

ULYSSES DA SILVA

**O CÓDIGO CIVIL
E O
REGISTRO DE IMÓVEIS**

(Lei n. 10.406, de 10/01/02)

EDIÇÃO PRELIMINAR PARA ESTUDOS



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Sérgio Antonio Fabris Editor

**O CÓDIGO CIVIL
E O
REGISTRO DE IMÓVEIS**

(Lei n. 10.406, de 10/01/02)

EDIÇÃO PRELIMINAR PARA ESTUDOS

Instituto de Registro Imobiliário do Brasil

IRIB – INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Avenida Paulista, 2073 – Horsa I – 12 andar, cj. 1201/1202

CEP 01311-300 – Cerqueira César – São Paulo – SP

Fones: (55 11) 289-3599 – 289-3321 – 289-3340

Home page: www.ibr.org.br

E-mail: irib@ibr.org.br

Ouvidoria: ouvidoria@ibr.org.br

Conselho Editorial:

Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandlfo, Gilberto Valente da Silva, Ademar Fioranelli, João Baptista Galhardo, Frederico Henrique Viegas de Lina e Sérgio Jacomino (Presidente).

Diretor Responsável e Coordenador Editorial (desde 1996): Sérgio Jacomino

Presidente: Sérgio Jacomino (SP) – presidente@ibr.org.br; **Vice-Presidente:** Helvécio Duia Castello (ES); **Diretor de Publicidade e Divulgação:** Flauzilino Araújo dos Santos (SP); **Fundador:** Júlio de Oliveira Chagas Neto; **Secretaria do IRIB:** irib@ibr.org.br; **Ouvidora:** Juliana Freitas Lima (ouvidoria@ibr.org.br).

Diretoria Executiva:

Presidente: Sérgio Jacomino (SP); **Vice-Presidente:** Helvécio Duia Castello (ES); **Secretário Geral:** João Baptista Galhardo (SP); **1º Secretário:** Gilma Teixeira Machado (MG); **2º Secretário:** Etelvina Abreu do Valle Ribeiro (ES); **Tesoureiro Geral:** José Simão (SP); **1º Tesoureiro:** Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); **2º Tesoureiro:** Manoel Carlos de Oliveira (SP); **Diretor Social e de Eventos:** Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor de Publicidade e Divulgação:** Flauzilino Araújo dos Santos (SP); **Diretor de Assistência aos Associados:** Jordan Fabricio Martins (SC) e **Diretor Legislativo:** Meirimar Barbosa Júnior (SP).

Conselho Deliberativo:

Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); Nino Jesus Aranha Nunes (AP); Stanley Queiroz Fortes (AM); Neusa Maria Arize Passos (BA); Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE); Itamar Sebastião Barreto (DF); Helvécio Duia Castello (ES); Nelzon Periquito de Lima (GO); Jurandy de Castro Leite (MA); Nizete Asvolinsque (MT); Renato Costa Alves (MS); Francisco José Rezende dos Santos (MG); Cleomar Carneiro de Moura (PA); Fernando Meira Trigueiro (PB); José Augusto Alves Pinto (PR); Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI); Miriam de Holanda Vasconcellos (PE); Eduardo Pacheco Ribeiro de Souza (RJ); Carlos Alberto da Silva Dantas (RN); João Pedro Lamana Paiva (RS); Bernadete Lorena de oliveira (RO); Gleci Palma Ribeiro Melo (SC); Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima (SE); Lincoln Bueno Alves (SP) e Marlene Fernandes Costa (TO).

Conselho Fiscal: Ítalo Conti Júnior (PR); Pedro Jorge Guimarães Almeida (AL); Rosa Maria Veloso de Castro (MG); Rubens Pimentel Filho (ES) e Virgínio Pinzan (SP).

Suplentes do Conselho Fiscal: Clenon de Barros Loyola Filho (GO); José Milton Tarallo (SP) e Wolfgang Jorge Coelho (MG).

Conselho de Ética: Ademar Fioranelli (SP); Dimas Souto Pedrosa (PE) e Elvino Silva Filho (SP).

Suplentes do Conselho de Ética: Ercília Maria Moraes Soares (TO); Inah Álvares da Silva Campos (MG) e Mauro Souza Lima (PE).

ULYSSES DA SILVA

**O CÓDIGO CIVIL
E O
REGISTRO DE IMÓVEIS**

(Lei n. 10.406, de 10/01/02)

EDIÇÃO PRELIMINAR PARA ESTUDOS



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Sergio Antonio Fabris Editor
Porto Alegre / 2003

© Ulysses da Silva

IRIB – INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Coleção IRIB em Debate:

Sérgio Jacomino (Organizador)

e-mail: jacomino@regstral.com.br

Títulos Publicados

1. Thesaurus Jurisprudencial – Jurisprudência do Conselho Superior da Magistratura e Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo - ano de 1996 – Sérgio Jacomino.
2. Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Cuiabá, 1995.
3. Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Fortaleza, Ceará, 1996.
4. Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXIV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – Belo Horizonte – Minas Gerais, 1997.
5. Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores, Ricardo Henry Marques Dip.
6. Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia – Lei n. 9.514/97, Primeiras Linhas, Marcelo Terra.
7. Temas Registrários, Frederico Henrique Viegas de Lima.
8. Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel, Ubirayr Ferreira Vaz.
9. A Previdência Social e o Registro de Imóveis – Doutrina e Legislação Vigente – Ulysses da Silva.
10. Registro de Imóveis - Estudos de Direito Registral Imobiliário – São Paulo – XXV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – XXVI Encontro em Recife.
11. Direito Registral Imobiliário – Ademar Fioranelli.
12. Registro de Imóveis – O Lado Humano – Ulysses da Silva.
13. Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XXVII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – XXVII Encontro em Vitória – ES.
14. Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário – XVIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil – XXVIII Encontro em Foz do Iguaçu - PR

Diagramação e arte: *Formato Artes Gráficas*

Fone: (51) 441-2898

Reservados todos os direitos de publicação, total ou parcial, a

SERGIO ANTONIO FABRIS EDITOR

Rua Riachuelo, 1238 – Centro

Fones: (0xx51) 3227-5435 – 08000-516118

CEP 90010-273 – Porto Alegre – RS



Rua Santo Amaro, 345 – Bela Vista

Fones: (0xx11) 3101-5383/3101-7039 – 0800-7712421

CEP 01315-001 – São Paulo – SP

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	9
DAS PESSOAS NATURAIS	11
DA PERSONALIDADE E DA CAPACIDADE	11
DA AUSÊNCIA	13
DA SUCESSÃO PROVISÓRIA	13
DA SUCESSÃO DEFINITIVA	14
DAS PESSOAS JURÍDICAS	15
DAS DIFERENTES CLASSES DE BENS	16
DOS BENS RECIPROCAMENTE CONSIDERADOS	16
DO NEGÓCIO JURÍDICO	17
DA CONDIÇÃO, DO TERMO E DO ENCARGO	19
DA FRAUDE CONTRA CREDORES	20
DA INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO	21
DA PROVA	24
DA TRANSMISSÃO DAS OBRIGAÇÕES	25
DA ASSUNÇÃO DA DÍVIDA	26
DA DAÇÃO EM PAGAMENTO	27
DOS CONTRATOS EM GERAL	27
DA EVICÇÃO	28
DO CONTRATO PRELIMINAR	29
DO DISTRATO	31

DA CLÁUSULA RESOLUTIVA	31
DA COMPRA E VENDA	32
DA RETROVENDA	33
DA PREEMPÇÃO OU PREFERÊNCIA	34
DA DOAÇÃO	36
DA REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO	40
DA LOCAÇÃO	41
DO COMODATO	42
DO MANDATO	42
DA CONSTITUIÇÃO DE RENDA	43
DO DIREITO DE EMPRESA	44
DO DIREITO DAS COISAS	45
DA POSSE	45
DOS DIREITOS REAIS	46
DA PROPRIEDADE EM GERAL	47
DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL	48
DA USUCAPIÃO	48
DA AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO	50
DA PERDA DA PROPRIEDADE	51
DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO	53
DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL	54
DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA	54
DA SUPERFÍCIE	55
DAS SERVIDÕES	56
DO USUFRUTO	56
DA EXTINÇÃO DO USUFRUTO	57
DO USO	57
DA HABITAÇÃO	59
DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR	60
DO PENHOR	61
DO PENHOR RURAL	61
DO PENHOR INDUSTRIAL E MERCANTIL	62
DA HIPOTECA	62
DA HIPOTECA LEGAL	64
DO REGISTRO DA HIPOTECA	64
DA EXTINÇÃO DA HIPOTECA	65
DA ANTICRESE	66

DO DIREITO DE FAMÍLIA	67
DO CASAMENTO	67
DOS IMPEDIMENTOS	68
DAS CAUSAS SUSPENSIVAS	68
DA CELEBRAÇÃO DO CASAMENTO	69
DA INVALIDADE DO CASAMENTO	69
DA EFICÁCIA DO CASAMENTO	72
DA DISSOLUÇÃO DO CASAMENTO	72
DO DIREITO PATRIMONIAL	73
DO REGIME DE BENS ENTRE OS CÔNJUGES	73
DO PACTO ANTENUPCIAL	74
DO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL	75
DO REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL	76
DO REGIME DE PARTICIPAÇÃO FINAL NOS AQUÊSTOS	76
DO REGIME DA SEPARAÇÃO DE BENS	77
DO BEM DE FAMÍLIA	77
DA UNIÃO ESTÁVEL	80
DO DIREITO DAS SUCESSÕES	81
DA SUCESSÃO EM GERAL	81
DISPOSIÇÕES GERAIS	81
DA ACEITAÇÃO E RENÚNCIA DA HERANÇA	82
DA HERANÇA JACENTE	82
DA SUCESSÃO LEGÍTIMA	83
DA ORDEM DA VOCAÇÃO HEREDITÁRIA	83
DOS HERDEIROS NECESSÁRIOS	85
DO DIREITO DE REPRESENTAÇÃO	85
DA SUCESSÃO TESTAMENTÁRIA	86
DO DIREITO DE ACRESCECER ENTRE HERDEIROS E LEGATÁRIOS	87
DAS SUBSTITUIÇÕES	87
DA SUBSTITUIÇÃO VULGAR E DA RECÍPROCA	87
DA SUBSTITUIÇÃO FIDEICOMISSÁRIA	87
DA COLAÇÃO	88
DA PARTILHA	89
DA ANULAÇÃO DA PARTILHA	89
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS	89

INTRODUÇÃO

Há muito tempo vínhamos alimentando o desejo de escrever sobre os pontos de contato da matéria registral com o Código Civil, porque é nele que os principais dispositivos integrantes da Lei 6.015/73 encontram os seus fundamentos.

A oportunidade chegou, agora, com a edição do novo Código, aprovado pela Lei 10.406, sancionada em 10 de janeiro de 2002, após muitos anos de estudos realizados por comissão formada pelos maiores juristas deste país, e que passará a vigorar a partir de 11 de janeiro de 2003.

Como não podia deixar de ser, essa nova lei manteve, em grande parte, as disposições do Código de 1916. Acompanhando, contudo, a evolução dos fatos sociais, introduziu alterações da maior importância, destinadas à ampla repercussão na sociedade, no campo do direito civil e, em particular, no âmbito dos registros públicos, entre os quais se inclui o Registro de Imóveis.

Este trabalho é, assim, fruto da leitura atenta do novo Código e foi elaborado com a preocupação de enriquecer o conhecimento não só dos jovens notários e registradores de imóveis,

como, também, de todos aqueles que se interessam pelo direito imobiliário.

Contando, como contou, com a colaboração dos ilustres registradores, Drs. Sérgio Jacomino, presidente do IRIB, Ademar Fioranelli, Ricardo Nahat e Joélcio Escobar, deixo aqui consignada a minha gratidão a eles.

DAS PESSOAS NATURAIS

DA PERSONALIDADE E DA CAPACIDADE

Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil e a sua personalidade civil começa do nascimento com vida, mas a lei põe a salvo, desde a concepção, os direitos do nascituro.

Foi assim que Clóvis BevilÁcqua redigiu os dois primeiros artigos do Código de 1916 e é assim que este novo Código tem início, seguindo-se os dispositivos que esclarecem as questões relacionadas com a incapacidade e capacidade das pessoas em função de sua idade. É neste ponto que surge o primeiro destaque interessante para toda a sociedade e, em particular, para notários e registradores. Vejamos:

Embora os Códigos Civil e Penal cuidem de ramos diferentes do Direito, é natural que existam, entre eles, pontos de convergência. Enquanto, todavia, o Código Penal estabelecia a maioridade penal aos dezoito anos, o Civil a mantinha aos vinte e um. Verdade que o Civil, o antigo, é de 1916 e o Penal entrou em vigor cerca de vinte e quatro anos depois. Tal diferença é significativa e pode ser justificada pelo maior discernimento dos valores sociais adquirido pelos jovens de meados do século.

Não é, portanto, de se estranhar que o novo Código Civil tenha determinado, em seu artigo 5º, que “*a menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil*”, permanecendo relativamente capazes os maiores de dezesseis e menores de dezoito anos e absolutamente incapazes os jovens até dezesseis anos.

Nesse passo, torna-se fácil prever que as responsabilidades civil e penal, especialmente esta última, há muito também necessitada de revisão, serão, no futuro, assumidas mais cedo, constatado, como está, o rápido aprendizado dos jovens, para o bem ou para o mal, em um mundo onde os conflitos de interesses se cruzam e os desajustes sociais concorrem para aumentar a criminalidade juvenil.

Estabelecendo uma ressalva ao disposto no artigo acima referido, o artigo 3º nos informa que são absolutamente incapazes de exercer *pessoalmente* os atos da vida civil: I – os menores de dezesseis anos; II – os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento para a prática desses atos; III – os que, mesmo por causa transitória, não puderem exprimir sua vontade.

Ao seu tempo, o artigo 4º considera incapazes, *relativamente*: I – os maiores de dezesseis anos e menores de dezoito anos; II – os ébrios habituais, os viciados em tóxicos, e os que, por deficiência mental, tenham o discernimento reduzido; III – os excepcionais, sem desenvolvimento completo; e IV – os pródigos, esclarecendo o parágrafo único que a capacidade dos índios será regulada por legislação especial. Os incisos I, IV e o parágrafo citados repetem o disposto no Código anterior, mas o contido nos incisos II e III não tem similar.

Visto está, assim, que a menoridade cessa aos dezoito anos completos, quando a pessoa fica habilitada à prática de todos os atos da vida civil. Isso é o que prescreve o artigo 5º, logo seguido dos demais casos em que cessará, para os menores, a incapacidade. São eles, de acordo com o parágrafo único, os seguintes: I – pela concessão dos pais, ou de um deles na falta do outro, mediante instrumento público, independentemente de homologação judicial, ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver dezesseis anos completos;

II – pelo casamento; III – pelo exercício de emprego público efetivo; IV – pela colação de grau em curso de ensino superior. Dispensando, como agora efetivamente dispensa, a concordância do juiz no caso de emancipação concedida pelos pais, o teor do inciso I nos apresenta significativa mudança em relação ao estabelecido no inciso I do parágrafo I do artigo 9º do Código anterior.

DA AUSÊNCIA

Vamos encontrá-la no artigo 22 e é definida como sendo o *desaparecimento de uma pessoa de seu domicílio sem que dela haja notícia, desde que não tenha deixado representante ou procurador a quem caiba administrar-lhe os bens. Constatada, será declarada em ação própria, e o juiz nomeará um curador especial, que poderá ser o cônjuge, um ascendente ou descendente, e decretará a arrecadação dos bens, se existirem.*

Apesar de não prevista expressamente a sua averbação no Registro de Imóveis pela Lei n. 6.015/73, o ato deve ser praticado à vista de mandado judicial, ou certidão hábil, considerando que afeta profundamente o registro quanto à pessoa nele interessada, além de mostrar-se utilíssima para evitar fraudes.

DA SUCESSÃO PROVISÓRIA

Estabelece o artigo 26 que, *“decorrido um ano da arrecadação dos bens do ausente, ou, se ele deixou representante ou procurador, em se passando três anos, poderão os interessados requerer que se declare a ausência e se abra provisoriamente a sucessão”*. De acordo com o artigo 28, a sentença que determinar a

abertura da sucessão provisória só produzirá efeito cento e oitenta dias depois de publicada na imprensa, mas, logo que passe em julgado, proceder-se-á à abertura de eventual testamento e ao inventário e partilha dos bens, *como se o ausente fosse falecido*.

Ao usar a expressão “como se o ausente fosse falecido”, o legislador foi radical. Contudo, logo a seguir, reconhece o excesso, prevendo, no artigo 30, o retorno do ausente, ao exigir dos herdeiros garantias de restituição dos bens. Por isso mesmo, os herdeiros só terão a posse deles e, uma vez empossados neles, representarão ativa e passivamente o ausente (art. 32), só podendo aliená-los com autorização judicial.

Contudo, *“se o ausente aparecer, ou se lhe provar a existência, depois de estabelecida a posse provisória, cessarão para logo as vantagens dos sucessores nela imitados, ficando, todavia, obrigados a tomar as medidas assecuratórias precisas, até a entrega dos bens a seu dono”*. Isso é o que dispõe claramente o artigo 36, prevendo, assim, como efetivamente prevê, a restituição dos bens ao ausente que reaparecer.

É bom frisar, desde logo, que a partilha levada a efeito em razão da sucessão provisória não está sujeita a registro, tendo em vista que o domínio dos bens continua em mãos do ausente e seus herdeiros ou sucessores somente detêm a posse.

DA SUCESSÃO DEFINITIVA

Dez anos depois de passada em julgado a sentença que concedeu a sucessão provisória, os interessados poderão requerer a abertura da sucessão definitiva e o levantamento das cauções prestadas pelos herdeiros (art. 37). Provando-se que o ausente conta oitenta anos de idade e que decorreram cinco anos das últimas notícias suas, o magistrado poderá autorizar, também, a abertura da sucessão definitiva (art. 38), a qual poderá, ainda, ser requerida se ficar provada a morte do ausente (art. 35).

Assim está previsto no Código, mas, apesar do caráter definitivo atribuído a esta última sucessão, o ausente pode regressar nos dez anos seguintes. Se isso ocorrer, ele terá o direito de reaver os seus bens, no estado em que se encontrarem, ou o preço daqueles eventualmente transmitidos a terceiros depois daquele tempo (art. 39). Oportunamente, esclarece o parágrafo único que, se o ausente não regressar e nenhum interessado promover a sucessão definitiva, os bens arrecadados passarão ao domínio do Município ou do Distrito Federal, incorporando-se à União quando situados em território federal.

DAS PESSOAS JURÍDICAS

As pessoas jurídicas são de direito público, interno ou externo, e de direito privado, tal como consta do artigo 40, esclarecendo o artigo 41, que as de direito público interno são: I – a União; II – os Estados, o Distrito Federal e os Territórios; III – os Municípios; IV – as autarquias; V – as demais entidades de caráter público criadas por lei, não tendo similares os dois últimos incisos. Obviamente, as pessoas jurídicas de direito externo são os Estados estrangeiros e todas as pessoas que forem regidas pelo direito internacional público.

Embora já conhecidas, as pessoas jurídicas de direito privado estão enumeradas no artigo 44 e não custa citá-las. São: I – as associações; II – as sociedades; III – as fundações.

DAS DIFERENTES CLASSES DE BENS

Tal como estabelecido no artigo 79, os bens podem ser móveis, imóveis, fungíveis e consumíveis, divisíveis, singulares e coletivos. Por razões óbvias vamos nos ater aos bens imóveis. São eles o solo e tudo quanto se lhe incorporar natural ou artificialmente, sendo que para efeitos legais assim igualmente são considerados: I – os direitos reais sobre eles e as ações que os asseguram; II – o direito à sucessão aberta.

DOS BENS RECIPROCAMENTE CONSIDERADOS

“Principal é o bem que existe sobre si, abstrata ou concretamente; acessório, aquele cuja existência supõe a do principal” (art. 92). Em um imóvel registrável, o terreno é o principal e o prédio, por maior que possa ser, é o acessório. Isso não é nenhuma novidade, sendo bastante conhecida dos registradores a expressão: “o acessório segue o principal”. O que alguns não sabem é que, infelizmente, fundamentadas em tal dispositivo, existem decisões judiciais permitindo o registro de escrituras de venda e compra que descrevem apenas um terreno, como objeto da transação, tal qual se encontra matriculado, quando se verifica, pela exibição de certidão municipal ou aviso-recibo do imposto predial, que nele existe construção.

Não é difícil perceber que a omissão da benfeitoria, no caso, é proposital e a intenção das partes é evitar a sua averbação, ou porque a obra é irregular e falta comprovante hábil ou em razão do não-recolhimento das contribuições sociais devidas à Previdência Social, impossibilitando a apresentação da respectiva prova de quitação, exigida pelos artigos 47 da Lei n. 8.212/91 e 257 do Decreto n. 3.048/99.

Bem a propósito, esclarece o artigo 96 que as benfeitorias podem ser voluptuárias, úteis ou necessárias. São voluptuárias as de mero deleite ou recreio, como, por exemplo, uma piscina, uma quadra de tênis etc. Úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem. Como exemplo, podemos citar ampliação visando incluir garagem para guarda de veículos. Por último, necessárias são as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore. Uma reforma que vise reforçar a estrutura de um prédio ameaçado de ruir é o melhor exemplo.

Quando o imóvel pertence a uma única pessoa, a falta de conhecimento dessas distinções feitas pelo Código não geram nenhum problema. Contudo, é da maior importância conhecê-las no caso de um edifício de apartamentos ou escritórios, em razão do *quorum* necessário para aprová-las, previsto na respectiva convenção de condomínio, na Lei 4.591/64 e artigos 1.341 a 1.343 do novo Código, sobre os quais voltaremos a falar no tópico relacionado com o condomínio edilício.

DO NEGÓCIO JURÍDICO

Dispõe o artigo 104 que “*a validade do negócio jurídico requer: I – agente capaz; II – objeto lícito, possível, determinado ou determinável; e III – forma prescrita em lei*”. Agente capaz é aquele que atingiu a maioridade, no gozo de suas faculdades mentais e consciente de seus direitos. Para os incapazes ou relativamente incapazes, a lei prevê a representação ou assistência pelos pais ou curadores nomeados e, quando necessária, a autorização judicial, como em uma transmissão realizada por menor de dezoito anos não emancipado, um interdito ou um ausente. Objeto lícito é aquele legalmente disponível e que não provém de atividades criminosas. Forma prescrita em lei é o que veremos adiante.

“Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no país.” Isso é o que dispõe o artigo 108. Logo acrescentando o artigo 109, que, *“no negócio jurídico celebrado com a cláusula de não valer sem instrumento público, este é da substância do ato”*.

É da substância do ato a lavratura de escritura pública no caso de transmissões inter-vivos, constituições de direitos reais ou onerações de bens imóveis, mas, como se sabe, existem exceções, as quais, com o tempo, vão se ampliando. Logo de início encontramos uma no próprio texto do artigo 108, representada, pela possibilidade de se adotar o instrumento particular para as transações de valor inferior a trinta salários mínimos. Outra exceção, por sinal importante, está prevista na Lei n. 4.380, de 21 de agosto de 1964, artigo 61, parágrafo 5º, que permite a utilização do instrumento particular para formalizar os atos praticados dentro do Sistema Financeiro da Habitação, relativos à aquisição da casa própria e ao financiamento com garantia hipotecária. Mais uma exceção encontra-se na Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, criadora da alienação fiduciária, dispondo, como dispõe o seu artigo 38, que os negócios regidos por ela, nos quais o beneficiário final seja uma pessoa física, poderão ser celebrados por instrumento particular. Mais recentemente, a Medida Provisória n. 2.223, de 4 de setembro de 2001, estendeu esse benefício aos negócios formalizados com pessoa jurídica.

Ainda neste capítulo, merece rápido comentário o artigo 112, repetindo o disposto no artigo 85 do velho Código, segundo o qual, “nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem”.

Lançando mão do contido nesse dispositivo, o registrador tem condições de praticar um ato perfeito, em consonância com a vontade das partes, mesmo que a linguagem utilizada no título não a expresse com a clareza desejada.

DA CONDIÇÃO, DO TERMO E DO ENCARGO

Considera-se condição, de acordo com o artigo 121, a cláusula que, derivando exclusivamente da vontade das partes, subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto. Bem a propósito, estabelece o artigo 125 o seguinte:

“Subordinando-se a eficácia do negócio jurídico a condição suspensiva, enquanto esta se não verificar, não se terá adquirido o direito, a que ele visa”.

Se, contudo, for resolutiva a condição, *“enquanto esta não se realizar, vigorará o negócio jurídico, podendo exercer-se desde a conclusão deste o direito por ele estabelecido”.* Isso é o que se contém no artigo 127, completando-se o sentido da mensagem com o que prescreve o artigo 128, cujo teor vale a pena reproduzir. Diz ele o seguinte:

“Sobrevindo a condição resolutiva, extingue-se, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe, mas, se aposta a um negócio de execução continuada ou periódica, a sua realização, salvo disposição em contrário, não tem eficácia quanto aos atos já praticados, desde que compatíveis com a natureza da condição pendente e conforme os ditames de boa-fé”.

Alguns autores não vêem diferenças significativas entre a condição suspensiva e a resolutiva. Na primeira, a eficácia ou validade do ato subordina-se a evento futuro. O exemplo clássico é aquele em que um homem promete dar uma casa a uma mulher se ela casar com seu filho. Já o objetivo da cláusula resolutiva é extinguir o direito formalizado após evento futuro previsto. Encontramos essa condição especialmente na retrovenda, no pacto comissório, na cláusula de reversão na doação e na alienação fiduciária. Mais adiante voltaremos a falar dessa condição.

DA FRAUDE CONTRA CREDORES

Dispõem os artigos 158 e 159, como, aliás, já dispunha o velho Código, que as transmissões gratuitas ou onerosas, realizadas por devedor insolvente, são anuláveis. A importância de tais dispositivos para o registrador revela-se especialmente quando lhe é apresentado para registro mandado ou certidão de penhora, arresto ou seqüestro. É comum ocorrer, quando do ingresso de uma dessas medidas constritivas, que o imóvel gravado já foi alienado a terceiro pelo devedor ou executado. Obviamente, diante desse fato, o registrador fica impedido de cumprir a ordem judicial pela razão simples, de ordem estritamente registrária, de não mais se encontrar em nome do devedor ou executado o bem gravado.

Antigamente era comum o magistrado, tomando conhecimento do óbice, determinar o cancelamento do registro referente à alienação em causa, desde que comprovada a fraude. Era uma providência radical, que removia de pronto o obstáculo, mas criava outro problema. Vejamos as suas raízes. Não é difícil prever que o adquirente do imóvel penhorado, arrestado ou seqüestrado, muitas vezes de boa-fé, era compelido a preservar a compra. Assim, levado pelo seu próprio interesse, removia o gravame, pagando o débito nos autos e solicitando a expedição de outro mandado para cancelar o registro da medida constritiva. Infelizmente, porém, o cancelamento do ônus por si só não resolvia a questão. E não é difícil perceber por quê. Os registradores sabiam que não era possível, como não é nos dias de hoje, restaurar o registro cancelado, relativo à alienação inquinada de fraudulenta. Impedimento que levava e leva o interessado a efetuar um novo registro, como previsto no artigo 254 da Lei n. 6.015/73, cujos termos vale a pena reproduzir:

“Se, cancelado o registro, subsistirem o título e os direitos dele decorrentes, poderá o credor promover novo registro, o qual só produzirá efeitos a partir de nova data”.

Assim era, mas, com o tempo, surgiu uma alternativa inteligente e oportuna. Em lugar de determinar o cancelamento do ato alienador, levado a cabo com o intuito de fraudar credores, o juiz do feito, apoiado em decisões consolidadas no tempo, declarava a sua ineficácia em relação ao credor ou exequente, abrindo, dessa forma, caminho para o ingresso da medida acautelatória.

Embora seja sábia essa alternativa, acolhida com reais vantagens, por isso mesmo usada hoje com freqüência pelos magistrados, pode ela gerar pequeno óbice, se a ação prosseguir e o bem gravado vier a ser levado à praça. É fácil observar que, expedida carta de arrematação, ela baterá de frente com o registro, ainda íntegro, da alienação fraudulenta, impondo-se, agora, o seu cancelamento, em respeito ao princípio da disponibilidade. A nosso ver, isso poderá ser feito à vista da própria carta, se o adquirente foi citado para a ação, ou mediante ordem expressa do juiz do feito.

DA INVALIDADE DO NEGÓCIO JURÍDICO

O novo Código trata desse tema com ligeiras modificações do artigo 145 e seguintes do anterior. Vejamos o seu teor:

- “Art. 166. É nulo o negócio jurídico quando:*
- I – celebrado por pessoa absolutamente incapaz;*
 - II – for ilícito, impossível ou indeterminável o seu objeto;*
 - III – o motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito;*
 - IV – não revestir a forma prescrita em lei;*
 - V – for preterida alguma solenidade que a lei considere essencial para a sua validade;*
 - VI – tiver por objetivo fraudar lei imperativa;*
 - VII – a lei taxativamente o declarar nulo, ou proibir-lhe a prática, sem cominar sanção”.*

Como se vê, agora o novo Código fala, no *caput* do artigo transcrito, em “*negócio jurídico*”, quando antes falava-se em “*ato*”

jurídico". Apesar de, no fundo, redundarem no mesmo, registriamente vemos mais propriedade na expressão "*negócio*", tendo em vista que ele, o negócio, pode ser nulo, mas o "*ato*" de registro permanecer produzindo seus efeitos, enquanto não cancelado, como, aliás, se infere do disposto no artigo 252 da Lei n. 6.015/73, cujo teor é oportuno relembrar:

"O registro, 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".

No inciso II do artigo 166, anteriormente aludido, foi incluído o termo "*indeterminável*", entendendo-se, no que diz respeito ao registro imobiliário, que o objeto seja impossível de determinar, como, por exemplo, uma parte de terras, sem nenhuma referência à sua área, aos seus limites, à sua localização e à origem dela. No inciso III, o legislador introduziu a expressão "*motivo determinante, comum a ambas as partes, for ilícito*", completando-se, com ela, o cerco à ilicitude, iniciado no inciso II. O contido no inciso VI também é novidade, ao prever a nulidade do negócio jurídico que "*tiver por objetivo fraudar lei imperativa*". A amplitude desse dispositivo é grande, e nele podem ser enquadrados casos já alcançados pelo disposto em outros incisos.

Para efeito destes comentários, vale a pena reproduzir o texto de dois artigos que não encontram correspondência no velho Código. Vejamos:

"Art. 169. O negócio jurídico nulo não é suscetível de confirmação, nem convalesce pelo decurso do tempo.

"Art. 170. Se, porém, o negócio jurídico nulo contiver os requisitos de outro, subsistirá este quando o fim a que visavam as partes permitir supor que o teriam querido, se houvessem previsto a nulidade".

O enunciado do artigo 169 deve ser entendido como aplicável a nulidades já declaradas por sentença transitada em julgado, mesmo porque a experiência já demonstrou que atos tidos como nulos acabaram sendo mantidos, com o uso da alternativa da declaração de

ineficácia. Aliás, no que diz respeito à convalidação, o artigo 170 ameniza o tom imperativo do 169, preservando a subsistência de outro negócio jurídico interligado ao eventualmente declarado nulo.

Prosseguindo nesse tópico, o artigo 171, repetindo o disposto no velho Código, acrescenta que, *“além dos casos expressamente declarados na lei, é anulável o negócio jurídico: I – por incapacidade relativa do agente; e II – por vício resultante de erro, dolo, coação, estado de perigo, lesão ou fraude contra credores”*.

Não há aí nenhuma novidade, mas o confronto do estabelecido nos dispositivos, que transcrevemos a partir do 169, nos mostra que a matéria é complexa e ao juiz, chamado a decidir, competirá julgar se o negócio jurídico é realmente nulo ou apenas anulável.

Um problema que o registrador tem enfrentado com certa frequência consiste na aceitação ou não de um título contendo cláusula nula por contrariar dispositivo expresso em lei. Um dos exemplos mais comuns é aquela contida em contrato de locação, estabelecendo correção monetária mensal do aluguel, contrariando a regra que determina seja anual.

Observem que, se o Oficial recusar um título nessas condições inquinando-o de nulo, ele estará beneficiando justamente a parte infratora e prejudicando o interessado no registro. Assim sendo, o melhor que pode fazer é registrar o contrato desprezando a cláusula nula, uma vez que ela não produz mesmo nenhum efeito.

Por isso mesmo, passamos a transcrever o teor do artigo 184, repetindo o velho Código, aplicável, a nosso ver, não só ao caso citado, como, também, a outros semelhantes:

“Art.184. Respeitada a intenção das partes, a invalidade parcial de um negócio jurídico não o prejudicará na parte válida, se esta for separável e a invalidade da obrigação principal implica a das obrigações acessórias, mas a destas não induz a da obrigação principal”.

Ainda a propósito desse tema, convém ter em mente o elenco de cláusulas abusivas no artigo 51 da Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código do Consumidor), e o estabelecido no seu pará-

grafo 2º, de acordo com o qual a nulidade de cláusula assim rotulada não invalida o contrato, exceto quando da sua ausência, apesar dos esforços de integração, decorrer ônus excessivo à qualquer das partes.

DA PROVA

Nessa parte do Código, alguns dispositivos interessam aos registradores de imóveis. É o caso do artigo 221: *“O instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado por quem esteja na livre disposição e administração de seus bens, prova as obrigações convencionais de qualquer valor; mas os seus efeitos, bem como os da cessão, não se operam, a respeito de terceiros, antes de registrado no registro público”*.

A interpretação desse dispositivo deve, obviamente, ser restrita aos casos em que não seja da substância do ato a escritura pública.

Por sua vez, o artigo 223, sem correspondente no velho Código, esclarece eventuais dúvidas existentes sobre a validade de cópias exibidas em substituição aos originais. Diz ele o seguinte: *“A cópia fotográfica de documento, conferida por tabelião de notas, valerá como prova de declaração da vontade, mas, impugnada sua autenticidade, deverá ser exibido o original”*.

Insistindo nesse ponto, o artigo 225, também sem correspondente no código anterior, acrescenta: *“As reproduções fotográficas, cinematográficas, os registros fonográficos e, em geral, quaisquer outras reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena destes, se a parte, contra quem forem exibidos, não lhes impugnar a exatidão”*.

Há muito tempo as cópias reprográficas, ou fotográficas, como prefere o legislador no artigo 223, já vêm sendo aceitas nos registros imobiliários, desde que autenticadas por tabelião de notas,

ressalvado, como não podia deixar de ser, o direito, tanto da parte contrária, como do juiz do feito e do registrador, de exigir a apresentação do original quando houver suspeita de falsidade.

No que diz respeito ao artigo 225, o que percebemos é que o legislador dá mais um passo em direção à plena aceitação da prova eletrônica, aí entendida aquela extraída da memória de um computador, diretamente na fonte, ou via internet.

Insistindo nesse ponto, não ignoram, os registradores, as resistências das Corregedorias, que perduram ainda hoje, à utilização do computador para execução dos vários serviços registrais, em razão, acreditamos, de suas dúvidas quanto à qualidade dos equipamentos em uso e dos programas adotados. Diante, porém, dos progressos alcançados no campo da informática com o desenvolvimento de máquinas mais seguras, programas mais eficientes e meios eficazes de preservação dos arquivos eletrônicos, como ocorre hoje em dia, não vemos razão para a permanência de tais dúvidas.

DA TRANSMISSÃO DAS OBRIGAÇÕES

Reportando-se à cessão de crédito, o artigo 286, repetindo o disposto no velho código, depois de dizer que o credor pode ceder seu crédito, se a isso não se opuser a natureza da obrigação, a lei, ou a convenção com o devedor, acrescenta que a cláusula proibitiva da cessão não poderá ser oposta ao cessionário de boa-fé, se não constar do instrumento da obrigação.

Nas cessões de créditos hipotecários não vemos impedimento algum para que elas se realizem sem a concordância do devedor. O mesmo podemos dizer em relação às cessões de créditos decorrentes de alienações fiduciárias.

Embora o dispositivo acima disponha a respeito de créditos, não podemos ignorar a existência da cessão de direitos decorrentes

de promessa de compra de imóvel, realizada por promissário comprador e, conseqüentemente, credor do direito. É comum a inserção, nos respectivos contratos, de cláusula proibitiva da transferência dos citados direitos. A jurisprudência, no entanto, já estabeleceu que tal cláusula não impede a cessão, mesmo porque, em face do que dispõe o artigo 290, por sinal acolhendo o que já havia sido estabelecido no velho código, prevê a possibilidade de a cessão ser notificada ao devedor, no caso o promitente vendedor, providência que, a rigor, não compete ao registrador de imóveis.

Bem clara, a respeito, é a Lei n. 6.766/79, ao estabelecer no artigo 31, que o promissário comprador pode transferir seus direitos e obrigações, independentemente, como esclarece o parágrafo 1º, de anuência do loteador, com a ressalva de que, em relação a ele, a cessão só produz efeitos depois de cientificada, por escrito, pelas partes ou quando registrada.

DA ASSUNÇÃO DA DÍVIDA

A respeito desse tema, dispõe o artigo 303 do novo Código, sem dispositivo correspondente no velho, o seguinte: *“O adquirente de imóvel hipotecado pode tomar a seu cargo o pagamento do crédito garantido; se o credor, notificado, não impugnar em 30 (trinta) dias a transferência do débito, entender-se-á dado o assentimento”*.

Observe-se que não há, nesse artigo, disposição alguma que torne obrigatória a anuência do credor no ato da transferência. Convém, no entanto, cautela na interpretação dele. Os registradores enfrentam esse problema com frequência, especialmente no caso de financiamento da aquisição da casa própria. Isso porque, nesses contratos, as instituições financeiras impõem cláusula tornando obrigatória a sua anuência na alienação pelo devedor do imóvel onerado, sob pena de considerar, na falta, vencida a dívida. E é fá-

cil de entender o motivo dessa imposição. Como não se ignora, uma pessoa, para se habilitar ao financiamento da aquisição da casa própria, precisa preencher alguns requisitos, sem os quais não o obterá, tendo sido, portanto, a proibição mencionada, medida criada com a intenção de evitar que o imóvel caia nas mãos de pessoas não habilitadas.

Apesar de o dispositivo analisado reportar-se apenas à transmissão de imóvel hipotecado, não custa lembrar que, no caso de venda de imóvel onerado com alienação fiduciária, existe a proibição prevista no artigo 29 da Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997.

DA DAÇÃO EM PAGAMENTO

Estabelece o artigo 356 que o credor pode concordar em receber prestação diversa da que lhe é devida. Esse artigo já constava do Código anterior e nos remete à dação em pagamento, que tem ingresso no registro imobiliário quando, evidentemente, referir-se a imóvel, acrescentando o artigo 357, que, em tal caso, as relações entre as partes serão reguladas pelas normas dos contratos de compra e venda.

DOS CONTRATOS EM GERAL

Alguns dispositivos novos foram introduzidos neste capítulo, valendo a pena reproduzi-los:

“Art. 421. A liberdade de contratar será exercida em razão e nos limites da função social do contrato.

“Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.

“Art. 423. Quando houver no contrato de adesão cláusulas ambíguas ou contraditórias, dever-se-á adotar a interpretação mais favorável ao aderente.

“Art. 424. Nos contratos de adesão, são nulas as cláusulas que estipulem a renúncia antecipada do aderente ao direito resultante da natureza do negócio.

“Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código”.

Mesmo não escritas tais normas, a função social do contrato e a observância dos princípios de probidade e boa-fé, agora realçadas, sempre foram levadas em consideração no exame das questões eventualmente surgidas. E é por esse motivo que, apesar de não endereçadas diretamente ao registrador as normas em apreço, compete-lhe, em respeito aos princípios citados, impugnar o acesso de título, no qual haja evidência de improbidade ou, principalmente, má-fé, encaminhando-o, se for o caso, ao seu juiz corregedor. Vale a pena, a propósito, leitura atenta do capítulo VI, “Da Proteção Contratual”, integrante do Código do Consumidor (Lei n. 8.078/90).

Quanto aos contratos de adesão, entre os quais se encontram aqueles resultantes do consórcio de imóveis, a nosso ver compete ao registrador, no exame dos títulos eventualmente sujeitos a registro, observar o estabelecido, evitando devoluções desnecessárias, tendo em vista que a existência de cláusula que se inscreva nos casos previstos não invalida o contrato no seu todo.

DA EVICÇÃO

Relembremos, de início, que evicção é a perda total ou parcial pelo adquirente de uma coisa, no nosso caso, de imóvel, em virtude de reivindicação judicial do verdadeiro dono. Este é um ponto mais afinado com a função dos notários, por isso mesmo observamos que, via de regra, as escrituras incluem declaração do transmitente

de que responde por ela. Indagação a ser feita objetiva saber o que acontecerá se o título silenciar a respeito, seja deliberadamente ou não. Socorre-nos o artigo 447 do novo Código, repetindo o disposto no anterior. É o seguinte o seu teor:

“Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública”.

Como se vê, constando ou não do título, o transmitente responde pela evicção por determinação legal. É claro que as partes podem diminuir ou mesmo excluir a responsabilidade por ela, como prevê o artigo 448, mas isso deve ficar perfeitamente claro na escritura, não significando, a simples omissão, manifestação de vontade no sentido da sua exclusão.

DO CONTRATO PRELIMINAR

“Art. 462. O contrato preliminar, exceto quanto à forma, deve conter todos os requisitos essenciais ao contrato a ser celebrado”.

Esse dispositivo não constava do velho Código. É útil e vem traduzir em palavras escritas o procedimento que já era recomendado, em muitos casos, especialmente no registro imobiliário, quanto ao exame de instrumentos preliminares. A promessa de venda de um imóvel supõe a futura transmissão definitiva, não deixando, assim, de ser, em relação a esta, um contrato preliminar. Isso vale também para a promessa de cessão de direitos. Devem, portanto, conter os mesmos requisitos exigidos na escritura definitiva, sujeitos, como estão, ao mesmo rigor de qualificação.

Existem, ainda, instrumentos que antecedem o próprio compromisso de venda e compra. São os recibos de sinal ou ajustes preliminares. Embora assim rotulados, são verdadeiras promessas de venda ou cessão e, a nosso ver, pequenas falhas podem ser

mitigadas, admitindo-se a apresentação de documentos complementares, como, por exemplo, a juntada de certidão de casamento, cópias de cédulas de identidade ou CPFs, para suprir a falta de qualificação das partes contratantes. Eventualmente, faltando a caracterização do imóvel transacionado, mas havendo sua identificação e referência à matrícula correspondente, entendemos que o registro pode ser efetuado, aproveitando a regra contida no artigo 2º da Lei n. 7.433, de 18 de dezembro de 1985, perfeitamente aplicável ao caso, por extensão. Não podemos ignorar, também, o disposto no artigo 35, parágrafo 4º, da Lei n. 4.591/64, que autoriza a averbação do ajuste inicial, no caso de incorporação imobiliária. Diz ele que a averbação será realizada se o incorporador não fornecer o contrato dentro do prazo de sessenta dias, a contar da data do citado ajuste não havendo prazo de carência, ou, havendo, do termo final do prazo previsto.

Não podemos olvidar, ainda, nesses casos, que geralmente o instrumento é apresentado a registro porque o promitente vendedor se nega a outorgar o contrato, e a eventual recusa imposta pelo registrador prejudica o interessado e beneficia o promitente relapso.

Além disso, como esclarece o artigo 463 e seu parágrafo, introduzidos no novo Código, sem outros correspondentes no velho, o objetivo do registro ou averbação, no caso, é assegurar ao promissário comprador o direito de exigir a celebração do definitivo, desde que não conste cláusula de arrependimento, assinado prazo à outra parte para que o efetive.

Uma vez esgotado o prazo estabelecido, como consta do artigo 464, sem precedente no anterior, o juiz, a pedido do interessado, poderá suprir a vontade da parte inadimplente, conferindo caráter definitivo ao contrato preliminar, salvo, evidentemente, se a isso se opuser a natureza da obrigação, acrescentando o artigo 465 que se não for dada execução a esse contrato, a parte prejudicada poderá considerá-lo desfeito e pedir indenização por perdas e danos.

Também a Lei n. 6.766/79, envolvendo-se no tema, estabeleceu em seu artigo 27 o seguinte:

“Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro do pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato-padrão”.

Para não deixar dúvidas a respeito, o parágrafo primeiro esclarece que, para tal fim, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer outro instrumento do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço, o modo de pagamento e a promessa de contratar.

DO DISTRATO

Conforme dispõe o artigo 472, repetindo o disposto no velho Código, o distrato faz-se pela mesma forma exigida para o contrato.

DA CLÁUSULA RESOLUTIVA

“Art. 474. A cláusula resolutiva expressa opera de pleno direito; a tácita depende de interpretação judicial.” Esse dispositivo não tem correspondente no velho Código, mas é fruto do entendimento já prevalecente. Em tópico anterior já abordamos esse ponto, citando, como exemplos mais comuns nos quais existe a condição resolutiva, a retrovenda, o pacto comissório, a cláusula de reversão na doação e a alienação fiduciária. A própria natureza dessas modalidades de contrato já envolve a sua futura resolução. Desnecessário, portanto, que ela conste expressamente do instrumento. No caso

particular da alienação fiduciária, embora utilizada como garantia de um empréstimo, sabemos implicar ela a transferência do domínio ao credor fiduciário, sob a condição de voltar às mãos do devedor, uma vez saldado o débito. Quando, portanto, o devedor fiduciante quita a sua dívida, basta um simples instrumento de quitação do fiduciário, para que o domínio do imóvel retorne às suas mãos, recompondo a situação anterior e cancelando-se o registro da alienação fiduciária.

DA COMPRA E VENDA

O novo Código, em seu artigo 496, repete disposição contida no anterior, segundo o qual é anulável a venda de ascendente para descendente, salvo se os outros descendentes e o cônjuge do alienante expressamente houverem consentido. A novidade se encontra no parágrafo único desse artigo 496, cujo teor vale a pena reproduzir. Diz ele o seguinte:

“Em ambos os casos dispensa-se o consentimento do cônjuge se o regime de bens for o da separação obrigatória”.

Não nos parece muito clara a redação desse dispositivo. Referindo-se a ambos os casos, ele aparenta estar se reportando, também, à alienação de descendente para ascendente, parecendo-nos desnecessária a sua inclusão aqui, supondo-se ter sido essa a intenção do legislador. Se, porém, assim não for, o que sobra é a dispensa da anuência dos cônjuges tanto de ascendentes como descendentes, se, evidentemente, o regime de bens do casamento for o da separação obrigatória.

Outra novidade interessante, trazida pelo novo Código vamos encontrar em seu artigo 499, segundo o qual passa a ser lícita a compra e venda entre cônjuges, *com relação a bens excluídos da comunhão*.

Sempre foi muito controversa a possibilidade de transmissão de um cônjuge para outro objetivando imóveis enquadrados nessa

situação. Isso porque, diziam os julgadores, se permitida, ela implicaria a modificação do regime de bens, então proibida pelo velho Código. Desfez-se, assim, a controvérsia, pela permissão, agora expressamente concedida. Interessante notar, relativamente à comunhão parcial, que a venda poderá ser realizada sempre que não ocorrer a comunicação do bem a ser alienado. Em outras palavras, se o imóvel tiver sido adquirido pelo cônjuge alienante por herança ou doação, ou mesmo a título oneroso, antes do casamento, não haverá o impedimento simplesmente porque o bem está, como exige o Código, excluído da comunhão.

Continuando, dispõe o artigo 502 do novo Código, sem correspondente no antigo, que *“o vendedor, salvo convenção em contrário, responde por todos os débitos que gravem a coisa até o momento da tradição”*, parecendo claro que, a partir da entrega da coisa, no nosso caso, do imóvel, a responsabilidade por eventuais débitos existentes passa a ser do comprador, a menos, evidentemente, que se faça constar do título a solidariedade ou vontade das partes. Não se olvide, porém, que, se nada constar, prevalece o disposto no artigo 502, razão mais do que suficiente para o adquirente se precaver.

DA RETROVENDA

“Art. 505. O vendedor de coisa imóvel pode reservar-se o direito de recobrá-la no prazo máximo de decadência de 3 (três) anos, restituindo o preço recebido e reembolsando as despesas do comprador, inclusive as que, durante o período de resgate, se efetuaram com a sua autorização escrita, ou para a realização de benfeitorias necessárias.”

Encerra tal modalidade de contrato condição resolutiva, esclarecendo o artigo 506, sem dispositivo correspondente no velho Código, que, se o comprador se recusar a receber as quantias a que

faz jus, o vendedor, para exercer o direito de resgate, as depositará judicialmente. Por sua vez, o artigo 507, mantendo o disposto no velho Código, acrescenta que *“o direito de retrato, que é cessível e transmissível a herdeiros e legatários, poderá ser exercido contra o terceiro adquirente”*.

Aí está um perigo iminente para os adquirentes desavisados. Se não tomarem conhecimento da cláusula existente poderão perder o imóvel dentro do prazo de três anos, a contar da data em que foi estabelecida.

DA PREEMPÇÃO OU PREFERÊNCIA

Estabelece o artigo 513 do novo Código, já com dispositivo anterior correspondente, que a preempção ou preferência impõe ao comprador a obrigação de oferecer ao vendedor a coisa que aquele vai vender, ou dar em pagamento, para que este use de seu direito de prelação na compra, tanto por tanto. Acrescenta o parágrafo único, sem correspondência no Código anterior, que o prazo para exercer o referido direito não poderá exceder a dois anos, se o objeto for imóvel. Como já dispunha o velho Código, o artigo 514 prevê que o vendedor, para exercer o seu direito de prelação, poderá intimar o comprador, quando lhe constar que este vai vender a coisa, deixando assentado o artigo 520 que esse direito não é transferível nem passa aos herdeiros.

Embora já previsto no Código de 1916, eis que o direito de preempção surge, agora, com outra extensão, no Estatuto da Cidade, regulado pela Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, como uma das mais importantes armas da política de desenvolvimento urbano, estabelecida que foi no artigo 182 da Constituição Federal em vigor.

Essa lei confere ao Poder Público Municipal o citado direito *“para aquisição de imóvel urbano objeto de alienação onerosa entre*

particulares”, nos estritos termos do artigo 25. Para esse fim, lei municipal, baseada no plano diretor, delimitará as áreas nas quais incidirá o referido direito, o qual será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para regularização fundiária; execução de programas e projetos habitacionais de interesse social; constituição de reserva fundiária; ordenamento e direcionamento da expansão urbana; implantação de equipamentos urbanos e comunitários; criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

São, como se vê, diversas as razões de aproveitamento de imóveis particulares pela Municipalidade, estabelecendo o artigo 27 que o proprietário de imóvel localizado nas áreas delimitadas para aquele fim deverá notificar ao Município sua intenção de alienar, para que este, no prazo máximo de trinta dias, manifeste por escrito seu interesse em comprá-lo.

Não se trata, como se observa, de processo expropriatório, embora a chamada preferência guarde com ele certa afinidade. Os procedimentos, é verdade, são extrajudiciais, e a Municipalidade pagará ao proprietário atingido o mesmo preço que lhe pagaria um terceiro, mas os efeitos são bem parecidos. Isso é o que deflui do texto legal após atento exame. Vemos, é claro, nessa medida, a oportunidade de o Poder Público dar aos imóveis atingidos, especialmente aos ociosos, destinação mais útil à coletividade. A despeito, entretanto, de tais circunstâncias, não nos passa despercebido que essa lei cria mais um entrave ao livre comércio imobiliário. Isso porque se a Municipalidade não tornar público quais os imóveis que lhe interessam, passa a recair a ameaça de aplicação do direito em apreço sobre todos aqueles situados dentro das áreas delimitadas, seja terreno não edificado ou prédio. E se, ao contrário, forem conhecidos os que ela pretende adquirir, dificilmente os seus proprietários receberão proposta de terceiros para a alienação.

É bom esclarecer que eventual transmissão, feita sem a observância das condições constantes da proposta de compra por ter-

ceiro, é nula de pleno direito, como prevê o parágrafo 5º do artigo 27, esclarecendo o parágrafo seguinte que, ocorrida a hipótese, o Município poderá adquirir o imóvel pelo valor da base de cálculo do IPTU ou pelo valor indicado na proposta apresentada, se este for inferior àquele.

Ainda não estão claras as implicações dessa lei no registro imobiliário, a menos, naturalmente, que a Municipalidade esclareça previamente quais os imóveis que lhe interessam, caso em que caberia uma averbação nas matrículas correspondentes. De pronto, contudo, podemos dizer que os notários, no interesse dos adquirentes, deverão mencionar, nas escrituras que vierem a lavrar, quando for o caso, o fato de que o Município foi notificado da intenção do proprietário e manifestou o seu desinteresse ou silenciou, deixando transcorrer o prazo que a lei lhe confere.

Tudo o mais que eu poderia dizer a respeito da venda e compra, Ademar Fioranelli já disse em sua preciosa obra "*Direito Registral Imobiliário*", em um capítulo especial a ela dedicado, intitulado "*Compra e Venda no Registro Imobiliário*". Bastante conhecida e utilíssima para os registradores, essa obra foi editada por Sérgio Antônio Fabris Editor, de Porto Alegre-RS, por iniciativa do *Instituto de Registro Imobiliário do Brasil*, do qual Ademar é um dos mais importantes colaboradores.

DA DOAÇÃO

O antigo Código, em seu artigo 1.165, já considerava a doação como sendo o contrato em que uma pessoa, por liberalidade, transfere do seu patrimônio bens ou vantagens para o de outra, "*que os aceita*". Clássica e perfeita, essa definição foi, por isso mesmo, mantida no artigo 538 do novo Código, apenas com a supressão da expressão "*que os aceita*", por entender, o legislador, ser desnecessária. Es-

tratamento ligado a esse dispositivo, vale a pena reproduzir, para efeito de comentário, o artigo 539. Diz ele o seguinte:

“O doador pode fixar prazo ao donatário para declarar se aceita ou não a liberalidade. Desde que o donatário, ciente do prazo, não faça, dentro dele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo”.

Esse dispositivo já constava do Código anterior e era bastante conhecido dos registradores. Apesar, entretanto, do citado conhecimento, sempre nos trouxe algumas dúvidas, que, entretanto, poderão ser dissipadas, desde que, naturalmente, se lhe dê, a interpretação correta. Para isso, convém lembrar que a aceitação era e continua sendo requisito essencial na doação, como se verá pela leitura dos dispositivos adiante referidos, observados os casos especiais em que ela pode ser subentendida.

Ao estabelecer, assim, o doador prazo para que o donatário aceite a liberalidade, quando não contar com a sua presença no ato da escritura, confirmada está a necessidade da aceitação, a qual, entretanto, poderá ser presumida, no silêncio do donatário, desde que a ele notificada, como vimos. *Não se ignore, bem a propósito, que o prazo em apreço será contado a partir do momento em que o donatário tomar ciência da doação.*

Apresentada, assim, para registro, escritura de doação com tal estipulação, o registrador deve exigir a prova de aceitação escrita do donatário, que poderá estar inserta em petição a ele dirigida. Na falta dela, evidenciando o silêncio do donatário, o registro somente poderá ser realizado após a exibição da notificação endereçada a ele e verificado o transcurso do prazo estabelecido.

A respeito, ainda, desse ponto, leve-se em consideração que, havendo encargos para o donatário, a aceitação deve ser expressa, na própria escritura ou em petição dirigida ao registrador, não sendo possível, nesse caso, presumir a aceitação pelo silêncio do donatário.

Persistindo na abordagem desse tema, estabelece o novo Código, no artigo 541, como o anterior, que a doação será celebrada

por escritura pública ou instrumento particular, desde que, nesse caso, o valor não ultrapasse o limite de trinta salários mínimos.

Também os artigos 542 e 543, com correspondência no antigo Código, devem ser observados não só pelos registradores, como, também, pelos tabeliães, dada a sua importância. O primeiro deles diz que a doação feita a nascituro valerá, sendo aceita por seu representante legal, e o segundo esclarece que, sendo o donatário absolutamente incapaz, presume-se a aceitação, desde que se trate de doação pura. É bom esclarecer a essa altura, que se entende como doação pura aquela em que o doador não impõe encargos, os quais não se confundem com reserva de usufruto e eventuais cláusulas restritivas, como incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade.

Uma questão que sempre levantou indagações na doação feita a menores totalmente incapazes, com menos de dezesseis anos, portanto, foi a questão da representação deles na celebração do ato jurídico. Isso porque havia quem entendesse que os pais, sendo os doadores, não podiam, ao mesmo tempo, se colocarem como representantes dos menores para aceitar a doação. Observem os leitores, no entanto, que tal dúvida se desvanece diante dos termos claros do artigo 543, acima mencionado, desde que, obviamente, inexistam encargos impostos.

Dispositivo também importante para notários e registradores está contido no artigo 547 do novo Código, reproduzindo o disposto no antigo. Diz ele o seguinte:

“O doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário”.

É a chamada cláusula de reversão que deverá constar obrigatoriamente do registro, uma vez expressa no título, esclarecendo o parágrafo único desse artigo, sem correspondência no código anterior, que *não prevalece essa cláusula em favor de terceiro*.

Aspecto polêmico da questão ora examinada relaciona-se com a volta do bem doado ao patrimônio dos doadores, se por inteiro ou pela metade, caso um dos cônjuges tenha falecido antes do do-

natário. É evidente que a dúvida só existirá se o regime de bens adotado pelos doadores for o da comunhão universal. Embora exista forte corrente entendendo que o retorno do bem deve ser por inteiro, a tese prevalecente é de que apenas a metade reverterá em favor do doador sobrevivente.

Por sua vez, o artigo 551, repetindo o estabelecido no velho Código, dispõe que, salvo declaração em contrário, a doação em comum a mais de uma pessoa entende-se distribuída entre elas por igual. Acrescenta, entretanto, o seu parágrafo, algo relevante para o registrador em face das implicações futuras. Diz ele o seguinte:

“Se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade a doação para o cônjuge sobrevivente”.

No caso de donatários casados pelo regime da comunhão de bens não paira nenhuma dúvida a respeito da aplicabilidade da aludida disposição legal, mesmo que o donatário ou donatária compareça à escritura com assistência de seu cônjuge. Se, contudo, os donatários forem casados pelo regime da separação ou comunhão parcial e a doação tiver sido feita intencionalmente a ambos, poderá ser posta em xeque a aplicabilidade do direito de acrescer. Embora incomum, a situação pode ocorrer. Desconhecemos decisões a respeito, mas, a nosso ver, deve prevalecer a disposição legal em apreço, uma vez que o Código não faz nenhuma menção ao regime de bens. Para ele, o requisito essencial é que a doação tenha sido feita a ambos os donatários.

Situação curiosa e que, por isso mesmo, desperta o interesse de todos aqueles que se dedicam ao estudo do direito e, em particular, da matéria registral, vamos encontrar no confronto de dois dos dispositivos legais relacionados com a doação, atrás mencionados. Realmente, como vimos na leitura do artigo 547, *“o doador pode estipular que os bens doados voltem ao seu patrimônio, se sobreviver ao donatário”*. Impossível maior clareza. Já o artigo 551, em seu parágrafo, não deixa dúvida de que, *“se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade a doação*

para o cônjuge sobrevivente". E, assim ocorrendo, como proceder se um dos cônjuges donatários vier a falecer antes do doador? A nosso ver, a vontade do doador não pode contrariar o direito de acrescer expresso no parágrafo do artigo 551. Conseqüentemente, somente após a morte de ambos os donatários é que o bem doado voltará ao doador se, evidentemente, ainda estiver vivo.

DA REVOGAÇÃO DA DOAÇÃO

Mantendo disposição existente no velho Código, o novo, em seu artigo 555, estabelece que a doação pode ser revogada por ingratidão do donatário, ou por inexecução do encargo eventualmente previsto no título, acrescentando o artigo 556 que não se pode renunciar antecipadamente ao direito de revogar a liberalidade por ingratidão do donatário.

Exemplo comum de encargo é aquele em que o doador faz a liberalidade com a condição de o donatário ministrar-lhe alimentos durante sua vida, ou contribuir para uma determinada entidade assistencial durante certo tempo. Ingratidão, tal como prevê o artigo 557 do novo Código, com dispositivo correspondente no anterior, ocorre se o donatário atentar contra a vida do doador ou se cometer crime de homicídio doloso contra ele; se cometer contra ele ofensa física; se injuriá-lo ou caluniá-lo gravemente; e se, podendo ministrá-los, recusar alimentos de que o doador necessite. Sem dispositivo correspondente no Código anterior, o artigo 558 acrescenta que *"pode ocorrer também a revogação quando o ofendido, nos casos do artigo anterior, for o cônjuge, ascendente, descendente, ainda que adotivo, ou irmão do doador"*.

Leve-se em conta, para efeito de eventual cancelamento de doação, que a revogação deve ser judicial, ocasião em que o doador apresentará as razões que o levam a tal medida, admitida ampla

defesa do donatário, a menos, naturalmente, que a liberalidade seja desfeita de mútuo e comum acordo, em instrumento próprio, como se faz com qualquer contrato.

DA LOCAÇÃO

Já com dispositivo idêntico no velho Código, o novo, em seu artigo 576, estabelece o seguinte:

“Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação e não constar do registro”.

São duas, como se vê, as condições previstas para que o adquirente de imóvel locado se obrigue a respeitar o contrato: a existência da cláusula de vigência referida e a realização do ato de registro. Vejamos, agora e a propósito, o parágrafo 1º do artigo 576, sem similar, que nos traz importante novidade. Diz ele o seguinte:

“O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel”.

Diante da clareza meridiana desse parágrafo acrescido ao artigo 576, não temos dúvida em afirmar que todos os contratos de locação de imóveis, contenham ou não a cláusula de vigência, passam a ter ingresso no registro imobiliário, independentemente de ser, ou não, solicitado o ato para fins de garantir a preferência prevista no artigo 27 e seguintes da Lei n. 8.245, de 18 de outubro de 1991.

Insistindo nesse ponto, convém, ainda, atentar no pormenor de que o novo dispositivo, acima citado, define o ato a praticar como sendo de *registro*, que é e sempre foi o ato correto para a inserção, no fólio registral, desse tipo de contrato. Observem,

aliás, os registradores, que a adoção desse termo pelo novo Código implica verdadeira correção do texto do artigo 33 e seu parágrafo da aludida Lei n. 8.245, na parte em que rotula de *averbação* o mesmo ato.

DO COMODATO

Comodato, tal como já o definia o velho Código e o faz, agora, o novo, em seu artigo 579, é o empréstimo gratuito de coisas não fungíveis, entre as quais, evidentemente, se inclui um imóvel. Difere da locação pelo caráter de empréstimo a ele atribuído e em razão da gratuidade do uso da coisa pelo comodatário. Por falta de previsão legal, não tem acesso ao registro imobiliário. Não custa lembrar, todavia, que outras modalidades de contrato, como, por exemplo, as promessas de cessão de direitos, de doação, de permuta e de dação em pagamento, no passado também não mereciam o citado ingresso. Com o tempo, porém, à custa de previsão em novas leis, como já ocorreu nas Leis n. 6.015/73 e 4.591/64, ou decisões judiciais, vão adentrando o fôlio registral. Assim pensando, não temos dúvida de que no futuro, talvez mais cedo do que imaginamos, ser-lhe-á aberto o acesso à matrícula do imóvel, para atender aos reclamos do princípio da concentração e propiciar a sua publicidade.

DO MANDATO

A procuração é o instrumento do mandato, e todas as pessoas capazes são aptas para outorgá-la por instrumento particular, que valerá desde que tenha, obviamente, a assinatura do outorgante.

Isso é o que consta dos artigos 653 e 654, do novo Código, repetindo o contido no anterior.

Mantendo o disposto no velho Código, o artigo 657 dispõe o seguinte:

“A outorga do mandato está sujeita à forma exigida por lei para o ato a ser praticado. Não se admite mandato verbal quando o ato deva ser celebrado por escrito”.

Para notários e registradores, a parte importante do dispositivo reproduzido é a inicial, e a mensagem que ela nos transmite é de que se impõe a lavratura de instrumento público sempre que o mandato conceder poderes para transmissões ou onerações que envolvam a necessidade de escritura pública.

Via de regra, como informa o artigo 661, a procuração confere poderes de administração, mas, se for para alienar, hipotecar, transigir ou praticar outros atos não administrativos, depende de poderes especiais e expressos.

Sem similar, o parágrafo único do artigo 686 esclarece o seguinte:

“É irrevogável o mandato que contenha poderes de cumprimento ou confirmação de negócios encetados, aos quais se ache vinculado”.

Exemplo claro da irrevogabilidade prevista ocorre quando a procuração foi outorgada em um contrato que pressupõe a outorga de outro definitivo.

DA CONSTITUIÇÃO DE RENDA

Estabelece o artigo 803 do novo Código que uma pessoa pode, por essa modalidade de contrato, obrigar-se para com outra a uma prestação periódica, a título gratuito. Acrescenta, por sua vez, o artigo 804 que o contrato pode ser, também, a título oneroso, entre-

gando-se bens móveis ou imóveis à pessoa que se obriga a satisfazer as prestações a favor de credor ou de terceiros.

A constituição de renda já constava do Código anterior, a partir do artigo 1.424, com outra redação. Era considerada direito real, mas o novo Código não mais a relaciona como tal. Apesar dessa circunstância, requer a forma pública para sua celebração, se constituída a título oneroso, tal como determina o artigo 807, sem correspondência no Código anterior. Também sem similar, o artigo 805 dispõe o seguinte:

“Sendo o contrato a título oneroso, pode o credor, ao contratar, exigir que o rendeiro lhe preste garantia real ou fidejussória”.

Configurando esse contrato um direito real, na visão do velho Código, o artigo 167 da Lei n. 6.515/73, inciso I, número 8, previu o seu registro na matrícula do imóvel objetivado, independentemente da prática de igual ato, caso o rendeiro haja prestado garantia real ao eventual credor.

Embora admitindo que o ingresso da constituição de renda no fôlio registral continue válido, apesar de o novo Código não mais relacioná-la entre os direitos reais, não podemos deixar de reconhecer, como, aliás, já o faziam importantes autores, inclusive Serpa Lopes, que pouco interesse a envolve, tendo caído em completo desuso.

DO DIREITO DE EMPRESA

Entrando no campo do direito comercial, o novo Código reservou para ele os artigos 966 a 1.195, sem correspondentes no velho Código, trazendo algumas novidades. Para nós registradores de imóveis, a que chama a atenção é a contida no artigo 977, cujo teor vale a pena aqui reproduzir. Diz ele o seguinte:

“Faculta-se aos cônjuges contratar sociedade, entre si ou com terceiros, desde que não tenham casado pelo regime da comunhão universal de bens, ou no da separação obrigatória”.

Claro está, como se vê, que não mais será possível marido e mulher, casados pelo regime da comunhão de bens, constituir, em conjunto, sociedade civil ou comercial, como se fazia antes. A mesma proibição alcança os cônjuges casados pelo regime da separação obrigatória.

DO DIREITO DAS COISAS

DA POSSE

Não é necessária nenhuma especialização na matéria registral para perceber que a posse privada, desdobrada daquela mantida pelo rei de Portugal desde o Descobrimento, com o decorrer do tempo passou a ter ingresso no chamado Registro Paroquial, criado pela Lei n. 601, de 18 de setembro de 1850 e Regulamento n. 1318, de 30 de janeiro de 1854, embrião do registro imobiliário no Brasil.

Com o tempo, porém, ela, a posse, mudou de vestimenta. Lentamente foi o processo, mas, de roupa nova, acabou por transfigurar-se em direito de propriedade, pela vontade do homem, expressa no direito então vigente, particularmente na Lei n. 1.237, de 24 de setembro de 1864, regulamentada pelo Decreto n. 3.453, de 26 de abril de 1865. E assim foi que acabou sendo banida do registro imobiliário, e a única maneira, hoje, de um possessor adquirir o domínio de um imóvel é por meio da ação de usucapião.

DOS DIREITOS REAIS

São direitos reais, de acordo com o artigo 1225 do novo Código, com algumas alterações em relação ao antigo, os seguintes: I – a propriedade; II – a superfície; III – as servidões; IV – o usufruto; V – o uso; VI – a habitação; VII – o direito do promitente comprador de imóvel; VIII – o penhor; IX – a hipoteca; e X – a anticrese.

Não mais fazem parte desse seletivo elenco a enfiteuse e a constituição de renda. Em compensação, importante modificação foi, sem nenhuma dúvida, a inclusão nele do direito de superfície. Esse novo direito real integra o Estatuto da Cidade, aprovado pela Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, e pode ser encontrado nos artigos 21 a 24. Destinado a substituir a enfiteuse, consiste no direito de utilizar o solo, o subsolo e o espaço aéreo, sempre na forma estabelecida em contrato, atendida a legislação urbanística. Em tópico próprio voltaremos ao assunto.

Mantendo o disposto no velho Código, o novo estabelece, em seu artigo 1.227, o seguinte:

“Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre-vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código”.

Aí está enunciado o chamado princípio da inscrição, como, aliás, já se encontrava no artigo 676 do Código anterior. Labora em equívoco, entretanto, pensar-se que a aquisição ou oneração se operam unicamente com o registro. Na verdade, elas se compõem de dois atos interligados: o título, que expressa a vontade das partes, e o registro, que cria o direito real. Constituem, portanto, um ato complexo, que se inicia com a lavratura da escritura e se concretiza com o registro. Podemos dizer, assim, que o registro depende, para sua realização, da apresentação do título, mas este não sobrevive sem aquele, simplesmente porque a transferência “inter-vivos” do domínio da propriedade imóvel não se completa sem o registro.

DA PROPRIEDADE EM GERAL

Bastante conhecido dos registradores de imóveis, o dispositivo legal que define os direitos do proprietário recebeu no novo Código o número 1.228. Vamos reproduzir aqui os seus exatos termos para que fiquem bem claros os artigos seguintes, sem correspondentes no velho Código. Diz ele o seguinte:

“O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha”.

Vejam agora o que segue:

“Parágrafo 1^o O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Lentamente, como se vê, o conceito do direito de propriedade vai se modificando, seguindo natural tendência no sentido da finalidade social do imóvel, acrescida da preocupação com a proteção ambiental e dos bens que a natureza nos legou.

“Parágrafo 2^o São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.”

“Parágrafo 3^o O proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, bem como no de requisição, em caso de perigo público iminente.”

Apesar de não terem similares no Código anterior, estes dispositivos encerram conceitos já conhecidos, mas a sua aplicação está afinada com o que vem a seguir. Observem:

“Parágrafo 4^o O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse

ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante”.

“Parágrafo 5º No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores”.

Apesar das várias restrições que, ao longo do tempo, vêm sendo impostas ao direito de propriedade, alegra-nos, ainda que de forma tímida, encontrar no artigo 1.231, a sovada expressão, já expressa no velho Código: *“a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.*

DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL DA USUCAPIÃO

O artigo 1.238 do novo Código reduziu para quinze anos, o prazo para aquele que possuir como seu um imóvel, independentemente de título ou boa-fé, adquirir-lhe a propriedade, esclarecendo o parágrafo único que esse prazo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

Por sua vez, aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, como prescreve o artigo 1.239, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra rural não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, também adquirir-lhe-á a propriedade.

Vejam agora o disposto no artigo seguinte:

“Art. 1.240. Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos ininter-

ruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural”.

A usucapião especial de imóvel urbano, contida no artigo 1.240, acima, já se encontrava prevista no artigo 183 da Constituição Federal e passou a constar, também, do Estatuto da Cidade, regulado pela Lei 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu artigo 9º, acrescentando o seu parágrafo 1º, repetindo comando do Código, que esse direito será conferido ao homem ou à mulher, ou a ambos, independentemente do estado civil.

Segundo o estabelecido pelo artigo 1.242, também adquire a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestavelmente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos.

A diferença entre o disposto nesse artigo e o contido no parágrafo do artigo 1.238, acima visto, vamos encontrar no fato de que, no caso deste, a posse é exercida sem justo título e boa-fé, enquanto que no artigo 1.240, o possuidor conta com justo título e boa-fé, daí haver o legislador reduzido o prazo para dez anos.

Relativamente, ainda, a esse assunto, não podemos deixar de falar sobre a chamada usucapião coletiva, prevista, também, no Estatuto da Cidade, aprovado pela aludida Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, em seu artigo 10, cujo teor vale a pena reproduzir:

“As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são suscetíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural”.

Na sentença que apreciar a ação, o juiz atribuirá igual fração ideal a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno de que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos (§ 3º). Logo se vê que o condomínio assim estabelecido é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo decisão

favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior (§ 4º).

Diante do que vimos, essa espécie de usucapião está fadada a ter grande repercussão no registro imobiliário por ocasião do acesso do título que for passado aos interessados, uma vez julgada favoravelmente a ação. Desnecessário dizer, pensamos, que o registrador deverá abrir uma única matrícula, em respeito ao princípio da unitariedade, caracterizando nela a área total usucapida, nomeando, qualificando todos os contemplados e mencionando a fração ideal de cada um.

DA AQUISIÇÃO PELO REGISTRO DO TÍTULO

“Art. 1.245. Transfere-se entre-vivos a propriedade mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.”

Observa-se na redação desse dispositivo a ligação estabelecida pelo legislador entre título e registro, reforçando-se, assim, a tese de que a alienação é um ato complexo, que se inicia com a lavratura do título e se encerra com o registro, como, aliás, já dissemos em tópico anterior. Claro também fica que o título sem registro gera apenas obrigação pessoal, não se opondo, portanto, a terceiros. É, pois, com razão, que o parágrafo 1º desse dispositivo, sem correspondente no Código anterior, mas contendo enunciado já aceito como certo, afirma que, *“enquanto não registrar o título translativo, o alienante continua a ser havido como dono do imóvel”*.

Também sem similar, o parágrafo 2º desse mesmo artigo, esclarece que enquanto não cancelado o registro, o adquirente continua a ser havido como seu dono, em consonância com o estabelecido no artigo 252 da Lei n. 6.015/73, segundo o qual o registro continuará produzindo todos os seus efeitos legais, ainda

que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido.

Bem a propósito, convém esclarecer que o registro é eficaz desde o momento em que se apresentar o título ao Oficial e este o prenotar no protocolo, tal como prescreve o artigo 1.246 e já determinava o velho Código.

Não custa repetir aqui o que já foi dito em trabalhos próprios sobre a importância da prenotação, por muitos relegada a plano secundário no passado. Diante dos termos do artigo 1.246, acima mencionado, claro está que não é apenas por questão de ordem que o artigo 182 da Lei n. 6.015/73, determina o apontamento do título no protocolo no momento de sua apresentação. Como se infere, a finalidade da prenotação não é apenas determinar a preferência de um título em relação a outro, mas, também, garantir a eficácia dele a partir do seu ingresso.

Também com correspondência no velho Código e no artigo 213 da própria Lei n. 6.015/73, o artigo 1.247 do novo Código prevê a possibilidade de retificação do registro pelo juiz competente, se não exprimir a verdade, podendo ela ser levada a cabo pelo próprio Oficial, se o erro for evidente e não houver potencialidade danosa a terceiros.

DA PERDA DA PROPRIEDADE

Além de outras causas consideradas no Código, perde-se a propriedade, de acordo com o artigo 1.275: I – por alienação; II – pela renúncia; III – por abandono; IV – por perecimento da coisa; e V – por desapropriação. O que aí vemos já constava do velho Código, com exceção da desapropriação, aí incluída, apesar de já bastante conhecida como forma de perda da propriedade imóvel.

Esclarece o parágrafo único algo que vale a pena reproduzir. Diz ele o seguinte:

“Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis”.

Também aqui, nesse dispositivo, fica clara a complexidade da alienação, como ato gerador da transmissão *inter-vivos* da propriedade imóvel, ao reconhecer, o legislador, que os seus *efeitos* é que estão subordinados ao registro, daí resultando a certeza de que a *causa* deles reside no título. Assim, inseparáveis, como são efeito e causa, também título e registro o são. Conseqüentemente, nem o título vale por si só, nem o registro é auto-suficiente. Um depende do outro.

Insistindo nesse tópico, particularmente no que se refere à desapropriação como forma de perda da propriedade imóvel, importantes alterações foram introduzidas na legislação pertinente e afim pela Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999, com sérios reflexos em nossa esfera. Assim é que o inciso I do artigo 167 da Lei n. 6.015/73, passou a vigorar com o seu rol de registros acrescido do seguinte item:

“36 – da imissão provisória de posse e respectiva cessão e promessa de cessão, quando concedido (o registro) à União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, para execução de parcelamento popular, com finalidade urbana, destinado às classes de menor renda”.

Atingem, também, as modificações havidas na legislação, a Lei n. 6.766/79, pela introdução dos parágrafos 4º, 5º, no seu artigo 18, e 3º, 4º e 5º, no artigo 26. Verifica-se pelo exame deles o seguinte: *a* – que o título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública; *b* – que, nesse caso, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI desse artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que concedeu a imissão provisória de posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua pu-

blicação na imprensa oficial e, quando formulado o pedido por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos; *c* – que se admite, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular; e *d* – que, com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida converter-se-á em propriedade e a sua cessão em compromisso de compra e venda.

Claro está, como se vê, que o Poder Público pode, em ação de desapropriação de áreas que pretenda destinar a parcelamentos populares, requerer a imissão provisória de posse e apresentar, ao registrador, certidão contendo os elementos necessários para o seu imediato registro. Com base nele, solicitará a inscrição do parcelamento referido nas condições mencionadas, para efeito de eventuais cessões a terceiros.

DO CONDOMÍNIO EDILÍCIO

Em boa hora o novo Código dedicou os artigos 1.331 a 1.358 ao condomínio especial, regido pela Lei n. 4.591/64, reiterando os seus termos e introduzindo algumas alterações. Dentre elas, uma que chama a atenção porque se refere a assunto polêmico, está contida no artigo 1.340. Diz ele o seguinte:

“A realização de obras no condomínio depende: I – se voluptuárias, de voto de dois terços dos condôminos; II – se úteis, de voto da maioria dos condôminos”.

Todavia, esclarece o artigo 1.343 que a construção de outro pavimento, ou, no solo comum, de outro edifício, destinado a conter novas unidades imobiliárias, depende da aprovação da unanimidade dos condôminos.

Outra modificação interessante vamos encontrar no artigo 1.345, cujo teor vai abaixo:

“O adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios”.

Em face do disposto nesse artigo, torna-se desnecessária a apresentação, no ato da escritura ou do registro, de atestado do síndico do edifício, provando a inexistência de débitos em nome do transmitente de apartamento, uma vez que a eventual dívida passa automaticamente para o adquirente. Evidentemente, as partes podem estabelecer de forma diferente, mas, seja como for, a exigência ou não do citado comprovante será útil apenas para o adquirente precavido.

DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

Como já dizia o velho Código e consta do artigo 1.359 do novo, resolvida a propriedade pelo implemento da condição ou pelo advento do termo, entendem-se também resolvidos os direitos reais concedidos na sua pendência, e o proprietário, em cujo favor se opera a resolução, pode reivindicar a coisa do poder de quem a possua ou a detenha.

DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Considera, o artigo 1.361, fiduciária a propriedade resolúvel de coisa móvel infungível que o devedor, com escopo de garantia, transfere ao credor.

Tratando-se de imóveis, a propriedade fiduciária é regulada pela Lei n. 9.514, de 20 de novembro de 1997, aproveitando a idéia central da “fidúcia” utilizada pelos romanos. Nessa espécie de negócio, o domínio do imóvel é transferido pelo devedor, chamado fiduciante, ao credor fiduciário, com a condição resolutiva de voltar às suas mãos a plena propriedade uma vez quitada a dívida.

DA SUPERFÍCIE

Aqui está um novo direito real, como vimos. Encontra-se previsto no artigo 1.369 do novo Código, cujo teor é o seguinte:

“O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis”.

A instituição do direito de superfície pode ser gratuita ou onerosa (art. 1.370) e, como se esperava, foi introduzido no Estatuto da Cidade, regulado pela Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001, na parte relacionada com a área urbana. Repetindo o disposto no Código, o artigo 21, dessa lei, esclarece que a concessão poderá ser por tempo determinado ou indeterminado, acrescentando o parágrafo 1º que o referido direito abrange o solo, o subsolo ou o espaço aéreo relativo ao terreno.

Extingue-se o direito de superfície, de acordo com o artigo 23 da citada lei, pelo advento do termo e pelo descumprimento das obrigações contratuais assumidas pelo superficiário. Uma vez extinto o direito, o proprietário recuperará o pleno domínio do terreno, bem como das acessões e benfeitorias introduzidas no imóvel, independentemente de indenização, se as partes não houverem estipulado o contrário. Isso é o que prescrevem o artigo 1.375 do Código e o artigo 24, do Estatuto. Por sua vez, o parágrafo 1º,

desse artigo estabelece que o direito de superfície se extinguirá, em plena vigência do contrato, se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedido e, como não podia deixar de ser, em qualquer dos casos de extinção do mencionado direito, será ela averbada na matrícula do imóvel.

Constitui, a instituição desse direito, importante alternativa, especialmente às incorporadoras imobiliárias, que poderá ser aproveitada quando não interessar às partes envolvidas a compra e venda. Com disposições modernas, suplanta a ultrapassada enfiteuse, uma vez que é transferível a terceiros sem a possibilidade de cobrança de foro ou laudêmio (art. 1.372, parágrafo único, do novo Código), sendo, ainda, transmissível, por morte do superficiário, aos seus herdeiros.

DAS SERVIDÕES

Sem apresentar nenhuma novidade, o artigo 1.378 nos informa que a servidão proporciona utilidade para o prédio dominante e grava o prédio serviente, que pertence a dono diverso. Constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, com registro na matrícula do imóvel gravado.

DO USUFRUTO

Também sem apresentar nenhuma novidade, o artigo 1.390 esclarece que esse direito real pode recair em um ou mais bens, móveis ou imóveis, em um patrimônio inteiro ou parte deste, abrangendo-lhe, no todo ou em parte, os frutos e utilidades.

Com inscrição obrigatória no registro imobiliário, não pode, como prescreve o artigo 1.393, ser transferido por alienação, mas o seu

exercício pode ser cedido, a título gratuito ou oneroso. O bom senso nos leva a interpretar a proibição aí contida como endereçada ao eventual usufrutuário já constituído e não ao pleno proprietário, porque a este cabe, sem nenhum embargo, o direito de instituir o usufruto a quem lhe aprouver. Seja como for, a redação contida no artigo 717 do Código anterior era mais condizente com a realidade, ao dizer que o usufruto só pode ser transferido, por alienação, ao proprietário da coisa.

DA EXTINÇÃO DO USUFRUTO

Extingue-se o usufruto, com averbação obrigatória no registro imobiliário, entre outras causas, pela renúncia ou morte do usufrutuário ou pelo termo de sua duração (art. 1.410). Constituindo-se, assim, o usufruto em favor de duas ou mais pessoas, ele se extinguirá em relação a cada uma das que falecerem, salvo se, por estipulação expressa, o quinhão de uma delas couber à sobrevivente. Tal é o disposto no artigo 1.411, como, aliás, já constava do Código anterior, sendo essa estipulação, que ocorre freqüentemente em doações feitas por marido e mulher, entendida como direito de acrescer.

DO USO

Também é direito real e está previsto no artigo 1.412 do novo Código, repetindo o que já dizia o anterior, cujo teor é o seguinte:

“O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quando o exigirem as necessidades suas e de sua família”.

O seu ingresso no registro imobiliário está previsto no artigo 167, inciso I, número 7, da Lei n. 6.015/73 e consiste, como já esta-

belecia o Decreto-lei n. 271/67, artigo 7º, na “*fruição, por prazo certo ou indeterminado, de terreno público ou particular, para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo de terra, ou outra utilização de interesse social*”.

A propósito, convém lembrar que os vocábulo “*permissão*” e “*concessão*” têm sentidos semelhantes sob vários aspectos, estando este último bem próximo, por sinal, do termo “*instituição*”, entendido como ato de instituir um direito. É por essa razão que o importante, no exame de um contrato, é verificar a vontade das partes, nele manifestada, sem ater-se à denominação a ele dada.

Tal esclarecimento é necessário porque a instituição ou concessão do direito real de uso, sujeito a registro, como se viu, não se confunde com simples concessão ou permissão de uso, como, por exemplo, a que recai sobre um terreno em cemitério. Sutil é a diferença, como se percebe, podendo ser que no futuro ela desapareça.

Curiosamente, a Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001, nos traz esse direito com outra vestimenta. Trata-se do uso especial, que deveria ter figurado no Estatuto da Cidade, mas acabou sendo vetado pelo Presidente da República, com a promessa de regulamentá-lo posteriormente. De fato, assim o fez e lá está ele no artigo primeiro da referida Medida Provisória, cujo teor vale a pena reproduzir:

“Aquele que, até 30 de junho de 2001, possuiu como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até duzentos e cinquenta metros quadrados de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, tem o direito à concessão de uso especial para fins de moradia em relação ao bem objeto da posse, desde que não seja proprietário, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural”.

Não podemos prever que essa Medida Provisória será transformada em lei, mas, nela, está bem claro que o direito de uso especial foi criado exclusivamente para imóveis públicos. Mas, não é só. Vejam, agora, o teor do artigo 2º:

“Nos imóveis de que trata o artigo primeiro, com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, que até 30 de junho de 2001, estavam ocupados por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por possuidor, a concessão de uso especial para fins de moradia será conferida de forma coletiva, desde que os possuidores não sejam proprietários ou concessionários, a qualquer título, de outro imóvel urbano ou rural”.

Talvez, essa tenha sido a forma encontrada para socializar o uso da propriedade pública, contornando o impedimento da utilização, em tal caso, da ação de usucapião objetivando bens públicos. Por sinal, se confrontarmos os artigos 1º e 2º, sob exame, com o artigo 1.240 do novo Código Civil, que trata da usucapião de área urbana até 250 metros quadrados, e o artigo 10º do Estatuto da Cidade, que dispõe sobre a usucapião coletiva, veremos que os textos são os mesmos, com ligeiras alterações.

DA HABITAÇÃO

Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia recebe a denominação de direito de habitação, como já dispunha o velho Código e consta do artigo 1.414, do novo. O titular desse direito não pode alugar nem emprestar a casa, mas, simplesmente, ocupá-la com sua família, estando previsto o seu ingresso no registro imobiliário no artigo 167, inciso I, número 7, da Lei n. 6.015/73.

DO DIREITO DO PROMITENTE COMPRADOR

Embora já fosse considerado direito real por equiparação, somente com o novo Código o compromisso de venda e compra, sem cláusula de arrependimento, passou a integrar o seletivo elenco dos direitos reais, como já vimos em capítulo anterior e consta, agora, com mais clareza, no artigo 1.417 do novo Código, sem similar. Acrescenta o artigo 1.418, também sem precedente, que o promitente comprador pode exigir a outorga da escritura definitiva e, havendo recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.

Aí está o disposto no Código, mas vejam a novidade trazida pela Lei n. 9.785, de 29 de janeiro de 1999. Diz ela, no parágrafo 6º, introduzido no artigo 26 da Lei n. 6.766/79, o seguinte:

“Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação”.

Ainda não muito conhecido, esse parágrafo não deve ser interpretado isoladamente, porque tem estreita ligação com outros incluídos nos artigos 18 e 26 da Lei n. 6.766/79, que tratam da imissão do poder público municipal na posse provisória de imóveis em processo de expropriação, para efeito de loteamento popular. Isso porque o poder público pode ceder os seus direitos a pessoas interessadas nos lotes resultantes do parcelamento realizado, cujas cessões serão transformadas em compromissos de venda e compra assim que a posse provisória for convertida em título de propriedade, tal como previsto. Daí deriva a impressão inicial de que o benefício concedido pelo parágrafo 6º, acima transcrito, somente se aplica aos compromissos resultantes das cessões referidas, constituindo, assim, outra exceção à regra, como aquela já estabelecida pelo artigo 41 da aludida Lei n. 6.766/79. Superada, entretanto, a primeira impressão, análise mais apurada nos leva à certeza de que a intenção do legislador até pode ter sido aquela, mas a redação

dada ao parágrafo em apreço nos leva a inferir que o citado benefício poderá ser utilizado em todos os parcelamentos regidos pela Lei n. 6.766/79 e, também, porque não, em loteamentos antigos, regulados pelo velho Decreto-lei n. 58/37.

DO PENHOR

Constitui-se pela transferência efetiva da posse que, em garantia do débito ao credor ou a quem o represente, faz o devedor, ou alguém por ele, de uma coisa móvel, suscetível de alienação. Esse é o teor do artigo 1.431 do novo Código, tal como já era disposto no anterior. Tem acesso ao registro imobiliário nas modalidades que veremos a seguir.

DO PENHOR RURAL

Utilizado, como forma de garantia, podendo recair sobre plantações, máquinas agrícolas, safras, produtos resultantes de colheitas, animais de trabalho ou que integram a atividade pastoril, agrícola ou de laticínios, entre outros. Constitui-se por instrumento público ou instrumento particular, especialmente na forma de cédula de crédito rural, criada pelo Decreto-lei n. 167/67, registrado no registro imobiliário da circunscrição em que estiverem situados os bens empenhados, tal como prescreve o artigo 1.438. Subdivide-se em penhor agrícola ou pecuário, os quais somente podem ser convencionados, respectivamente, pelos prazos máximos de três e quatro anos, prorrogáveis uma vez só, até o limite de igual tempo (art. 1.439), devendo a prorrogação ser averbada à margem do registro correspondente, mediante requerimento de ambas as partes (§ 2º, do mesmo artigo).

DO PENHOR INDUSTRIAL E MERCANTIL

De acordo com o artigo 1.447 do novo Código, sem correspondente no anterior, podem ser objeto desse penhor máquinas, aparelhos, materiais, instrumentos instalados e em funcionamento, com os acessórios ou sem eles; animais utilizados na indústria; sal e bens destinados à exploração das salinas; produtos de suinocultura, animais destinados à industrialização de carnes e derivados; matérias-primas e produtos industrializados.

Constitui-se o penhor industrial ou mercantil mediante instrumento público ou particular registrado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição onde estiverem situadas as coisas empenhadas. A forma mais utilizada é a cédula de crédito industrial, criada pelo Decreto-lei n. 413, de 9 de janeiro de 1969, e, também, a cédula de crédito mercantil.

DA HIPOTECA

De acordo com o artigo 1.473, podem ser objeto de hipoteca os imóveis e seus acessórios; o domínio direto; o domínio útil; as estradas de ferro; os recursos naturais; os navios e as aeronaves, esclarecendo o parágrafo único que a hipoteca dos navios e aeronaves rege-se-á pelo disposto em lei especial.

Sem dispositivo correspondente no velho Código, o artigo 1.475 afirma categoricamente que *“é nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado”*, mas contemporiza ao dizer, o parágrafo único, que *“pode convencionar-se que vencerá o crédito hipotecário, se o imóvel for alienado”*.

Nas hipotecas constituídas para garantir o financiamento da aquisição da casa própria, as instituições financeiras costumam incluir cláusula não exatamente proibindo a transmissão do imóvel

onerado, mas que exige a anuência do credor para isso. De certa forma, como se percebe, essa exigência afronta o prescrito no artigo 1.475, anteriormente citado, mas há de se levar em conta que o sistema financeiro é regido por lei especial e que a imposição da anuência em apreço decorre da necessidade de impedir-se que o imóvel onerado caia nas mãos de pessoa que não preencha os requisitos exigidos para a citada aquisição.

Também sem similar, o artigo 1.476 estabelece que *“o dono do imóvel hipotecado pode constituir outra hipoteca sobre ele, mediante novo título, em favor do mesmo ou de outro credor”*.

Apesar de somente agora vir a constar expressamente do Código Civil o dispositivo mencionado, há muito já prevalecia o entendimento no sentido dessa permissão, mesmo porque o primeiro credor tem toda a preferência na execução da dívida, em caso de insolvência do devedor. Não é, pois, sem razão que o artigo 189 da Lei n. 6.015/73 já previa a possibilidade de ingresso de segunda hipoteca no registro imobiliário, com a inclusão, apenas, da obrigatoriedade do Oficial aguardar trinta dias para a apresentação da primeira, como aliás já previa o velho Código e foi reproduzido pelo novo em seu artigo 1.495.

A emissão de cédula hipotecária, já regulada por lei especial, foi prevista, agora, no novo Código, em seu artigo 1.486, sem correspondente no anterior. Igualmente, sem similar, o artigo 1.488, dispõe o seguinte:

“Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito”.

Tal como estabelece o parágrafo 1º desse artigo, o credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus, provando que ele importa em diminuição de sua garantia.

A propósito, não custa lembrar que o requerimento, atrás mencionado, endereçado ao juiz pode ser substituído por escritura

pública, ou contrato particular, como for o caso, no qual credor e devedor manifestem, de comum acordo, a sua vontade.

DA HIPOTECA LEGAL

Como já estabelecia o Código anterior, o novo prevê, no artigo 1.489, com outra redação, os vários casos em que a hipoteca legal pode ser constituída, e a novidade foi a inclusão, nesse artigo, do inciso V, segundo o qual, o direito concedido cabe, também, *“ao credor sobre o imóvel arrematado, para garantia do pagamento do restante do preço da arrematação”*.

DO REGISTRO DA HIPOTECA

Desnecessário dizer que a hipoteca, seja convencional ou legal, está sujeita a registro na matrícula do imóvel (art. 1.492), independentemente de requerimento escrito, esclarecendo o artigo 1.493, que os registros e as averbações seguirão a ordem que forem requeridos, verificando-se a mesma pela numeração sucessiva no protocolo. Conseqüentemente, como esclarece o parágrafo, o número de ordem determinará a prioridade, e esta a preferência entre as hipotecas.

Essa matéria já é disciplinada pela Lei de Registros Públicos (n. 6.015/73), e a preferência aí referida não diz respeito apenas às hipotecas, mas sim a todos os títulos formalizando transmissões ou onerações, respeitada, como deve ser, especialmente no confronto de títulos contraditórios.

Apesar da importância atribuída pelo legislador ao apontamento dos títulos no protocolo exatamente de acordo com sua ordem de apresentação, ele manifesta sua dubiedade no artigo 1.494,

do Código, ao dizer que não serão registradas no mesmo dia duas hipotecas, ou uma hipoteca e outro direito real sobre o mesmo imóvel, salvo se as escrituras indicarem a hora em que foram lavradas.

Como se vê, ele, o legislador, deve estar prevendo o ingresso no registro imobiliário de dois títulos contraditórios *lavrados no mesmo dia*, porque, se assim não for, não vemos motivos para manifestar sua preocupação com a hora da lavratura. De uma forma ou outra, a verdade é que a ordem de apresentação no protocolo e, conseqüentemente, a prioridade de um direito sobre o outro, são relegadas, dessa maneira, a um plano secundário. Aliás, o mesmo acontece com o disposto nos artigos 1.495 do novo Código e 189, da Lei n. 6.015, já por nós comentados e que se referem ao caso da segunda hipoteca que, embora prenotada em primeiro lugar, deve aguardar trinta dias para o ingresso da primeira.

DA EXTINÇÃO DA HIPOTECA

Como já dispunha o artigo 849 do velho Código, o artigo 1.499 do novo declara, com alguma alteração, que a hipoteca se extingue: I – pela extinção da obrigação principal; II – pelo perecimento da coisa; III – pela resolução da propriedade; IV – pela renúncia do credor; V – pela remição e pela arrematação ou adjudicação. Seja esta ou aquela a forma de extinção, a hipoteca se extingue com o cancelamento do respectivo registro, à vista da prova correspondente.

Curiosamente, o novo Código suprimiu a prescrição do elenco das formas de extinção da hipoteca, constante do artigo 849 do Código de 1916, e introduziu o artigo 1.485 em substituição ao 817. O novo dispositivo apresenta a seguinte redação:

“Mediante simples averbação, requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até perfazer 20 (vinte) anos da data do

contrato. Desde que perfaça esse prazo, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por novo título e novo registro, e, nesse caso, lhe será mantida a precedência, que então lhe competir”.

Dispõe, por sua vez, o artigo 1.501 que a hipoteca registrada não se extinguirá com a arrematação ou adjudicação, sem que tenham sido notificados judicialmente os respectivos credores hipotecários que não forem de qualquer modo partes na execução.

Observa-se, da leitura dos dispositivos mencionados, que o registrador pode cancelar o registro da hipoteca quando o imóvel tiver sido objeto de arrematação ou adjudicação em ação executiva, mas deve tomar o cuidado, se existir mais de uma hipoteca, de verificar se os demais credores hipotecários foram citados para a ação.

DA ANTICRESE

Modalidade de contrato pouco utilizada, a anticrese é direito real de garantia e consiste na entrega, pelo devedor, ao credor, de um imóvel de sua propriedade, cedendo-lhe o direito de perceber, em compensação da dívida, os frutos e rendimentos, exatamente como estabelece o artigo 1.506, repetindo o já disposto no Código anterior. Não se confunde com a hipoteca, mas, como prevê o parágrafo 2º desse artigo, o imóvel gravado com a anticrese poderá ser hipotecado pelo devedor ao próprio credor anticrético, ou a terceiros, assim como o imóvel onerado com hipoteca poderá ser dado em anticrese.

Mantendo o imóvel em seu poder, o credor pode administrá-lo e fruir seus frutos e utilidades, mas deverá prestar contas de sua administração, como previsto no artigo 1.507, podendo, até mesmo, salvo disposição em contrário, arrendá-lo a terceiros, nos termos do parágrafo 2º, mantendo, até ser pago, direito de retenção,

embora o aluguel do arrendamento não seja vinculativo para o devedor.

A existência da anticrese não impede a alienação ou a hipoteca do imóvel gravado por ela, mas, como dispõe o artigo 1.509, com dispositivo correspondente no antigo Código, o credor pode vindicar os seus direitos contra eventual adquirente ou credor hipotecário posteriores ao seu registro.

DO DIREITO DE FAMÍLIA

DO CASAMENTO

Sem similar, o artigo 1.511 nos passa o ensinamento de que *“o casamento estabelece comunhão plena de vida, com base na igualdade de direitos e deveres dos cônjuges”*, afastando, assim, a supremacia do homem sobre a mulher contida no velho Código.

Embora a matéria contida neste capítulo diga respeito mais aos registradores civis, ela não deixa de apresentar alguns pontos que valem a pena abordar, não só pela curiosidade que encerram, como, também, pela repercussão, mesmo que indireta, no registro imobiliário.

Vejam, por exemplo, o contido no artigo 1.514, repetindo o disposto no velho Código, que responde indagação simples mas curiosa feita por muitos, registradores ou não, envolvendo o instante exato em que se consideram unidos pelo matrimônio os nubentes. Diz ele o seguinte:

“O casamento se realiza no momento em que o homem e a mulher manifestam, perante o juiz, a sua vontade de estabelecer vínculo conjugal, e o juiz os declara casados”.

DOS IMPEDIMENTOS

Não podem casar, de acordo com o disposto no artigo 1.521: I – os ascendentes com os descendentes, seja o parentesco natural ou civil; II – os afins em linha reta; III – o adotante com quem foi cônjuge do adotado e o adotado com quem o foi do adotante; IV – os irmãos, unilaterais ou bilaterais e demais colaterais, até o terceiro grau inclusive; V – o adotado com o filho do adotante; VI – as pessoas casadas; VII – o cônjuge sobrevivente com o condenado por homicídio ou tentativa de homicídio contra o consorte.

DAS CAUSAS SUSPENSIVAS

Prescreve, por sua vez, o artigo 1.523, que não devem casar: I – o viúvo ou a viúva que tiver filho do cônjuge falecido, enquanto não fizer inventário dos bens do casal e der partilha aos herdeiros; II – a viúva, ou a mulher cujo casamento se desfez por ser nulo ou ter sido anulado, até dez meses depois do começo da viuvez, ou da dissolução da sociedade conjugal; III – o divorciado, enquanto não houver sido homologada ou decidida a partilha dos bens do casal; IV – o tutor ou o curador e os seus descendentes, ascendentes, irmãos, cunhados ou sobrinhos, com a pessoa tutelada ou curatelada, enquanto não cessar a tutela ou curatela, e não estiverem saldadas as respectivas contas.

Esclarece o parágrafo único desse artigo, sem precedente, que é permitido aos nubentes solicitar ao juiz que não lhe sejam aplicadas as causas suspensivas acima referidas, provando-se a inexistência de prejuízo para as pessoas interessadas.

DA CELEBRAÇÃO DO CASAMENTO

Do assento, logo depois de celebrado o casamento, deverão constar os elementos identificadores dos nubentes e sua filiação, os documentos exibidos, como já se sabe, *“mais o regime do casamento com a declaração da data e do cartório em cujas notas foi lavrada a escritura antenupcial, quando o regime não for o da comunhão parcial, ou o obrigatoriamente estabelecido”*.

Desnecessário dizer a importância, no registro imobiliário, do regime de bens adotado no casamento, não só para efeito de inseri-lo corretamente em ato de registro ou averbação, como, também, para efeito de verificação da comunicação ou não do bem inscrito, tendo vista a disponibilidade.

DA INVALIDADE DO CASAMENTO

Dispõe o artigo 1.548, que é nulo o casamento contraído: I – pelo enfermo mental sem o necessário discernimento para os atos da vida civil; II – por infringência de impedimento. O contido nesse inciso II já constava do Código anterior, mas o estabelecido no inciso I não tem similar.

“A decretação de nulidade de casamento, pelos motivos previstos no artigo antecedente, pode ser promovida mediante ação direta, por qualquer interessado, ou pelo Ministério Público.”

Aí está o teor do artigo 1.549, como, aliás, já constava do Código anterior, mas vejamos o que dispõe o artigo 1.550. Diz ele que é anulável o casamento I – de quem não completou a idade mínima para casar; II – do menor em idade núbil, quando não autorizado por seu representante legal; III – por vício de vontade, nos termos dos artigos 1.556 e 1.558; IV – do incapaz de consentir

ou manifestar, de modo inequívoco, o consentimento; V – realizado pelo mandatário, sem que ele ou o outro contraente soubesse da revogação do mandato, e não sobrevivendo coabitação entre os cônjuges; VI – por incompetência da autoridade celebrante. O disposto nos incisos de I a V não tem dispositivos correspondentes no Código anterior, esclarecendo o artigo 1.551, como, aliás, já constava, que não se anulará, por motivo de idade, o casamento de que resultou gravidez.

Reproduzidos, como foram, esses importantes dispositivos, vamos insistir por um tempo nesse ponto, dado o interesse que desperta e a sua repercussão no registro imobiliário. Assim é que o *“casamento pode ser anulado por vício da vontade, se houver por parte de um dos nubentes, ao consentir, erro essencial quanto à pessoa do outro”*, tal como dispõe o artigo 1.556.

É o artigo 1.557 que define os erros essenciais sobre a pessoa do outro cônjuge. São eles: I – o que diz respeito à sua identidade, sua honra e boa fama, sendo esse erro tal que o seu conhecimento ulterior torne insuportável a vida em comum ao cônjuge enganado; II – a ignorância de crime anterior ao casamento, que, por sua natureza, torne insuportável a vida conjugal; III – a ignorância, anterior ao casamento, de defeito físico irremediável, ou de moléstia grave e transmissível, pelo contágio ou herança, capaz de pôr em risco a saúde do outro cônjuge ou de sua descendência; IV – a ignorância, anterior ao casamento, de doença mental grave que, por sua natureza, torne insuportável a vida em comum ao cônjuge enganado. Tanto o artigo 1.556 como o 1.557 já tinham dispositivos correspondentes no Código anterior, exceção feita ao inciso IV, desse último artigo, que não tinha similar.

Sem correspondência no antigo Código, o artigo 1.558 dispõe que *“é anulável o casamento em virtude de coação, quando o consentimento de um ou de ambos os cônjuges houver sido captado mediante fundado temor de mal considerável e iminente para a vida, a saúde e a honra, sua ou de seus familiares”*.

O estabelecido nos dispositivos transcritos levanta questão relacionada com a diferença entre casamento nulo e anulável, até mesmo pelos seus reflexos no registro imobiliário. É Orlando Gomes que discorre sobre ela, em sua festejada obra *Direito de Família*, Editora Forense, utilizando as seguintes e esclarecedoras palavras:

“A sentença de nulidade do casamento é meramente declaratória, pois se limita a reconhecer fato que o torna inválido. Não cria situação nova. Não é, por outras palavras, constitutiva. O casamento é nulo desde a celebração, dizendo-se, por isso, que a sentença tem efeito retroativo. Por esse efeito, distingue-se da sentença que anula o casamento. Esta aniquila o casamento para o futuro, ex nunc; aquela, desde o passado, ex tunc.

Claro está, como se vê, que, no caso de casamento que venha a ser anulado, a sentença o atinge a partir daí para o futuro, resultando, como consequência, que a partilha dos bens do casal, se houver comunicação, estará sujeita a registro. Se, porém, o caso for de nulidade plena, os seus efeitos, em princípio, retroagem, e o casamento perde efeito desde a sua celebração. É como se não existisse. Havendo, portanto, bens inscritos, a simples averbação de volta ao estado civil anterior será suficiente, para cujo fim deverá ser apresentado mandado judicial ou, na falta, requerimento da parte interessada, acompanhado de certidão do assento matrimonial do qual conste a anotação, por determinação judicial, da nulidade decretada.

Curioso observar, a essa altura, que a retroatividade em questão implica a constatação de que o casamento passa a ser considerado, em certos casos, um concubinato, como diz Orlando Gomes em sua obra já citada. E, assim sendo, impossível será negar os futuros efeitos que tal união poderá gerar no registro imobiliário. Bastará, para isso, que existam bens adquiridos na sua constância e venha a ocorrer o falecimento de um dos membros do casal ou se, de qualquer forma, for posto fim à sociedade de fato assim estabelecida.

DA EFICÁCIA DO CASAMENTO

Novidade interessante, neste tópico, vamos encontrar no parágrafo 1º do artigo 1.565, segundo o qual “*qualquer dos nubentes, querendo, poderá acrescer ao seu o sobrenome do outro*”, significando, como se vê, que ao homem faculta o Código o direito de, assim desejando, usar o sobrenome de sua mulher.

DA DISSOLUÇÃO DO CASAMENTO

Esclarece o artigo 1.571, sem similar, que a sociedade conjugal termina: I – pela morte de um dos cônjuges; II – pela nulidade ou anulação do casamento; III – pela separação judicial; IV – pelo divórcio. Também sem correspondência no Código anterior, o parágrafo 1º desse artigo acrescenta que o casamento válido só se dissolve pela morte de um dos cônjuges ou pelo divórcio, aplicando-se a presunção estabelecida no Código quanto ao ausente.

Quanto à separação, prescreve o artigo 1.572 que ela poderá ser requerida por qualquer dos cônjuges, imputando ao outro violação dos deveres matrimoniais, afirmando o parágrafo 1º que a separação também poderá ser pedida provando-se a ruptura da vida em comum há mais de um ano e a impossibilidade de reconciliação. Por sua vez, a separação judicial por mútuo consentimento dar-se-á quando os cônjuges forem casados por mais de um ano, tal como dispõe o artigo 1.574, sem similar. Havendo bens, a separação implica a sua partilha e conseqüente registro (art. 1.575).

“Decorrido um ano do trânsito em julgado da sentença que houver decretado a separação judicial, ou da decisão concessiva da medida cautelar de separação de corpos, qualquer das partes poderá requerer sua conversão em divórcio.”

Esses são os termos do artigo 1.580, sem similar, acrescentando o parágrafo 2º que o divórcio poderá ser requerido por um ou ambos os cônjuges, no caso de comprovada separação de fato por mais de dois anos.

DO DIREITO PATRIMONIAL

DO REGIME DE BENS ENTRE OS CÔNJUGES

É lícito aos nubentes, antes de celebrado o casamento, estipular, quanto aos seus bens, o que lhes aprouver (art.1.639). Esse dispositivo já constava do antigo Código, mas importante alteração introduzida no novo encontra-se no parágrafo 2º, cujo teor é o seguinte:

“É admissível alteração do regime de bens, mediante autorização judicial em pedido motivado de ambos os cônjuges, apurada a procedência das razões invocadas e ressalvados os direitos de terceiros”.

Aí vemos um fato que, obrigatoriamente, deverá ser averbado no registro imobiliário, requerendo cuidados especiais do registrador na verificação da disponibilidade dos bens havidos antes ou depois da alteração concedida.

Como não se desconhece, o regime comum, atualmente, é o da comunhão parcial de bens, mas, o Código, em seu artigo 1.640, parágrafo único, permite aos nubentes optarem por qualquer dos regimes regulados. Contudo, se escolherem regime diverso do comum, deverão celebrar o pacto antenupcial, por escritura pública, com inscrição obrigatória no livro auxiliar do registro imobiliário.

Apesar do direito de escolha concedido, o artigo 1.641, repetindo disposição já contida no Código anterior, impõe a obriga-

toriedade do regime da separação de bens no casamento: I – das pessoas que o contraírem com inobservância das causas suspensivas da celebração do casamento; II – da pessoa maior de sessenta anos; III – de todos os que dependerem, para casar, de suprimento judicial.

“Ressalvado o disposto no artigo 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I – alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis; II – pleitear, como autor ou réu, acerca desses bens ou direitos; III – prestar fiança ou aval; IV – fazer doação, não sendo remuneratória, de bens comuns, ou dos que possam integrar futura meação.”

Esse é o teor do artigo 1.647, que apresenta algumas alterações em relação ao estabelecido no Código anterior, especialmente ao dispensar a outorga uxória do cônjuge, se o casamento foi celebrado com separação absoluta de bens, nos casos previstos, entre os quais ressaltam os de alienações e onerações.

Impõe-se, como se vê, na prática dos atos aludidos nesse dispositivo, a presença obrigatória do outro cônjuge, até mesmo no aval, como está bem claro, sempre que tiver sido adotado regime de bens diverso do mencionado.

Tal outorga uxória, nos exatos termos do artigo 1.648, poderá, contudo, ser suprida pelo juiz, quando um dos cônjuges a denegar sem motivo justo ou lhe se for impossível concedê-la.

DO PACTO ANTENUPCIAL

Prescreve o artigo 1.653 que é nulo o pacto antenupcial se não for feito por escritura pública e ineficaz se não lhe seguir o casamento. Como já dissemos antes, é obrigatória a inscrição do pacto no livro auxiliar do registro imobiliário da circunscrição onde se localizar o primeiro domicílio do casal, mediante a apresentação

da certidão do assento matrimonial, sem prejuízo das averbações correspondentes nas matrículas dos imóveis eventualmente existentes.

DO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL

Embora seja este o regime comum, adotado pelo Código, não custa relembrar que, nos termos do artigo 1.658, sem similar no anterior, comunicam-se os bens que sobrevierem ao casal, na constância do casamento, com exceção, na parte que nos interessa, dos bens que cada cônjuge possuir ao casar, e dos que sobrevierem, na constância do casamento, por doação ou sucessão, dos subrogados em seu lugar, e, ainda, dos que forem adquiridos com valores exclusivamente pertencentes a um dos cônjuges em sub-rogação dos bens particulares.

Conseqüentemente, entram para a comunhão, tal como estabelece o artigo 1.660: I – os bens adquiridos na constância do casamento por título oneroso, ainda que só em nome de um dos cônjuges; II – os bens adquiridos por fato eventual, com ou sem o concurso de trabalho ou despesa anterior; III – os bens adquiridos por doação, herança ou legado, em favor de ambos os cônjuges; IV – as benfeitorias em bens particulares de cada cônjuge; V – os frutos dos bens comuns ou dos particulares de cada cônjuge, percebidos na constância do casamento ou pendentes ao tempo de cessar a comunhão.

De acordo com o disposto no artigo 1.661, “*são incomunicáveis os bens cuja aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento*”. O exemplo mais comum da aplicabilidade desse dispositivo vamos encontrar no caso em que um dos membros do casal adquire um imóvel, na constância do casamento, com o produto da venda de outro por ele havido anteriormente ao matri-

mônio. Evidentemente, o fato deverá ser inserido na escritura e no registro, não custando lembrar ser recomendável a presença do outro cônjuge, para evitar dúvidas futuras.

DO REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL

Como não se ignora, o regime da comunhão universal importa na comunicação de todos os bens, presentes ou futuros, tal como consta do artigo 1.667, mas não custa recordar que são excluídos da comunhão, tal como prevê o artigo 1.668; I – os bens doados ou herdados com a cláusula de incomunicabilidade e os sub-rogados em seu lugar; II – os bens gravados de fideicomisso e o direito do herdeiro fideicomissário, antes de realizada a condição suspensiva; III – as dívidas anteriores ao casamento, salvo se provierem de despesas com seus aprestos ou reverterem em proveito comum; IV – as doações antenupciais feitas por um dos cônjuges ao outro com a cláusula de incomunicabilidade; V – os bens referidos nos incisos V a VII do artigo 1.659. O contido nesse último inciso não constava do Código anterior, mas não traz maior interesse para os registradores, porque se refere a bens de uso pessoal, proventos de trabalho pessoal, pensões, meios-soldos, montepios e outras rendas semelhantes.

DO REGIME DE PARTICIPAÇÃO FINAL NOS AQUÊSTOS

“No regime da participação final nos aquêstos, cada cônjuge possui patrimônio próprio, consoante disposto no artigo seguinte, e lhe cabe, à época da dissolução da sociedade conjugal, direito à

metade dos bens adquiridos pelo casal, a título oneroso, na constância do casamento.” Esse é o teor do artigo 1.672, esclarecendo o artigo seguinte que integram o patrimônio próprio os bens que cada cônjuge possuía ao casar e os por ele adquiridos, a qualquer título, na constância do casamento. Ambos esses dispositivos não tinham correspondência no Código anterior, mas espelham entendimento do Supremo Tribunal Federal já prevalecente.

DO REGIME DA SEPARAÇÃO DE BENS

Tratam desse regime de bens os artigos 1.687 e 1.688. Repetem o que já foi dito nos artigos 276 e 277 do Código anterior, mas apresentam pequena porém significativa alteração, ao permitirem a cada cônjuge alienar ou gravar com ônus reais livremente os seus bens, nos quais se incluem os imóveis, ao contrário do estabelecido anteriormente que concedia a permissão apenas para a disposição dos bens móveis.

DO BEM DE FAMÍLIA

O novo Código dispensou ao bem de família os artigos 1.711 a 1.722. Com exceção do artigo 1.715, todos os demais não têm precedentes no Código anterior. Assim é que os cônjuges podem destinar parte de seu patrimônio para instituir bem de família, desde que não ultrapasse um terço do patrimônio líquido existente ao tempo da instituição, mantida a regra da impenhorabilidade do imóvel residencial estabelecida em lei especial (art. 1.711). Tal parte do patrimônio referido deverá consistir em prédio residencial urbano ou rural (art. 1.712) e se constitui pela inscrição do título no registro imobiliário (art. 1.714).

É o bem de família isento de execução por dívidas posteriores à sua instituição, salvo as que provierem de tributos relativos ao prédio, ou de despesas de condomínio (art. 1.715), sendo que a isenção referida durará enquanto viver um dos cônjuges ou, na falta deles, até que os filhos completem a maioridade (art. 1.716). Curiosamente, a dissolução da sociedade conjugal não o extingue (art. 1.721), mas, uma vez ocorrida a morte de um dos cônjuges, o sobrevivente poderá pedir a sua extinção, se recair sobre o único bem do casal (parágrafo único do art. 1.721). Afora isso, o bem de família se extingue com a morte de ambos os cônjuges e a maioridade dos filhos, desde que não sujeitos à curatela (art. 1.722).

No velho Código, o bem de família era tratado nos artigos 70 a 73 de forma sumária. Também o Decreto-lei n. 3.200, de 19 de abril de 1.941 dele se ocupou e, mais recentemente, a Lei n. 8.009, de 29 de março de 1.990, instituiu o que se pode chamar de bem de família legal. Em seu artigo 1º, dispõe que *“o imóvel residencial próprio do casal, ou da entidade familiar, é impenhorável e não responderá por qualquer tipo de dívida civil, comercial, fiscal, previdenciária ou de outra natureza, contraída pelos cônjuges ou pelos pais ou filhos que sejam seus proprietários e nele residam, salvo nas hipóteses previstas nesta lei”*.

Estas hipóteses constam do artigo 3º, segundo o qual a impenhorabilidade mencionada é oponível em qualquer processo de execução civil, fiscal, previdenciária, trabalhista ou de outra natureza, salvo se movido: I – em razão dos créditos de trabalhadores da própria residência e das respectivas contribuições previdenciárias; II – pelo titular do crédito decorrente do financiamento destinado à construção ou à aquisição do imóvel, no limite dos créditos e acréscimos constituídos em função do respectivo contrato; III – pelo credor de pensão alimentícia; IV – para cobrança de impostos, predial ou territorial, taxas e contribuições devidas em função do imóvel familiar; V – para execução de hipoteca sobre o imóvel oferecido como garantia real pelo casal ou pela entidade familiar; VI – por ter sido adquirido com produto de crime ou para

execução de sentença penal condenatória a ressarcimento, indenização ou perdimento de bens; VII – por obrigação decorrente de fiança concedida em contrato de locação.

Prevendo a possibilidade da existência de outros bens, o artigo 5º esclarece que, para os efeitos da impenhorabilidade, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente. Se, eventualmente, o casal utilizar, como residência, mais de um prédio, acrescenta o parágrafo único que ela recairá sobre o de menor valor, salvo, evidentemente, se outro tiver sido registrado, como bem de família, no registro imobiliário, de acordo com as regras estabelecidas pelo Código.

Também a Lei n. 6.015/73, como, aliás, não podia deixar de ser, cuidou do bem de família, regulamentando, na esfera registral, os procedimentos a serem adotados para o seu registro. Assim é que, lavrada a escritura pública exigida, o instituidor a apresentará ao Oficial, para que mande publicar na imprensa local e na oficial da Capital, o edital noticiando a instituição, tal como consta do artigo 261, com o aviso de que, se houver alguém prejudicado, deverá impugnar o pedido por escrito ao Oficial, no prazo de trinta dias. Não havendo impugnação, o registrador fará a inscrição do bem de família na matrícula do imóvel e transcreverá o inteiro teor da escritura em seu livro auxiliar.

Quando o bem de família for instituído concomitantemente com a aquisição do imóvel, a inscrição será feita de imediato, dispensada a publicação do edital, de acordo com o estabelecido no artigo 265, reportando-se ao artigo 8º, parágrafo 5º, do Decreto-lei n. 3.200/41.

Não é, como temos visto, muito utilizada a instituição do bem de família, mas o exame das disposições legais referidas nesse tópico mostra a intenção crescente do legislador de proteger o domicílio da família, especialmente após o advento da Lei n. 8.009/90, colocando-o a salvo de eventual execução por dívidas, com as ressalvas previstas.

DA UNIÃO ESTÁVEL

Embora o concubinato seja tão ou mais velho do que o casamento, podemos dizer que a sua nova versão, chamada de união estável, nasceu para o mundo jurídico com a Lei n. 9.278, de 10 de maio de 1996. Realmente, ao examinarmos esse diploma legal, vemos nele a intenção visível de disciplinar situações à margem da lei, que se aproximam do casamento de direito.

Vamos encontrar a definição dessa espécie de união logo no artigo 1º da lei citada, exatamente quando o legislador reconhece *“como entidade familiar, a convivência duradoura, pública e contínua, de um homem e uma mulher, estabelecida com o objetivo de constituição de família”*.

No novo Código, essa foi a redação adotada pelo artigo 1.723, esclarecendo o legislador logo a seguir, no parágrafo 1º, que a união estável não se constituirá se ocorrerem os impedimentos do artigo 1.521, excluído o caso de a pessoa casada achar-se separada de fato ou judicialmente. Já as causas suspensivas do artigo 1.523 não impedirão a caracterização da união estável, a qual, nesse ponto, leva vantagem sobre o casamento de direito.

Preocupando-se com o patrimônio eventualmente adquirido pelos conviventes, o Código prescreve, em seu artigo 1.725, que *“na união estável, salvo contrato escrito entre os companheiros, aplica-se às relações patrimoniais, no que couber, o regime da comunhão parcial de bens”*.

Logo se vê, com a ressalva prevista quanto à possibilidade da existência de contrato escrito regulando as relações patrimoniais dos conviventes, que qualquer dos regimes de bens poderá ser adotado, não estando longe o dia em que o Registro de Imóveis será chamado para registrar em seu livro auxiliar o contrato celebrado, sem prejuízo, obviamente, de averbações nas matrículas existentes, da união estável e do regime escolhido.

Como dissemos, essa espécie de união, está a um passo do casamento de direito, como demonstra o teor do artigo 1.726, que prevê a possibilidade da conversão daquela neste, mediante pedido dos companheiros ao juiz e assento no Registro Civil.

Alguém indaga se o concubinato desapareceu com a união estável. A resposta quem dá é o próprio legislador, no artigo 1.727, ao dizer que “*as relações não eventuais entre o homem e a mulher, impedidos de casar, constituem concubinato*”.

Diante do que vimos, fica perfeitamente claro que a união estável está destinada àqueles que podem contrair o matrimônio, mas não o fazem por escolha própria, enquanto que o concubinato continua existindo como relação à margem da lei.

DO DIREITO DAS SUCESSÕES

DA SUCESSÃO EM GERAL

DISPOSIÇÕES GERAIS

Mantendo o disposto no Código anterior, o artigo 1.784 prescreve que, “*aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários*”.

Aí está evidente que a abertura da sucessão se dá com a morte do autor da herança e não com a abertura do inventário ou a partilha dos bens, como alguém pode imaginar. Esse é um pormenor que o registrador deve levar em conta ao qualificar um formal de partilha, particularmente quanto ao estado civil dos herdeiros, que deve ser o do momento do falecimento.

Sem similar, o artigo 1.790 dispõe que a companheira ou o companheiro participará da sucessão do outro, quanto aos bens adquiridos onerosamente na vigência da união estável, nas condições seguintes: I – se concorrer com filhos comuns, terá

direito a uma quota equivalente à que por lei for atribuída ao filho; II – se concorrer com descendentes só do autor da herança, tocar-lhe-á a metade do que couber a cada um daqueles; III – se concorrer com outros parentes sucessíveis, terá direito a 1/3 (um terço) da herança; IV – não havendo parentes sucessíveis, terá direito à totalidade da herança.

Após termos visto, no tópico relativo à união estável, que se aplica a ela, salvo contrato escrito, a regra da comunhão parcial de bens quanto ao matrimônio eventualmente formado pelos companheiros, onerosamente, soa incoerentemente o estabelecido nos dispositivos acima reproduzidos, destinando-se os desencontros verificados a disputas futuras.

DA ACEITAÇÃO E RENÚNCIA DA HERANÇA

Aceita a herança, como dispõe o artigo 1.804, torna-se definitiva a sua transmissão ao herdeiro, desde a abertura da sucessão, acrescentando o artigo 1.806 que eventual renúncia deve constar expressamente de instrumento público ou termo judicial nos autos de inventário.

DA HERANÇA JACENTE

A sua existência está prevista no artigo 1.819, repetindo o que já constava do velho Código, e, como já é do conhecimento dos registradores, ela ocorre quando falece alguém deixando bens, sem testamento e sem herdeiro notoriamente conhecido. Nesse caso os bens serão arrecadados e ficarão sob a guarda de um curador. Ultimado o inventário, como determina o artigo 1.820, serão publi-

cados editais e decorrido um ano de sua primeira publicação, sem que haja herdeiro habilitado, ou penda habilitação, será a herança declarada vacante.

Como dispõe o artigo 1.822, a declaração de vacância não prejudicará os herdeiros que legalmente se habilitarem, mas, decorridos 5 (cinco) anos da abertura da sucessão, os bens arrecadados passarão ao domínio do Município ou do Distrito Federal, se localizados nas respectivas circunscrições, incorporando-se ao domínio da União quando situados em território federal.

DA SUCESSÃO LEGÍTIMA

DA ORDEM DA VOCAÇÃO HEREDITÁRIA

Mantendo, com outra redação, o estabelecido no Código anterior, o artigo 1.829 prescreve que a sucessão legítima defere-se na ordem seguinte: I – aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art.1.640, parágrafo único), ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares; II – aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge; III – ao cônjuge sobrevivente; IV – aos colaterais.

Como já dizia o Código anterior, o artigo 1.831 garante ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, sem prejuízo de sua participação na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

Reportando-se ao artigo 1.829, dispõe o artigo 1.832, sem similar, que caberá ao cônjuge, em concorrência com os descendentes, quinhão igual ao dos que sucederem por cabeça, não

podendo a sua quota ser inferior à quarta parte da herança, se for ascendente dos herdeiros com que concorrer.

Repetindo o que já dizia o Código de 1916 e introduzindo alterações, o novo estabelece que, entre os descendentes, os em grau mais próximo excluem os mais remotos, salvo o direito de representação (art. 1.833), acrescentando que os descendentes da mesma classe têm os mesmos direitos à sucessão de seus ascendentes (art. 1.834). Relativamente, ainda, à linha descendente, dispõe o Código que os filhos sucedem por cabeça, e os outros descendentes, por cabeça ou por estirpe, conforme se achem ou não no mesmo grau. Em concorrência com o cônjuge sobrevivente, os ascendentes são chamados na falta dos descendentes (art.1.836), excluindo-se, na classe dos ascendentes, o mais remoto sem distinção de linhas (§ 1º, do art. 1.836). Havendo, entretanto, igualdade em grau e diversidade em linha, os ascendentes da linha paterna herdam a metade, cabendo a outra aos da linha materna (§ 2º, do mesmo artigo). Voltando a falar do cônjuge, dispõe o Código que a ele tocará um terço da herança se concorrer com ascendente de primeiro grau e a metade desta se houver um só ascendente, ou se maior for aquele grau (art. 1.837), sendo que, na falta de descendentes e ascendentes, será deferida a sucessão por inteiro ao cônjuge sobrevivente (art. 1.838).

Embora em outros tópicos já tenhamos falado, de maneira sucinta, do assunto aqui focalizado, entendemos que não seria demais deixar bem clara a regra a ser adotada na partilha da herança, de acordo com a vocação hereditária, o que fazemos, não com a intenção de penetrar na esfera do magistrado, mas sim para enriquecimento do nosso conhecimento.

DOS HERDEIROS NECESSÁRIOS

Sem dispositivo correspondente no Código anterior, o artigo 1.845 considera como herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge, cabendo, como consta do artigo 1.846, repetindo disposição já antes existente, aos herdeiros necessários, de pleno direito, a metade dos bens da herança, constituindo a legítima.

Estabelecendo importante alteração em relação ao artigo 1.723 do Código de 1916, o novo Código dispõe, em seu artigo 1.848, o seguinte:

“Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima”.

Logo se vê que a expressão “justa causa”, introduzida pelo legislador nesse dispositivo, pode levar o magistrado, que vier a qualificar o testamento, a examinar as razões pelas quais o testador gravou os bens da legítima com as aludidas cláusulas, abrindo-se, como se abre, a possibilidade de contestação dos herdeiros que se julgarem prejudicados.

Alguém indaga se nas doações em avanço de legítima prevalece a mesma regra. De imediato a resposta deve ser não. Todavia, vemos aí uma questão que poderá vir a ser discutida, já que a intenção do legislador é proteger a legítima, que cabe ao herdeiro necessário por direito, como vimos no artigo 1.846.

DO DIREITO DE REPRESENTAÇÃO

“Dá-se o direito de representação, quando a lei chama certos parentes do falecido a suceder em todos os direitos em que sucederia, se vivo fosse.” Tal é o disposto no artigo 1.851, com corres-

pondência no Código anterior. É o caso dos netos que sucedem o pai falecido ou dos sobrinhos que representam um irmão do *de cujus*. Ainda a respeito desse assunto, convém frisar que o direito de representação se dá na linha reta dos descendentes e nunca na ascendente (art. 1.852).

DA SUCESSÃO TESTAMENTÁRIA

Como não se ignora, toda pessoa capaz pode dispor, por testamento, da totalidade dos seus bens, ou de parte deles, para depois de sua morte. Esse é o teor do artigo 1.857, mantendo o já estabelecido pelo velho Código, mas, sem similar, o seu § 1º deixa claro que a legítima dos herdeiros necessários não poderá ser incluída no testamento.

As formas ordinárias de testamento continuam sendo as mesmas já previstas no Código anterior. São elas: I – o público; II – o cerrado; III – o particular (art. 1.862). Quanto a este último, o artigo 1.876 passou a permitir a sua elaboração também mediante processo mecânico, não previsto no velho Código.

Continuando neste tema, não custa lembrar que também existem os chamados testamentos especiais, como: I – o marítimo; II – o aeronáutico; III – o militar. É raríssima a sua utilização, mas, seja em um navio, em um avião, seja durante campanha militar, pode ser utilizado como disposição de última vontade, havendo perigo de vida.

Recebem os testamentos qualificação apartada no judiciário e uma vez verificada a sua validade, o juiz manda que sejam cumpridos. No âmbito do Registro de Imóveis merecem atenção porque dispõem sobre os legados do testador, ou a instituição de fideicomisso ou usufruto e, geralmente, são fonte de disposições restritivas ao direito de propriedade.

DO DIREITO DE ACRESCEER ENTRE HERDEIROS E LEGATÁRIOS

Quando vários herdeiros, pela mesma disposição testamentária, forem conjuntamente chamados à herança em quinhões não determinados, e qualquer deles não puder ou não quiser aceitá-la, a sua parte acrescerá à dos co-herdeiros, salvo o direito do substituto (art. 1.941). Tal direito, entretanto, somente ocorre quando os co-legatários forem nomeados conjuntamente a respeito de uma só coisa, determinada e certa, ou quando o objeto do legado não puder ser dividido sem risco de desvalorização (art. 1.942).

DAS SUBSTITUIÇÕES

DA SUBSTITUIÇÃO VULGAR E DA RECÍPROCA

Com estreita ligação com o disposto a respeito do direito de acrescer, estabelece o artigo 1.947, como já dizia o Código anterior, que o testador pode substituir outra pessoa ao herdeiro ou legatário nomeado. Essa é a chamada substituição vulgar, que é rara, mas, ocorrendo, deve merecer atenção do registrador.

DA SUBSTITUIÇÃO FIDEICOMISSÁRIA

Pode o testador instituir herdeiros ou legatários, estabelecendo que, por ocasião de sua morte, a herança ou o legado se transmita ao fiduciário, resolvendo-se o direito deste, por sua morte, a certo tempo ou sob certa condição, em favor de outrem, que se qualifica

de fideicomissário. É o chamado fideicomisso, já previsto no Código anterior e mantido pelo novo, no seu artigo 1.951. Mas vejam o disposto no artigo seguinte, 1.952. Diz ele textualmente o seguinte:

“A substituição fideicomissária somente se permite em favor dos não concebidos ao tempo da morte do testador”.

Claro está nesse dispositivo que não será permitida a substituição em causa beneficiando pessoa viva no momento da lavratura do testamento, aduzindo o parágrafo único que, “se, ao tempo da morte do testador, já houver nascido o fideicomissário, adquirirá este a propriedade dos bens fideicometidos, convertendo-se em usufruto o direito do fiduciário”.

Fica evidente, nesses últimos dispositivos, que a intenção do legislador foi reduzir o campo do fideicomisso, validando a substituição apenas quando beneficiar pessoas ainda não nascidas ao tempo da morte do testador. Essa é, sem dúvida, uma modificação significativa adotada pelo novo Código, que apresenta, ainda, solução inteligente ao converter o fideicomisso em usufruto em favor do fiduciário, se o fideicomissário já tiver nascido ao tempo do desenlace do testador, a quem será deferida a propriedade.

DA COLAÇÃO

Aberto o inventário, os descendentes que concorrerem à sucessão do ascendente comum são obrigados, para igualar as legítimas, a conferir o valor das doações que dele em vida receberam, sob pena de sonegação (art. 2.002). Contudo, o doador pode, como já previa o Código anterior, dispensar a colação, na própria escritura de doação ou em testamento.

DA PARTILHA

Após havermos focalizado os dispositivos mais importantes relacionados com a herança, chegamos, finalmente, à partilha. Não há, todavia, muito a acrescentar. Todos os dispositivos existentes no novo Código, de números 2.013 a 2.022, repetem o que já foi dito no anterior. Não custa, porém, dizer que, nos termos do artigo 2.015, os herdeiros poderão, se forem capazes, fazer a partilha amigável por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz.

Também é válida a partilha, segundo o disposto no artigo 2.018, feita por ascendente, por ato *entre-vivos* ou de última vontade, contanto que não prejudique a legítima dos herdeiros necessários.

DA ANULAÇÃO DA PARTILHA

Diz o artigo 2.027, com dispositivo correspondente no Código de 1.916, que *“a partilha, uma vez feita e julgada, só é anulável pelos vícios e defeitos que invalidam, em geral, os negócios jurídicos”*, acrescentando o parágrafo único que se extingue em um ano o direito de anulá-la.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Abrange, este capítulo final, os artigos 2.028 a 2.046. Deles, decidimos destacar alguns, reproduzindo-os aqui. São eles:

“Art. 2.033. Salvo o disposto em lei especial, as modificações dos atos constitutivos das pessoas jurídicas referidas no artigo 44, bem como a sua transformação, incorporação, cisão ou fusão, regem-se desde logo por este Código”.

Deve-se a elaboração deste dispositivo à revogação da parte primeira do Código Comercial de 1850, como adiante veremos.

“Art. 2.035. A validade dos negócios e demais atos jurídicos, constituídos antes da entrada em vigor deste Código, obedece ao disposto nas leis anteriores, referidas no artigo 2.045, mas os seus efeitos, produzidos após a vigência deste Código, aos preceitos dele se subordinam, salvo se houver sido prevista pelas partes determinada forma de execução.

“Art. 2.038. Fica proibida a constituição de enfiteuses e subenfiteuses, subordinando-se as existentes, até sua extinção, às disposições do Código Civil anterior, Lei n. 3.071, de 1^º de janeiro de 1916.

“Parágrafo 1^º Nos aforamentos a que se refere este artigo é defeso: I – cobrar laudêmio ou prestação análoga nas transmissões de bem aforado, sobre o valor das construções ou plantações; II – constituir subenfiteuse.

“Parágrafo 2^º A enfiteuse dos terrenos de marinha e acrescidos regula-se por lei especial”.

“Art. 2.045. Revogam-se a Lei n. 3.071, de 1^º de janeiro de 1916 – Código Civil e a Parte Primeira do Código Comercial, Lei n. 556, de 25 de junho de 1.850.”

ANOTAÇÕES

OUTROS LIVROS DE EDIÇÃO *safe*

Frederico H. V. Lima (Prof. Adjunto de Direito Civil da UnB)

Temas Registrários

Elício de Cresci Sobrinho (Advogado)

Dever de Veracidade das Partes no Processo Civil

Dever de Esclarecimento e Complementação no Processo Civil

Litiscônsórcio, Doutrina e Jurisprudência

V. C. Cysneiros (Prof. da UNISINOS e da Ritter dos Reis)

O Estrangeiro e a Propriedade Rural

Ricardo H. M. Dip (Juiz do Tribunal de Alçada Criminal de São Paulo) (Org.)

Registros Públicos e Segurança Jurídica

Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores

Luiz Edson Fachin (Prof. da Univers. Federal do PR)

A Função Social da Posse e a Propriedade Contemporânea

José Wilson Ferreira S^o (Prof. da Univers. Federal de Juiz de Fora - MG)

Imunidade Tributária

Obrigações Tributárias Acessórias

Orlando Gomes (Prof. da Univers. Federal da BA)

O Novo Direito da Família

Sérgio Jacomino (Registrador de Imóveis, Doutorando em Direito e

Prof. da Univers. de Franca - SP) Org.

Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário –

XXII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Fortaleza/1996

Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário –

XXIII Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Cuiabá/1995

Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário –

XXIV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil - Belo Horizonte –

Minas Gerais 1997

Registro de Imóveis – Estudos de Direito Registral Imobiliário –

São Paulo – XXV Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil –

XXVI Encontro em Recife

M.C. Cereser Pezzella (Mestre em Direito, Prof. da PUC-RS)

Propriedade Privada no Direito Romano

Délio José Rocha S^o (Magistrado no Espírito Santo)

Prerrogativas da Fazenda Pública em Juízo

Marcos V. Feu Rosa (Magistrado no Espírito Santo)

Prazos Dilatórios e Peremptórios

Ulysses da Silva (Registrador em São Paulo)

A Previdência Social e o Registro de Imóveis

Cláudio Souto (Prof. da Univers. Federal de PE)

Ciência e Ética no Direito – Uma Alternativa de Modernidade

Marcelo Terra (Advogado em São Paulo)

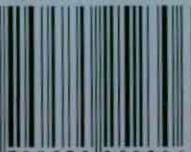
Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia

Ubirayr Ferreira Vaz

Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel – Reflexos da Lei 9.514/97

no Registro de Imóveis

ISBN 857525230-5



9 798575 252306