IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1995 — N.212

ALVARÁ JUDICIAL PARA VENDA DE IMÓVEL DO ESPÓLIO

O "espólio, monte, herança, descrito no inventário pelo inventariante, constitui o Patrimônio dos bens deixados pelo falecido".

"O espólio — enquanto espólio — ou seja, enquanto não partilhado aos respectivos herdeiros, é representado e administrado pelo inventariante (arts. 991 e 992 do CPC), que o detém como seu depositário" (como conceitua ANTONIO ALBERGARIA PEREIRA, em *Boletim Imobiliário*).

O espólio pode ter inventariante legítimo ou dativo. Legítimo é aquele que tem direito a exercer o encargo, isto é, o cônjuge sobrevivente, o herdeiro e o testamenteiro a quem foi confiada a administração do espólio (Código de Processo Civil, art. 990, I, II, III, IV).

Dativo é a pessoa estranha, idônea, que recebe o encargo. Ao contrário da representação irrestrita e ampla do inventariante legítimo (art. 12,V, e 991,I), a representação do inventariante dativo é limitada.

O inventariante é figura central desse procedimento especial, que é o inventário e a partilha. Suas funções são relevantes, ganhando o feito com seu zelo, interesse, imaginação e probidade. Seus deveres se exercem dentro do processo e fora dele. Fora do processo no mundo exterior aos autos, cabe-lhe administrar o espólio, zelar por ele, defendê-lo.

Deve prosseguir *os trabalhos e iniciativas do morto, tanto quanto baste* para a colheita dos resultados úteis e pretendidos. Deve recolher os frutos naturais ou civis, sendo responsável por sua inércia ou omissão. As despesas que forem necessárias para a manutenção ou funcionamento dos empreendimentos econômicos do inventariado, despesas gerais e ordinárias, essas o inventariante pode fazer ou ordenar dentro do seu encargo de administrador. É o que nos ensina Hamílton de Moraes E. Barros no exame do art. 991 do CPC.

Esses atos de administração têm como linha limite as disposições do art. 992, que normativa: "Incumbe *ainda* ao inventariante, ouvidos os interessados e com a autorização do juiz: I — alienar bens de qualquer espécie; II — transigir em juízo ou fora dele; III — pagar dívidas do espólio; IV — fazer as despesas necessárias com a conservação e o melhoramento dos bens do espólio".

Ora, no art. 991-II, o legislador consagrou que o inventariante deve "administrar o espólio, velando-lhe os bens com a mesma diligência como se seus fossem".

Daí a razão de muitas vezes o inventariante se ver na contingência de precisar alienar bens imóveis do seu acervo para atender despesas necessárias e imprescindíveis para o bom cumprimento do seu encargo.

Por isso mesmo o art. 992 admite a venda de imóvel do espólio, diante da concordância dos herdeiros e autorização do juiz.

Pessoalmente, sempre entendi que a alienação de bens de espólio, decorrente de compromisso registrado e quitado, dispensaria alvará judicial, visto que a alienação propriamente dita já se efetivou, ficando ao espólio, por seu inventariante, apenas a "obrigação de fazer" consistente na outorga da escritura definitiva, que nada mais significa que mero ato de administração, portanto, com competência do inventariante para outorgá-la sem necessidade de alvará judicial. Todavia, essa não é a opinião corrente. Aliás, julgado já existe nesse sentido como início de nova orientação jurídica, tendente a desafogar o judiciário de medidas inúteis e que nenhuma conseqüência danosa traz às partes envolvi-

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

das, particularmente ao espólio. Nesse teor o acórdão — agravo de petição 239.019, de Tatuí-SP, de onde se destaca:

"Destarte, não passaria de intolerável excrescência exigir-se novamente a lavratura de outra escritura, em tudo idêntica à de fls. 6/13, tão-somente para que nela se transcrevesse um alvará, a esta altura, sem qualquer finalidade, apenas para cumprimento de mera formalidade, acarretando enormes gastos e dissabores às partes.

"Obviamente, contudo, para que se assegure a continuidade do registro, deve figurar como transmitente o Espólio de Alceu Fiusa, embora não expedido o alvará judicial que autorizaria a viúva meeira, na qualidade de inventariante, a alienar o bem".

Cabe ainda lembrar a tese do Prof. e Des. JOSÉ OSÓRIO DE AZEVEDO JÚNIOR, que afirma no seu *Compromisso de Compra e Venda*:

"O que se observa, então, é que o domínio em si mesmo foi utilizado apenas como finalidade de garantia (como acontece na venda com reserva de domínio e na alienação fiduciária), o que quer dizer que — no negócio entre as partes — o domíno perdeu sua posição de relevo, ficando apenas como garantidor do crédito. E à medida que o crédito vai sendo recebido, aquele pouco que restava do direito de propriedade junto ao compromitente vendedor, isto é, aquela pequena parcela do poder de dispor, como que vai desaparecendo até apagar de todo. Nada, rigorosamente nada, resta ao compromitente vendedor".

Aliás esse entendimento é fundamentado no conceito de BARBOSA LIMA, por ele citado:

"A escritura definitiva é uma prestação de fato e não uma alienação. Quanto aos direitos reais transferidos, são os mesmos, nos dois casos, e a escritura definitiva já não encontra nenhum direito real para transferir, pois que posse, uso, gozo, disponibilidade da propriedade — a famosa 'federação de direitos constitutivos do domínio' — tudo foi objeto do primeiro contrato e já foi atribuído ao compromissário comprador. Chegamos assim ao absurdo de denominar contrato de compra e venda ao ato que efetiva uma obrigação de fazer, e compromisso de venda e compra ao que transfere todos os direitos reais sobre a coisa, que é objeto da transação".

Muito a propósito, sou do tempo em que, para cancelar usufruto por morte do usufrutuário, era preciso mandado judicial!... Esse fato concede-me a esperança de que meu neto, como inventariante de meu filho, outorgue escritura em cumprimento a compromisso quitado, sem alvará judicial e com natural normalidade.

Ao reverso, entende-se que o alvará judicial outorgando poderes ao inventariante para alienação de bens do espólio, cujo recebimento do preço se verifica no curso do inventário, deve ser complementado com o comparecimento de todos os herdeiros e seus respectivos cônjuges, se casados forem. Isso numa autêntica divisão de responsabilidades, antevendo-se o possível risco da aplicação da importância resultante da venda. Como corolário, soergue-se a justificativa detalhada dessa medida tomada pelo inventariante e pelos herdeiros, a fim de que o juiz possa "buscar a solução justa, a solução adequada ao caso, conveniente às condições e apropriada às circunstâncias, isto é, a solução iluminada pela prudência", conforme citação do Prof. Antonio Carlos de Campos Pedroso, de Roscae Pound, que, preocupado com a elaboração da sentença justa, insiste na necessidade de o juiz proceder a uma ponderação realística da situação concreta.

PONTES DE MIRANDA é muito sucinto na análise do art. 992 do CPC:

"Havemos de entender que às vezes se faz mister a constituição de direito real limitado sobre algum ou sobre alguns bens do espólio.

"A necessidade de dinheiro para despesas e encargos pode ser alegada por algum dos interessados. *Mas há outras razões* de conveniência, que podem ocorrer e levar à necessidade da autorização judicial. Têm de ser ouvidos, sempre, os interessados.

"As despesas de conservação, conserto, melhoria, e correções dependem de audiência dos interessados e da autorização. Mas se há necessidade e urgência, o inventariante pode praticar ou mandar praticar o que é preciso e submeter aos interessados e ao juiz o exame do que se passara".

Vale lembrar que as circustâncias de cada caso concreto a ser apresentado ao juiz para

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

apreciação, deve consignar a justificativa da necessidade da venda do bem do espólio. Essa necessidade não se prende exclusivamente à exigência de socorrer o acervo dos bens do espólio, mas também dos bens já pertencentes, em comum, aos herdeiros por doações feitas em vida pelo *de cujus*. Assim, por exemplo, o *de cujus*, em vida, doou aos filhos outros bens, numa antecipação de partilha, entre eles a nua-propriedade de seu mais valioso imóvel, uma fazenda, instituindo o usufruto a favor da mulher, que por sua vez se tornou inventariante com o seu falecimento.

Nada impede que, para gerir e administrar a fazenda, seus herdeiros e viúva se vejam na contigência de precisar vender um bem do espólio para aplicar a importância recebida no custeio da atividade da propriedade agropastoril. Ainda mais justificável se o falecido, quando em vida, para o exercício de tal atividade, normalmente recorria a empréstimo ou financiamentos agrícolas, dispondo para tanto de seus conhecimentos e créditos pessoais e sobretudo sua capacidade gerencial, que faltam agora ao espólio.

Dessa forma, cada caso concreto deve ser examinado, dentro do direito moderno das *Normas Jurídicas Individualizadas*, onde o Prof. CAMPOS PEDROSO prescreve, entre outros profundos conceitos:

> "Poderes normativos são autorizações, decorrentes do sistema, para elaboração de *Normas Genéricas ou Individualizadas*. A idéia de autorização convém a ambas. O *poder jurisdicional, o poder discricionário e o poder negocial* constituem manifestações de poderes normativos para elaboração das normas individualizadas.
>
> "O direito concreto é o que vai ser constituído pelo juiz, a partir do direito abstrato da lei".

E assim consagra o art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro:

> "Na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum".

JETHER SOTTANO

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

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Têm sido apresentadas ao Ofício numerosas escrituras formalizadas posteriormente à transformação da moeda em real, com a informação de que o preço foi ajustado quando a moeda era o cruzeiro, cruzeiro novo, cruzado etc. Podem tais escrituras ser registradas, pouco importando a moeda referida?*

R. Nada impede que a escritura, formalizada a um tempo, refira que as partes convencionaram o preço quando entabolaram o negócio jurídico, ou quando o instrumentaram por documento particular, referindo a moeda corrente no País ao tempo da celebração do negócio.

Basta que o título diga a moeda do tempo, e o registro, ao ser feito, transportará o preço, indicando que ele é em cruzados novos, cruzeiros, cruzeiros reais ou qualquer outra (colocando entre parênteses: "moeda da época do contrato particular", ou, quando a escritura for antiga, "moeda da época da escritura").

Isto porque o contrato de compra e venda, por exemplo, se reputa perfeito e acabado quando as partes acertam o preço, concordam na coisa e estabelecem a intenção, o acordo de vontades. A instrumentação do negócio, pela escritura, pode ser posterior ao acordo de vontades, mas, se o preço pago ou a ser pago, isto é, o preço do negócio foi acertado quando valia determinada moeda, é com base nela, é com referência a essa moeda que a escritura deve ser lavrada, instrumentando-se a vontade das partes.

G. V. S.

P. *Para cumprir mandado expedido em ação de usucapião, deve o Serviço de Registro de Imóveis exigir a apresentação das certidões comprobatórias de quitação fiscal?*

R. A usucapião é forma originária de aquisição do domínio, o que significa que

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

inexiste vinculação entre o precedente proprietário e o usucapiente.

A doutrina toda, ao tratar da usucapião, é nesse sentido, de tal sorte que não deve nem pode o Ofício solicitar a apresentação de certidão do registro anterior (art. 197, combinado com os arts. 229 e 230 da Lei de Registros Públicos), assim como não pode solicitar prova da quitação de eventuais débitos fiscais. Abre a matrícula e registra o mandado.

Quando se tratar de imóvel que eventualmente esteja transcrito ou matriculado na própria serventia, PARA CONTROLE do Oficial, ele fará averbação correspondente na transcrição ou matrícula, dando publicidade a que o imóvel da transcrição (ou parte dele ou área maior que ele) foi usucapido conforme Registro n. 1 na matrícula tal (aquela que abrir para o imóvel usucapido).

Se eventualmente constar do mandado e demais peças que o instruam que o imóvel usucapido está matriculado em tal Ofício Imobiliário ou no próprio (e a descrição do imóvel usucapido for a mesma da matrícula), o mandado deverá ser registrado nessa matrícula, não sendo necessário (nem devendo) ser aberta outra matrícula.

G. V. S.

P. *Um imóvel rural foi adquirido por dois condôminos, com metade ideal para cada um deles. Através de mandado expedido pelo Juízo, foi averbada a sub-rogação, nesse imóvel, das cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade. Os condôminos pretendem, agora, dividi-lo, para extinguir o condomínio, através de escritura pública, formalizada sem alvará judicial. Pode ser feito o registro da divisão?*

R. Nada impede a divisão. Abrem-se as matrículas das duas partes, transporta-se a averbação das cláusulas através de nova averbação e registra-se a atribuição.

Não vejo, nesses atos, se violentem as cláusulas, ainda que alguns possam sustentar que elas pesam sobre o todo. Mas não se pode perder de vista que em nenhum passo se fala na indivisibilidade de imóvel gravado, salvo no caso de usufruto, em que a divisão poderá atingir os direitos do usufrutuário e não lhe proporcionar a mesma utilidade, do que resulta indispensável sua anuência.

Meu parecer, portanto, é para que se acolha a escritura de divisão.

G. V. S.

P. *Duas empresas constituíram uma terceira, esta uma sociedade anônima. Para a constituição do capital social, uma delas fez conferir bens, e a empresa recém-constituída requereu ao Registro de Imóveis a averbação, nas matrículas dos imóveis conferidos, dessa transferência. Como deve o Ofício proceder?*

R. A questão comporta algumas considerações: *a*) não se trata de incorporação, de fusão ou cisão de empresas, que possibilitaria o ato de averbação, como previsto na Lei das Sociedades Anônimas; *b*) trata-se da constituição de uma sociedade anônima em que as sócias que a constituiram transmitem, a título de conferência de bens para a constituição do capital social, alguns imóveis.

Essa transmissão, que se faz a esse título, valendo, como instrumento hábil, ao registro da transmissão, isenta de sisa, a ata da criação, da constituição da sociedade anônima devidamente registrada na JUCESP, como instrumento, é REGISTRADA, pois de transmissão de domínio se cuida.

G. V. S.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); **Vice-Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário Geral**, Roberto Sant'Anna (SP); **1º Secretário**, Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário**, Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral**, Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro**, José Simão (SP); **2º 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).

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1995 — N. 212

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP n. 2.510
Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I — 12º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958