guaxupé

**PAULO DE CARVALHO BALBINO**

Acadêmico de Direito da USP

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** Deve ser exigida a quitação para com a Receita Federal (Lei 7.711/88) e em que dias são feitas as publicações da relação de contribuintes em débito para com a União?

**R.** A certidão negativa de débitos para com a Receita Federal só deve ser exigida de pessoas que figuram ou venham a figurar na relação ou relações publicadas pela mesma Receita. No entanto, ninguém sabe quando serão feitas as próximas publicações.

G. V. S.

**P.** Há um imóvel matriculado, não constando sua área. É apresentado ao Ofício Imobiliário uma escritura em que, na descrição do imóvel, consta a área. Pode ser feito o registro?

*Se não tivesse sido matriculado o imóvel, poderia ser aberta a matrícula com os elementos do registro anterior e os do título?*

**R.** Na escritura, está-se inovando na descrição do imóvel, acrescentando o elemento área. De acordo com o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, deve ser feita prévia retificação do registro (no caso da matrícula) para que possa ser feito o registro da escritura.

Isso porque esse acréscimo coloca o título em divergência com o que consta da matrícula (Lei 6.015/73, art. 225, § 2.º).

Por outro lado, mesmo que não tivesse sido aberta a matrícula, esta, ao ser aberta, pode ser feita com os elementos constantes do título MAIS os do registro anterior DESDE que não implique alteração da descrição das divisas ou da área do imóvel, pois, quando tal ocorrer, é indispensável a prévia

retificação judicial do registro anterior.

G. V. S.

**P.** Em processo de separação judicial, os direitos do casal foram cedidos a terceiro e a este adjudicados. É passível de registro a certidão extraída desses autos?

**R.** Tem-se admitido, e há vários acórdãos de São Paulo nesse teor, que nos autos de separação o casal transfira imóveis aos filhos, valendo, para o registro, a carta de sentença que seja expedida em favor destes.

No caso, entretanto, trata-se de um terceiro estranho, a quem o domínio do imóvel só poderá ser adjudicado se houver, nos autos, a cessão da meação de cada um dos cônjuges, por escritura pública, recolhido o imposto de transmissão *inter vivos*, devendo ser apresentada ao Registro a carta de adjudicação e não mera certidão.

O correto será registrar-se (depois de averbada a alteração do estado civil dos separandos) o formal de partilha ou carta de sentença e, em seguida, por escritura pública, os separandos transmitirem suas partes ideais.

G. V. S.

**P.** Viúvo e filhos adquiriram, por usucapião, um imóvel. Posteriormente, este foi inventariado e aquinhoados herdeiros e cessionários. Entende o Ofício Imobiliário que a ação deveria ter sido ajuizada pelo Espólio. Agora, foi apresentada a registro a certidão do pagamento ao viúvo e herdeiros, entendendo o Ofício que não deve ser feito o registro, porque haveria duplicidade. E quanto aos demais

registros, dos antigos proprietários, feitos anteriormente?

**R.** Se a sentença de usucapião foi registrada, o imóvel é do domínio do viúvo e filhos e nada mais deve ser registrado, nem mesmo o formal de partilha, carta de adjudicação ou folha de pagamento expedido no inventário da falecida.

No caso dos registros anteriores, dos antigos proprietários, estes perderam o domínio por força da aquisição do viúvo e filhos, conseqüente ao usucapião.

G. V. S.

**P.** A regularização dos loteamentos pela Prefeitura Municipal (art. 40 da Lei 6.766/79) deve referir-se apenas a loteamentos vendidos a prestação?

**R.** A Lei não distingue e o intérprete não pode, portanto, distinguir. Assim, é possível regularizar-se qualquer loteamento.

G. V. S.

**P.** Pode ser feita a unificação de imóveis, especialmente quando se tratar de inventário antigo em que um dos herdeiros já registrou seu quinhão ou seu pagamento?

**R.** A unificação pressupõe imóveis contíguos, de mesmos proprietários. Se o herdeiro registrou o seu quinhão, mas é também condômino no outro imóvel, pode ser feita a unificação desde que todos os co-proprietários concordem.

Se os imóveis não são dos mesmos proprietários, não podem ser unificados. E, se em condomínio, é preciso que todos os condôminos requeiram a unificação.

G. V. S.

(Conclui na página seguinte)

**P.** Registrado o loteamento de uma gleba de terras de propriedade da Prefeitura Municipal, esta vendeu a uma pessoa 6 quadras, nas quais estavam previstos 10 lotes em cada uma. Por se tratar de lotes de grandes dimensões, o novo proprietário pretende dividi-los, fazendo 20 lotes em cada quadra. Como deve proceder o Ofício Imobiliário?

**R.** Para que o adquirente de lote possa dividi-lo ou subdividi-lo, deve aprovar o projeto de desmembramento na Prefeitura Municipal.

Assim, o proprietário, para parcelar cada lote em 2 (ou 3 outros), deve aprovar o plano de desmembramento na Prefeitura Municipal, ensejando a abertura de novas matrículas para os imóveis consequentes aos parcelamentos.

G. V. S.

**P.** No caso de loteamento de uma gleba de terras de propriedade da Prefeitura Municipal, pode esta transmitir lotes diversamente do que consta do plano registrado?

**R.** Se a Prefeitura alterar o projeto, o plano primitivo, deve apresentar ao Registro de Imóveis nova planta, com nova aprovação, e requerer a averbação da modifi-

cação na matrícula da gleba loteada, conforme o art. 28 da Lei 6.766/79.

G. V. S.

**P.** Foi feito o registro de 10 lotes de uma quadra em uma só matrícula e cada um foi vendido mediante averbações. Está correto o procedimento?

**R.** Houve erro em se matricular quadras ou se colocar em uma mesma matrícula mais de um lote. A cada imóvel corresponde uma única matrícula e a cada matrícula deve corresponder um único imóvel. O Ofício, a meu aviso, deverá abrir tantas matrículas quantos forem os lotes da quadra, fazendo a averbação de remissão e encerrando a matrícula original.

G. V. S.

**P.** No caso de dois imóveis rurais, um com descrição apenas referindo os nomes dos confrontantes, o outro descrito com medidas perimetrais e rumos magnéticos, podem ser eles desmembrados?

**R.** A recomendação da E. Corregedoria Geral da Justiça e os processos administrativos que ela tem instaurado contra Oficiais de Serviços de Registro de Imóveis,

vários dos quais punidos, é no sentido de que, não constando da descrição do imóvel, RURAL ou URBANO, as medidas perimetrais e a ÁREA, não pode ser aberta a matrícula e registrado título que transmita PARTE dele (desmembramento) sem prévia retificação judicial, de acordo com o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos.

Se o imóvel está descrito com medidas perimetrais e rumos magnéticos, constando a área, pode ser desmembrado, cabendo ao Oficial verificar a coincidência de pelo menos parte das medidas, parte da descrição.

A violação dessa orientação tem ensejado punições a Oficiais em algumas cidades do interior paulista.

G. V. S.

**P.** No caso de venda da nu-propriedade a um menor, representado pelo pai, e do usufruto para o pai, pode ser registrada a escritura?

**R.** A operação é perfeitamente lícita e deve levar ao registro da escritura.

Se o próprio menor estivesse onerando o imóvel, seria indispensável o alvará judicial.

G. V. S.



### INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Diretoria.** Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz; 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (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, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo,** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de

Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal,** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (PE) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

### BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1990 — 152

**Diretor Responsável:** Ítalo Conti Júnior

**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 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP  
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958