

ULYSSES DA SILVA

REGISTRO DE IMÓVEIS O LADO HUMANO



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

safE

Sergio Antonio Fabris Editor

Porto Alegre / 2001

REGISTRO DE IMÓVEIS
O LADO HUMANO

VOLUME I

IRIB – INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Internet: www.irib.org.br

Diretoria: Presidente, Lincoln Bueno Alves (SP); Vice-Presidente: Gledi Palma Ribeiro Melo (SC); Secretário Geral: Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); 1º Secretário: Marco Antônio Canelli (SP); 2º Secretário: Gilma Teixeira Machado (MG); 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: João Baptista Galhardo (SP); Diretor de Assistência aos Associados: Maurício Massote (MG); Diretor Legislativo: Meirimar Barbosa Júnior (SP);

Conselho Deliberativo: Presidente: Gledi Palma Ribeiro Melo (SC); Secretário: Etelevina Abreu do Valle (ES); demais membros – João Figueiredo Guimarães (AC), Sérgio Toledo de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (SP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Neusa Maria Arize Passos (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Geraldo Malvar (DF), Nilzon Periquito de Lima (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Francisco de Assis Castilho Moreira (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Míriam de Holanda Vasconcelos (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Carlos Alberto da Silva Dantas (RN), Adão Freitas Fonseca (RS), Yassuco Yokota dos Santos (RO), Bernardo Oswaldo Francez (SP), Marlon Sérgio Santana de Abreu Lima (SE) e Marlene Fernandes Costa (TO);

Conselho Fiscal: Carlo Fernando Westphalen Santos (RS), Renato Costa Alves (MS), Rubens Pimentel Filho (ES), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL) e Ubirayr Ferreira Vaz (RJ); Suplentes do Conselho Fiscal: Guido Castro Santos (SP), Maria Aparecida Salomon (MG) e Wolfgang Jorge Coelho (MG);

Conselho de Ética: Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Elvino Silva Filho (SP) e José Fernando César Assunção (SP);
Suplentes do Conselho de Ética: Inah Álvares da Silva Campos (MG), Mauro Souza Lima (PE) e Virgínio Pinzan (SP).

Coordenador Editorial: Sérgio Jacomino (SP) – jacomino@regstral.com.br.

ULYSSES DA SILVA

**REGISTRO DE IMÓVEIS
O LADO HUMANO**

VOLUME I



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Sergio Antonio Fabris Editor

Porto Alegre / 2001

© 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

Diagramação e Arte:

PENA - Composição e Arte

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

SERGIO ANTONIO FABRIS EDITOR

Rua Miguel Couto, 745

CEP 90850-050

Caixa Postal 4001

CEP 90631-970

Fone: (51) 233-2681

Porto Alegre - RS

ÍNDICE

Nota do Editor	07
Introdução	09
1 - A Pessoa Física como Empregadora.....	11
2 - Cédula de Crédito Rural.....	17
3 - Ausência e Sucessão	21
4 - Herança Jacente	27
5 - Sociedade de Fato	31
6 - Subjetividade	37
7 - Conflito de Competência	41
8 - Enfitese	45
9 - O Ser Humano como Objeto de Penhor.....	51
10 - A Face Oculta da Caridade	55
11 - Confisco de Bens	59
12 - A Relatividade do que é Exclusivo e Comum	63
13 - Nulidade ou Ineficácia	69
14 - Uma Questão de Legalidade	75
15 - O Dever de Qualificação do Oficial	81

16 - Separação e Reconciliação	85
17 - Tema e Variações	89
18 - Jogada Mortal	93
19 - O Caso do Artigo 63 da Lei 4.591/64	95
20 - Ao Mestre com Carinho.....	101
21 - Casamento Nulo ou Anulável	107
22 - Um Estranho Testamento	111
23 - Indicadores Pessoais Arquivados em Vassoura	117
24 - Um Conto de Terror	123

NOTA DO EDITOR

Esta obra foi escrita e apresentada pelo autor no XXVII Encontro Nacional do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil - IRIB, realizado em Vitória do Espírito Santo, de 07 a 11 de agosto de 2000.

INTRODUÇÃO

Depois de ver, ao longo dos anos, nos encontros promovidos pelo IRIB, o desfile de admiráveis obras, escritas por registradores de todo o Brasil e até do exterior, fiquei imaginando se haveria, ainda, um ângulo novo, um modo diferente de focalizar o registro imobiliário.

Tarefa difícil porque nossos autores já expressaram, com brilho, em palavras escritas e faladas, todos os aspectos da matéria registrária, não deixando escapar nem mesmo um simples detalhe. Graças, contudo, ao estímulo recebido de amigos, decidi escrever este trabalho, que ora submeto à apreciação dos colegas.

Embora não perdendo de vista a sua finalidade precípua, que é a abordagem técnico-jurídica dos assuntos focalizados, ele abre espaço para expor o lado humano, não só dos registradores, como, também, das pessoas com as quais lidam. E o faz porque sempre há, por trás dos títulos examinados e dos diálogos com partes e amigos, artigos para escrever ou histórias para contar.

São vinte e quatro textos, para elaboração dos quais foi importantíssima a colaboração de Ademar Fioranelli, Dr. Gilberto Valente da Silva, Dr. Kioitsi Chicuta e Dr. Asdrúbal Nascimbeni, a quem agradecemos o interesse demonstrado.

1 - A PESSOA FÍSICA COMO EMPREGADORA

Os artigos 47 da Lei 8.212/91 e 257 do Decreto 3.048/99 são claros ao restringirem a exigência das certidões previdenciárias às empresas nos casos de alienações e onerações de bens imóveis ou direitos a eles correspondentes.

Por tal razão, sempre indagamos porque as pessoas físicas precisam declarar, nas escrituras às quais comparecem como transmitentes ou devedoras, que não são empregadoras ou produtoras rurais, não estando, portanto, como tais, vinculadas à Previdência Social.

É oportuna a indagação em face da existência de pessoas físicas equiparadas às empresas. É o caso do titular de firma individual, do incorporador imobiliário e alguns trabalhadores autônomos ou contribuintes individuais, em relação aos empregados que lhes prestam serviço. Entre eles podemos citar vários empresários, comerciantes, médicos, dentistas, engenheiros, arquitetos, advogados, notários, registradores e, até mesmo, certos produtores rurais.

Aí está uma questão polêmica, interessante e que vem sendo levantada ultimamente por registradores estudiosos da matéria.

Quanto à contribuição devida à Secretaria da Receita Federal, incidente sobre o faturamento e o lucro das empresas, existem, tanto na lei, como no decreto regulamentador, dispositivos concedendo a

dispensa às pessoas físicas, logo seguidos, entretanto, da ressalva de que ela não alcança aquelas equiparadas às empresas.

Relativamente ao INSS, então, não existe nada a respeito na lei, nem no decreto, concorrendo tal omissão para justificar a necessidade da declaração em apreço, prevista nas ordens de serviço.

Em algumas situações, porém, levanta-se a suspeita de haver incorreção no testemunho prestado. É o que pode ocorrer com alguns dos trabalhadores autônomos ou contribuintes individuais citados e, particularmente, com o produtor rural, seja agricultor ou pecuarista. Isso porque ele estará sujeito à exigência, especialmente na constituição de garantia de financiamentos rurais, se industrializar seus produtos ou os comercializar no varejo a outro produtor rural ou a adquirente no exterior, conforme estabelece o artigo 257, inciso IV, do Decreto 3.048, de 6 de maio de 1999, repetindo comando da lei.

Esse é o motivo pelo qual transmitentes e devedores, pessoas físicas, acrescentam à sua declaração, nas escrituras públicas ou contratos particulares o fato de também não serem produtores rurais. Se, eventualmente, forem simples agricultores ou pecuaristas, não empregadores, devem esclarecer essa condição, livrando-se, assim, da exigência.

Bem a propósito, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo assim se manifestou em acórdão de 15 de dezembro de 1997, prolatado nos autos da apelação cível n. 39.540-0/4, oriunda da comarca de Avaré, em que foram apelantes José Gorga Neto e outro e apelada a Oficiala do Registro de Imóveis local. Diz ele o seguinte:

“Nesta matéria não se admite ao Oficial que qualifica o título a tomada de suposições. Cabe ao interessado comprovar a inexistência de débitos, por meio de certidões, ou declarar a situação fática que o deixaria a salvo daquela tributação, no caso, o fato de não ser empregador”.

Vemos nesse excerto a firme posição do Colendo Conselho reconhecendo a possibilidade de haver pessoas físicas obrigadas a

exibir a prova de quitação exigida, caso sejam empregadoras. Daí a sua afirmação de não poder ser dispensada, por simples ilação, a declaração que evita a exigência. Uma vez, todavia, inserida no título, não pode o Oficial contestá-la utilizando-se de meios extra-registrais, mesmo porque o declarante assume inteira responsabilidade civil e criminal pelo seu conteúdo. Muda, evidentemente, a situação se, dentro do próprio cartório, ele tiver elementos que a contradigam. Não sendo o caso, não há como recusá-la, especialmente tratando-se de escritura pública, tendo em vista ser o notário merecedor de fé pública e a ele competir a função de apurar a veracidade do que foi declarado, se dúvida tiver.

A despeito da clareza de tal entendimento, sabemos da existência de alguns Oficiais extremamente rigorosos, excessivamente formalistas, que relutam em aceitar a declaração em apreço, ou porque sabem que o declarante é empregador, especialmente nas pequenas cidades, onde todos se conhecem, ou em razão da profissão por ele declinada.

Ilustra bem o excesso por nós referido um caso, que passo a relatar agora.

Há algum tempo atrás, vivia, na cidade de Bauru, ilustre senhora, de nome Eni, que possuía uma casa de tolerância conhecida em todo o país. Políticos e figuras importantes de todos os recantos freqüentavam-na.

Era, de fato, uma casa especial. Logo na entrada mostrava bonito salão, com bem montado bar, ostentando na parede, atrás do balcão, em luminoso de variadas cores, os dizeres: “*Seu recinto sideral. Conheça nossas estrelas*”. E que estrelas! Além delas havia garçons e garçonetes, estas sempre muito bem escolhidas e pouco vestidas.

Com o tempo, o negócio prosperou e Eni sentiu a necessidade de vender sua casa para adquirir outra maior, em outro local, mesmo porque os vizinhos já estavam implicando. Não demorou muito apareceu comprador e, no dia acertado, lá foram lavrar a escritura.

Ao qualificar Eni, o notário indagou: “profissão?” Por um segundo ela titubeou, mas não se deu por achada. Endireitou o corpo,

piscou os olhos, mostrando seus belos cílios, e respondeu: “empresária”.

- Empresária?

- Sim, empresária!

Tamborilando com a caneta sobre o livro aberto, o tabelião pestanejou, balançou a cabeça, mas acabou escrevendo: “empresária”. Seguiu lavrando a escritura e no fecho fez a declaração costumeira de que a vendedora não era empregadora, nem produtora rural, etc.

Nem bem chegou no Registro de Imóveis a escritura voltou com a exigência das certidões previdenciárias porque o Oficial sabia que a transmitente era empregadora.

Para o tabelião a devolução foi uma surpresa. Imediatamente ligou ao Oficial, argumentando e insistindo no registro, sem resultado. Pessoas importantes da cidade tomaram a defesa da “empresária”. O Prefeito foi um deles. Também o chefe do posto do INSS, meus amigos, e até o padre, vigário da matriz local, intercedeu em favor da Eni. Apesar, contudo, de todos os apelos, o registrador se manteve irredutível.

Pressionada pelo comprador, ansioso para ter em suas mãos o título registrado, Eni mandou vir de S.Paulo um advogado especialista na matéria previdenciária e lá foram conversar com o Oficial.

Brilhante foi a defesa do causídico, digna de entrar para os anais do Direito. Mal terminou, entretanto, o registrador retrucou que não faria o registro em hipótese alguma e não adiantava insistir. Depositária que era de terríveis segredos, para conhecimento dos quais as esposas dos homens de bem da cidade venderiam a alma, Eni, diante de tanta intransigência, de cabeça quente, mas sem perder a pose, resolveu intervir:

- Dá licença, doutor, quero dar uma palavrinha aqui com o Oficial.

Chegou-se bem pertinho dele, roçando o seu corpo, quase sufocando-o com seu perfume francês, e disse-lhe algo ao ouvido. O registrador, tido, aos olhos da sociedade local, como homem probo, íntegro, cumpridor de seus deveres, marido fiel, bom pai, sócio do

Rotari Club, freqüentador assíduo da matriz local, embasbacou. Seu rosto vermelho e gordo transpirava por todos os poros. Puxou o lenço, como se fosse possível apagar da memória suas escorregadelas noturnas, limpou os óculos, já que não podia varrer o passado, resmungou palavras desconexas, recompôs-se e disse:

- Be... be... bem pesados os argumentos, vo... vo... vou autorizar o re... re... registro.

Estupefato, boca aberta, o advogado não acreditava no que via e ouvia. Antes que dissesse qualquer coisa, Eni puxou-o pelo braço, agradeceu e foram saindo. Lá fora, ainda tonto, sem saber direito o que acontecia, ele não se conteve:

- Vem cá Eni. Esgotei todo o meu verbo e não consegui absolutamente nada. No entanto você foi lá, sussurrou duas palavrinhas no ouvido do homem e resolveu o caso. Que poderoso argumento você usou? O que, afinal de contas, você disse a ele?

Agora de cabeça fria, Eni parou, olhou bem nos olhos do homem de lei, esboçou um sorrisinho maroto e, com trejeitos de mulher ingênua e frágil, disse:

- Só perguntei se a esposa sabe das festinhas que ele dá lá em casa de vez em quando.

- !!!!???

2 - CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

Certo dia, em cartório de pequena cidade do interior entrou um senhor querendo falar com o Oficial. Homem rude, analfabeto, mãos grossas e rosto maltratado pelo sol, era dono de pequeno sítio no perímetro rural do município, de onde tirava o sustento de sua numerosa família. Ele ouvira falar que o governo estava financiando a agricultura e desejava obter informações a respeito, pois necessitava de pequeno empréstimo.

Embora o assunto não fosse de sua alçada, o Oficial o atendeu e, com a intenção de ajudar, disse:

- O banco poderá emitir uma cédula de crédito rural, desde que o senhor possa oferecer garantia.

- Tenho lá o meu sítio, doutor.

- Muito bem. Então o senhor deve ter escritura registrada?

- Não, doutor. Comprei do meu compadre e ele me deu só um recibo.

- Isso não é suficiente. Um trator o senhor deve ter?

- Não, doutor, também não tenho não.

- E algum avalista?
- Não sei o que é isso, doutor.
- É uma pessoa que garante o pagamento do empréstimo: um parente, um amigo.
- Não tenho, não senhor e, se tivesse, não teria coragem de pedir. Sou homem honesto e não preciso de ninguém pra honrar minhas dívidas.
- Assim fica difícil, mas, espere: animais de trabalho. Pelo menos isso o senhor deve ter, não é?
- Animais?
- Sim. Bois, cavalos ou burros, utilizados para arar a terra, puxar carroça ou carregar os fardos.
- Ora, doutor, por que o senhor não disse logo? Tenho lá meus três filhos, que são meus burros de carga e duas filhas ótimas para puxar o arado, verdadeiras bestas de fortes.
- Depois dessa, meio sem graça, o Oficial achou melhor tirar o corpo fora:
- Olha aqui, meu amigo, faça o seguinte: atravessa a praça, vai lá no banco, procura o gerente, explica o seu caso, que ele vai ajudá-lo.
- E o sitiante foi. Passados alguns dias, lá veio novamente, desta vez com um papel nas mãos e era uma cédula de crédito rural. Mais do que depressa o Oficial foi ver a garantia oferecida e quase caiu sentado. Lá estava escrito com todas as letras: "três burros e duas bestas".
- Será que... Não, não é possível! Deve haver engano.
- Restabelecido do susto, largou o homem do campo esperando, atravessou a praça, dirigiu-se ao banco e indagou do gerente se ele havia mandado alguém vistoriar os bens apenados. De cara feia, sentindo invasão em sua esfera, o bancário disse-lhe:
- Por que a indagação. Semoventes podem ou não ser objeto de garantia?
- É claro que podem, mas...

- Então qual o problema. Este é um bom dicionário. Vejamos....
Aqui está: *semovente* - “ser que anda ou se move por si mesmo”. Isso basta?

Sem dizer mais nada, o Oficial voltou ao cartório e fez o registro.

A cédula de crédito rural foi criada pelo Decreto-lei n. 167, de 14 de fevereiro de 1967, esclarecendo o seu artigo 15, quanto à modalidade pignoratícia, que “*podem ser objeto de penhor cedular, nas condições deste Decreto-lei, os bens suscetíveis de penhor rural e de penhor mercantil*”. Entre eles encontram-se os veículos e máquinas usados na lavoura, colheitas futuras, safras, duplicatas e *semoventes*.

3 - AUSÊNCIA E SUCESSÃO

Se formos a um bom dicionário, veremos que vários termos ou expressões são utilizados para demonstrar o significado de ausência. Carência, falta e desaparecimento são os mais comuns. Carência de afeto, de recursos para sobreviver, de palavras adequadas para exprimir pensamento; falta em uma festa, na escola, na igreja, no trabalho, no encontro marcado. Quem não sente a ausência de um ente querido, marido ou mulher, mãe ou pai, irmão ou filho, especialmente nos momentos difíceis?

Independentemente da saudade ou dor de quem fica, a ausência, à medida que se alonga e se transforma em desaparecimento, gera sérias conseqüências no seio da família, com repercussão na esfera judicial e reflexos no meio registral, se o ausente deixou bens. Este é o ponto nevrálgico da questão aqui trazida e, para discorrermos sobre ele, nada melhor do que rápida passagem pelos nossos códigos.

Passando pelos artigos 463 do CC e 1.159 CPC, verificamos que uma pessoa pode ser declarada ausente se desaparecer de seu domicílio, *“sem que dela se tenha notícias e sem deixar representante ou procurador”*.

Claro está, nesse dispositivo, que a ausência deverá ser declarada em ação própria, ocasião em que o magistrado nomeará um curador

para o ausente e determinará a arrecadação de seus bens (artigo 1.160 do CPC), se existirem.

Comprovada a existência de bens, poderão os herdeiros ou interessados requerer a abertura de sucessão provisória depois de passados dois anos sem que dele se tenha notícias, se não deixou representante, nem procurador, ou quatro anos se os deixou, tal como dispõe o artigo 469 do CC ou, ainda, decorrido um ano da publicação do primeiro edital de arrecadação, como prevê o artigo 1.163 do CPC.

Tais bens, como estabelecido no artigo 475 do CC, só poderão ser alienados para evitar a sua ruína ou se convier a conversão do seu valor em títulos, sempre com autorização judicial.

De acordo com o artigo 473 do CC e 1.166 do CPC, os herdeiros contemplados na sucessão provisória deverão oferecer garantias equivalentes aos seus quinhões, ou, em outras palavras, caução de restituir os bens havidos, tendo em vista a possibilidade do ausente reaparecer ou se lhe provar a existência (art.480 do CC).

Confirmando o disposto no artigo 482 do CC e introduzindo alterações no artigo 481, prevê, o artigo 1.167 do CPC, que *a sucessão provisória cessará com o comparecimento do ausente*, como é óbvio, estabelecendo, contrariamente, que ela converter-se-á em definitiva nos seguintes casos:

- “I – quando houver certeza da morte do ausente;
- II – dez anos depois de passada em julgado a sentença de abertura da sucessão provisória;
- III – quando o ausente contar 80 (oitenta) anos de idade e houverem decorrido 5 (cinco) anos das últimas notícias suas”.

Aparentemente, o processo deveria parar por aí, mas não é o que acontece, porque, mesmo após a conversão da sucessão provisória em definitiva, pode ocorrer o regresso do ausente. Se isso se der nos dez anos seguintes, ele poderá pleitear o retorno de seus bens, no estado

em que se encontrem, ou o valor dos que tiverem sido alienados depois daquele tempo (artigos 483 do CC e 1.168 do CPC).

Seja como for, tornando-se definitiva a sucessão e realizada a partilha, ela terá acesso ao registro imobiliário e os herdeiros contemplados poderão dispor dos bens herdados, com as ressalvas acima citadas. Dito isso, perguntamos agora: já imaginaram, os leitores, as seríssimas implicações advindas do regresso indesejado do ausente a esta altura dos acontecimentos? Vejam o que pode acontecer.

Há bons anos atrás conheci um delegado aposentado, famoso pelos casos que contava, sempre com muito jeito, envolvendo episódios de sua atuação na polícia. Embora merecesse crédito quanto à veracidade dos fatos narrados, sempre desconfiei que colocava neles uma pitadinha de ficção, como, aliás, acontece com todos os contadores de histórias. Isso, entretanto, não anula a certeza de que a história a mim contada e que agora repasso aos leitores vem a calhar para mostrar até onde podem chegar as pessoas envolvidas nos conflitos de interesses provocados pela indesejada situação.

Tudo começou quando o corpo de um homem, sem nenhum documento, em adiantado estado de decomposição, foi encontrado em um matagal, à margem de estrada secundária, nas proximidades da Capital Paulista. Seus punhos estavam fortemente amarrados nas costas e o crânio fora atravessado por uma bala calibre 38, conforme comprovou a perícia.

Procurando estabelecer a identidade do morto, a polícia recorreu a todos os recursos disponíveis, sem resultado, mesmo porque as suas feições e impressões digitais já se encontravam destruídas pela ação do tempo. Muitos meses se passaram e, apesar das intensas investigações realizadas, o caso permanecia insolúvel. Foi quando um dentista de pequena cidade do Paraná procurou a polícia de São Paulo e exibiu modelo da arcada dentária de um homem maduro, seu cliente e amigo, que lá vivia há bons anos. Ele sabia que o amigo tinha parentes e bens em São Paulo e para lá fora com a intenção de resolver negócios. Como não retornara, desconfiou que pudesse

haver aí ligação com o crime cometido, por sinal muito noticiado pela imprensa.

A partir desse ponto, o delegado encarregado do caso descobriu não só a identidade do morto, como, também, que era, realmente, proprietário de inúmeros imóveis em São Paulo e, por razões ignoradas, desaparecera, abandonando mulher e filhos. Constatou, também, que, anos atrás, a esposa solicitara a declaração de ausência do marido, seguida da abertura da sucessão provisória, mais tarde convertida em definitiva e que vários dos imóveis partilhados já haviam sido alienados a terceiros.

Como era de se esperar, tanto a viúva, como os filhos tornaram-se os principais suspeitos da autoria do assassinato. Apesar, entretanto, dos fortes motivos que tinham para praticá-lo, a polícia nunca conseguiu provar nada contra eles e o crime permanece envolto em mistério até os dias de hoje.

Esse caso, como viram os leitores, focaliza as eventuais conseqüências criadas pelo retorno ao lar de um ausente, mesmo após a abertura da sucessão definitiva. Agora perguntamos: e a sucessão provisória? Pode ser recepcionada no fólio registral? Os caros leitores fariam o registro de um título como esse?

De nossa parte, confessamos nunca termos tido, enquanto exercemos a função de registrador, a oportunidade de recepcionar tal espécie de sucessão. Mas, se assim é, os leitores poderão indagar por que decidimos escrever sobre o assunto e eu lhes direi que a idéia nos foi passada pelo amigo Ademar Fioranelli, titular do 7.º Registro de Imóveis de São Paulo, que, em outras ocasiões, já colaborou conosco.

Foi-lhe apresentado formal de partilha espelhando sucessão provisória e ele vedou o seu acesso com irrefutáveis argumentos sintetizados nas seguintes palavras:

“Enquanto não convertida a sucessão provisória em definitiva, o herdeiro provisório e condicional é apenas *imitado na posse e administração* dos bens do ausente (art. 1166 do Código de Processo Civil), tanto que deve dar garantia de sua devolução

mediante penhor ou hipoteca e a posse provisória constitui apenas “expectativa de direito real, não enquadrada no rol do artigo 674, do Código Civil Brasileiro”.

E prossegue:

“Como é cediço, nos atos “*causa mortis*” (ato declaratório e não constitutivo) é exigível o registro como condição de disponibilidade de domínio, o que não teria sentido na sucessão provisória, porquanto o sucessor provisório não pode alienar o domínio”.

O único ato, que, a rigor, podemos praticar, no caso, é uma averbação, na matrícula do imóvel, para constar a ausência do proprietário, com o objetivo de evitar eventual fraude envolvendo o seu nome. Em São Paulo, a realização de tal ato está prevista no Provimento n. 01/88, da Primeira Vara de Registros Públicos, mediante a apresentação de título judicial, contendo a sentença que declarou a ausência, anotado o trânsito em julgado.

Por sua vez, as Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado, quando se referem às averbações de casamento e alteração de nome, autorizam outras averbações que influenciem o registro quanto às pessoas neles interessadas, exatamente como ocorre com ausência e interdição.

4 - HERANÇA JACENTE

Tenho em mãos um trabalho de Ademar Fioranelli, intitulado “*O Estado Civil e Alguns Aspectos de sua Influência no Registro de Imóveis*”, apresentado no XVI Encontro Nacional, promovido pelo IRIB, na cidade de Gramado-RS, em 1989.

Como todos os demais, este foi elaborado com muito critério, revelando, de um lado, a importância do assunto em nosso dia-a-dia, e, de outro, o profundo conhecimento da matéria registraria do autor, o que não é novidade para ninguém.

Na introdução desse trabalho, Ademar, com o objetivo de exemplificar as falhas que um rigoroso exame dos títulos recepcionados pode evitar, relata o seguinte caso, por ele ouvido de um magistrado:

“Em determinada comarca paulista, foi levada a registro uma Carta de Adjudicação em favor da viúva. O Oficial, antes de praticar o ato, exigiu a exibição da certidão de casamento para verificação da continuidade registral. Apurou-se, então, que a interessada na realidade não era legalmente casada com o falecido. Resultado: por força dessa cautela do Oficial, o Estado teve condições de pleitear a rescisão da sentença que outorgara o bem à pretensa viúva e reaver, para si, a herança jacente”.

Esse caso aguçou minha curiosidade e decidi escrever a respeito.

Quando o finado não deixa sucessores legítimos ou testamentários, a herança se torna jacente, mas *“em todos os casos figurados confirma-se a idéia de que a jacência é uma situação efêmera que encontra seu termo ou na entrega dos bens aos herdeiros que provarem tal condição, ou na decretação da vacância da herança”* (Sílvio Rodrigues, *“Direito das Sucessões”*, editora Saraiva, 22ª. edição, pág. 43).

Tendo em vista essa possibilidade, os artigos 1.142 e 1.143, do Código de Processo Civil, estabelecem que os bens do falecido serão arrecadados e ficarão sob a administração de um curador, até a entrega aos sucessores eventualmente habilitados, convocados por edital (art. 1.152 do mesmo Código). Na falta, será declarada a vacância. Após cinco anos, somente então, os bens serão incorporados ao patrimônio do Poder Público (Município ou Distrito Federal, se localizados em seus limites ou à União, quando situados em território federal (artigo 1.594, do Código Civil).

Voltando ao cerne da questão, após essa rápida visão da herança jacente, não custa lembrar, como diz Ademar, que no Estado de São Paulo, por força de atuação da E. Corregedoria Geral da Justiça, nenhum registro é feito sem que dele conste o nome do cônjuge do adquirente, se casado, o regime de bens adotado e a anterioridade, ou não, do casamento, em relação à Lei do Divórcio (6.515/77).

Acontece, no entanto, que anteriormente à entrada em vigor da Lei 6.015/73, era comum constar dos títulos apenas o estado civil das partes, o que gera, hoje, a necessidade de apresentação, em atos posteriores, de certidão do assento matrimonial, mesmo que lá no registro imobiliário o adquirente figure como casado.

Dispensável dizer que tais providências foram tomadas com a intenção de evitar fraudes, muito freqüentes antigamente. Não era raro o proprietário do imóvel comparecer a uma escritura, acompanhado de mulher que não era a sua, transmitindo-o a terceiro. Isso nos faz lembrar ter ouvido, de colega do interior do país, um caso pouco diferente daquele narrado por Ademar, mas que mantém com ele estreito laço de afinidade.

Certa vez, narra o colega, foi apresentado a registro, no cartório do qual era titular, um formal de partilha passado a favor da viúva meeira Maria das Graças Pereira e seus três filhos, nos autos de inventário do falecido José Joaquim Pereira.

Ao examinar esse título, o Oficial verificou que o imóvel partilhado já havia sido adjudicado a Dolores dos Reis Cardoso, na qualidade de cônjuge sobrevivente e única herdeira, sabem de quem? Se pensaram acertaram: ninguém mais, nem menos, do que o mesmo José Joaquim Pereira, cujo inventário correrá por outra cidade do interior do país.

Verdade, esclarece o Oficial do interior, que na transcrição aquisitiva do imóvel não fora declinado o nome da mulher de José Joaquim, bem de acordo com o costume da época. Tal omissão, sempre de acordo com palavras suas, motivou, sem dúvida, o registro da carta de adjudicação em nome de Dolores, mas, à falha, somou-se o fato de que nenhum obstáculo fora oposto à prática do ato porque se tratava de título judicial.

De uma forma ou outra, consumou-se a situação. Contudo, permanecia intrigante o fato de Maria das Graças ter exibido certidão do seu casamento com o inventariado, em primeiras núpcias, o que, no mínimo, colocava Dolores, na posição de concubina. Isso aguçou a curiosidade do Oficial interiorano e ele decidiu apurar o acontecido. Acabou descobrindo que José Joaquim abandonara Maria das Graças e filhos e fora, de fato, viver com a outra. Infelizmente, nunca ficou sabendo se Dolores vivia, realmente, em concubinato, com José Joaquim, ou se com ele casara de verdade, o que faria dele um bigamo.

A coisa estava nesse pé, quando, para surpresa de todos, o formal de partilha passado a favor de Maria das Graças e seus filhos foi retirado. Sintomaticamente, algum tempo depois apareceu, no cartório, uma escritura de venda do imóvel, na qual figuravam, como vendedora, Dolores, a companheira sobrevivente, e, como anuentes, a mulher verdadeira e seus filhos, colocando-se, dessa forma, ponto final à delicada questão.

5 - SOCIEDADE DE FATO

Tenho em mãos o excelente trabalho do Prof. Frederico Henrique Viegas de Lima, intitulado “*Por que não Casar?*”, por ele apresentado no Encontro Nacional de 1996, promovido pelo IRIB, em Fortaleza, do qual tomo emprestados, com a devida licença, alguns trechos, a enriquecer, com certeza, assunto que pretendo, agora, abordar.

Após referir-se ao *casamento de direito, concubinato e casamento de fato*, como situações distintas, diferenciadas, em nosso direito de família, o ilustre professor assim se manifesta sobre a primeira delas:

“Temos assim que o casamento de direito é aquele concebido e protegido pelo ordenamento jurídico, em contraposição à união livre, alcançada sem a proteção estatal.

E prossegue nos seguintes termos:

“Já o concubinato, como bem aponta Álvaro Villaça Azevedo, possui dois sentidos. O amplo, conseguido a partir da própria etimologia da palavra, que vem a significar a união sexual livre. E o estrito, que aqui nos interessa, a mostrar-se como união

duradoura, a formar a sociedade doméstica de fato, onde é importante o ânimo societário (*affectio societatis*) e a lealdade concubinária”.

Modernamente chamado de *união estável*, o concubinato, na sua face pura, seria um estágio anterior ao *casamento de fato* e para ele tenderia a evoluir.

Palpitante é a matéria, mas há nela um aspecto que chama a atenção e me levou a nova leitura, mais atenta, da Lei 9.278, de 10 de maio de 1996.

Realmente, quando examinamos essa lei, que dispõe sobre a chamada "*união estável*", vemos nela um lance que aproxima, cada vez mais, o concubinato do casamento de direito, a justificar, certamente, a indagação contida no título do trabalho do Professor Frederico, "*Por que não casar?*".

Logo no artigo primeiro verificamos que 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*".

A despeito da restrição aí contida – esse é o ponto sensível da questão – não podemos evitar a discussão em torno da convivência entre pessoas do mesmo sexo, avivada por freqüentes notícias, veiculadas pelos jornais, falados e escritos, dos avanços que tal espécie de relação, tida como espúria, vem alcançando, ao longo do tempo, em todo o mundo.

Aqui mesmo, no Brasil, o INSS, pela Instrução Normativa n. 25, de 07 de junho de 2.000, disciplinou a concessão de pensão por morte e auxílio-reclusão ao companheiro ou companheira homossexual.

Editada para atender decisão judicial, proferida na ação civil pública n. 2000.71.00.00937-0, da Justiça Gaúcha, a aludida medida prevê a comprovação da *união estável* e dependência econômica, através dos seguintes documentos: I – declaração do Imposto de Renda do segurado, em que conste o interessado como seu

dependente; II - disposições testamentárias; III - declaração especial feita perante tabelião (escritura pública declaratória de dependência econômica); IV- prova do mesmo domicílio; V - prova de encargos domésticos evidentes e existência de sociedade ou comunhão nos atos da vida civil.

Interessante observar, nessa instrução normativa, a aceitação, pelo importante órgão governamental, da expressão "*união estável*" aplicada à convivência de homossexuais, contrariando o disposto na lei citada.

Não vai aqui nenhuma intenção de defender ou criticar tal espécie de união, socialmente falando, e muito menos a de comentar a atividade sexual nela desenvolvida. O que pretendemos, isto sim, é focalizar um aspecto importante da questão, relacionado com a formação de eventual patrimônio na constância da convivência.

Enveredando por esse caminho, não podemos olvidar que a doutrina já reconhecia, muito antes da Lei 9.278/96, a existência de sociedade de fato na união de duas pessoas quando se questionavam direitos em relação a bens imóveis. Também os nossos tribunais têm reconhecido direitos dos concubinos ou conviventes, sendo bastante conhecida a Súmula 380 do Supremo Tribunal Federal, segundo a qual:

"Comprovada a existência de sociedade de fato entre os concubinos, é cabível sua dissolução judicial, com a partilha do patrimônio adquirido pelo esforço comum".

Como se vê, a ênfase da aludida súmula reside, como não podia deixar de ser, nas expressões "*sociedade de fato*" e "*patrimônio adquirido pelo esforço comum*". Isto significa que existindo sociedade de fato, não importa saber se os formadores de patrimônio apurado na constância da união são um homem e uma mulher, dois homens ou duas mulheres. Tampouco é indispensável a existência de atividade sexual com a intenção de formar prole.

Não importa, ainda, segundo o entendimento do Professor Frederico, corroborado por decisões do Superior Tribunal de Justiça, saber se houve ou não contribuição pecuniária direta de ambos os membros da relação concubinária, bastando que um deles realize a gerência do lar e trabalhos domésticos, contribuindo, assim, para a diminuição das despesas e aumento do patrimônio comum.

Esta é uma tese que não deve ser desprezada pelos causídicos, quando tiverem de enfrentar, na defesa dos interesses de seus clientes, situações análogas à exposta.

Colhido em nosso tempo de registrador, o caso verdadeiro, a seguir relatado, ilustra com perfeição o que pode ocorrer ao desfazer-se tal espécie de sociedade.

Foi apresentada para registro, certo dia, uma Carta de Adjudicação. Aparentemente nada de extraordinário. Feito o seu exame, entretanto, emergiram fatos interessantes, que nos permitiram reconstituir verdadeiro drama vivido por duas jovens, que viviam sob o mesmo teto. Vamos chamá-las de Marina e Joelma.

Elas moravam em pequeno apartamento de aluguel e formavam uma sociedade perfeita. Marina trabalhava fora, em casas noturnas e Joelma cuidava dos serviços caseiros. Dormiam na mesma cama, mas, o que lá faziam não vem ao caso, embora, como se verá, isso não deixou de ter a sua importância.

Com as economias acumuladas pelo esforço de ambas as companheiras, Marina adquiriu o apartamento onde moravam e, por algum tempo, viveram felizes. Joelma ignorava os extras que a amiga fazia em sua vida noturna e nunca demonstrou qualquer sinal de reprovação ao seu comportamento.

O tempo correu e Joelma percebeu declínio na saúde da amiga. Constantemente gripada, uma tosse interminável, Marina foi definhando dia a dia, até cair de cama e não mais ter forças para se levantar. Joelma cuidava dela e o dinheiro escasso a obrigava a aceitar pequenos trabalhos fora.

Determinado dia, sentindo próximo o seu fim, Marina pediu papel e caneta e, com dificuldade, escreveu o que ela imaginava ser o

seu testamento, legando à fiel companheira de muitos anos o apartamento onde residiam.

Realmente, pouco tempo depois Marina veio a falecer. Joelma contratou advogado, abriu inventário e juntou o pequeno testamento. Ocorre que a falecida tinha herdeira ascendente, sua mãe, que ingressou nos autos contestando a disposição de última vontade de sua filha e pleiteando para si o imóvel.

Como determina a lei, esse documento mereceu exame apartado e a longa sentença, confirmada pelo Tribunal de Justiça, declarou-o nulo por entender que ele não caracterizava um testamento particular, visto não contar com os requisitos exigidos pelo artigo 1645 do Código Civil, especialmente a presença de cinco testemunhas.

Conseqüentemente, o apartamento acabou sendo adjudicado à herdeira mãe e Joelma ficou a ver navios.

Com certa tristeza, registramos o título, mas isso levou-nos a refletir sobre a questão e concluímos que o advogado de Joelma teria tido sucesso se houvesse pleiteado a meação do imóvel, fundado na sociedade de fato existente.

6 - SUBJETIVIDADE

Pesquisando decisões judiciais, para aproveitamento nesta obra, encontramos um acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, datado de 19 de outubro de 1973, proferido em agravo de petição (N. DJ - 224.494), oriundo de Paraibuna, em que foi agravante a Mitra Diocesana dessa cidade e agravado o Oficial Interino do Registro de Imóveis local.

Tratava-se de dúvida suscitada pelo agravado, adiando registro de escritura de doação lavrada em 1854, apontando, como razões impeditivas da prática do ato, a inexistência de transcrição anterior do imóvel e a falta de representação terrena e legal da adquirente-donatária, no caso Nossa Senhora da Conceição, que, ao ver do suscitante, era um *ser abstrato*, incapaz de receber a doação.

A dúvida fora julgada procedente por ambos os motivos, ensejando recurso tempestivo, que manteve a sentença, pela sua conclusão, estabelecendo, porém, não poder prevalecer o entendimento quanto à incapacidade do ser abstrato.

Como se vê, o caso envolve duas questões atraentes: uma relacionada com a exigência de apresentação do título anterior para registro de uma escritura lavrada no século passado, e outra referente ao ser abstrato. Para a primeira reservamos um tópico especial, sob o

título de “*Continuidade*”, em outro local desta obra, de modo que, neste espaço, nos limitaremos a focalizar a segunda.

Analisando esta questão, esclareceu o acórdão que o ato escritural era muito antigo e ter sido revestido de certas formalidades, como a sua lavratura nas notas do Escrivão de Paz da freguesia, havendo sido recolhida a sisa pelo fabriqueiro de Nossa Senhora e figurando, como uma das testemunhas instrumentárias, o próprio vigário da paróquia.

Não vale a pena perquirir as razões que levaram o Colendo Conselho a invocar, como argumentos de convencimento, as formalidades indicadas, mas é texto expresso do acórdão o seguinte trecho:

“A despeito da singularidade, de convir-se que a liberalidade assentou-se na inequívoca vontade de beneficiar a Igreja Católica, de cujo culto o doador era presumivelmente adepto. Tanto mais que impôs, a todo aquele que desejasse estabelecer-se nas terras, o ônus de pagar “cem réis por braça anualmente para fundos da Fábrica desta mesma Matriz”.

Assim continuando:

“E, como bem remarcou o agravado, é essa intenção que conta, pois não seria crível que pretendesse beneficiar diretamente Nossa Senhora, senão à entidade que se ocupa do culto ou veneração do ente celestial a que se refere o doador”.

Concluindo da seguinte forma:

“Ao propósito, vem pelo ensinamento de Ferreira Alves, lembrado por Orozimbo Nonato, a respeito dos chamados testamentos místicos: “Os legados feitos a Deus e a Jesus Cristo se julgam feitos à Igreja Paroquial do lugar onde o testador tinha seu domicílio. Do mesmo modo, as liberalidades a um arcanjo, a

um mártir, a um santo e a uma santa devem ser atribuídas às igrejas onde o testador tem seu domicílio” (Estudos sobre Sucessão Testamentária, vol. II, 1957, n. 413, págs. 36/37)”.

Diante do ordenamento jurídico atual, é impossível ignorar a sinuosidade do caminho que o Colendo Conselho se viu obrigado a trilhar para resolver o problema criado.

Hoje, porém, acreditamos, que nenhum tabelião será capaz de lavrar escritura mencionando como adquirente um santo. E mesmo que tenha de enfrentar situação semelhante à examinada, com certeza a solução será no sentido de endereçar a doação ou o legado a uma entidade terrena, devidamente qualificada, representativa da divindade contemplada pelo doador. Evidentemente, será considerada a possibilidade da existência de seres abstratos cultuados também por outras religiões.

7 - CONFLITO DE COMPETÊNCIA

Relendo trabalho elaborado pelo Dr. Ricardo Henry Marques Dip, eminente e culto magistrado, com atuação na Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo e na Corregedoria Geral da Justiça, hoje no Tribunal de Alçada, no qual ele discorre sobre o dever de qualificação e a independência do Oficial, apresentado no Encontro de Caxambu, intitulado “*Da Ética Geral à Ética Profissional dos Registradores Prediais*”, destaco o seguinte trecho:

“Além disso a qualificação deve exercitar-se de modo independente, sem o que não haveria verdadeiro juízo prudencial: o registrador não é mero executor de ordens superiores concretas a respeito de um registro”.

Prosseguindo logo adiante:

“Uma verdadeira independência dos registradores tem-se com sua atuação imparcial, com sua subordinação à lei, em que não ceda ao temor de desagradar às autoridades superiores sempre que elas ultrapassem os limites legais de sua atividade”.

Conhecemos o Dr. Dip há muitos anos e sabemos da medida exata do valor por ele conferido à função dos registradores. Enchemos de orgulho suas palavras, especialmente quando diz que não devemos ceder ao temor de desagradar às autoridades superiores sempre que elas ultrapassem os limites legais de sua atividade.

Será, porém, que todos os magistrados pensam da mesma forma e respeitam a esfera de competência do registrador? Sabemos de alguns casos atestando entrar em crise a independência do Oficial, quando manifestada diante de um juiz menos afeito às questões registrarias. Nós mesmos já tivemos experiência nesse campo.

Certo dia recebemos ofício de um magistrado, expedido nos autos de determinada ação, solicitando sustação de qualquer registro em relação a imóvel matriculado. Nosso conferente entendeu não poder atendê-lo por duas razões: primeira, porque ofício não é título, devendo ser substituído por mandado e, segunda, diante da inexistência de disposição prevista em lei autorizando averbação desse tipo. Concordando com tal posição, respondemos ao juiz, cuidando para não melindrá-lo, esclarecendo os motivos do não atendimento de sua solicitação.

Cerca de um mês depois, recebemos novo ofício, acompanhado do anterior, reproduzindo um despacho dizendo textualmente: “*Cumpra-se em quarenta e oito horas, sob pena de prisão por desobediência*”.

Aí está a prova do conflito de competência, que às vezes ocorre entre judiciário e extra-judiciário, com prejuízo sempre para a parte mais fraca, que é, no caso, o registrador.

Dito isso, perguntamos agora: os amigos acham que obedecemos a ordem? E a nossa independência onde fica? A final de contas somos donos do nosso nariz, ou não? Ora bolas, pensava o juiz que íamos recuar e praticar o ato desejado? Se pensou, acertou, mas errou no prazo: cumprimos em vinte e quatro horas, mesmo porque o despacho exarado transformou o ofício em mandado.

Hoje, relembando o caso, concluímos haver sido excessivamente rigorosos devolvendo o ofício pela primeira vez. O correto seria

mesmo o mandado, mas se ponderarmos que a autoridade solicitante era a mesma detentora de poder para ordenar, não custava atendê-la, como, aliás, recomenda o Dr. Kioitsi Chicuta, titular durante muitos anos da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, e hoje no Segundo Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, em seu feliz trabalho *“Títulos Judiciais – Questões Controvertidas e Aspectos Práticos”*, apresentado no Encontro de Blumenau, promovido pelo IRIB.

Quanto ao fato de se tratar, no caso, de sustação de registro, também mudamos de idéia. Se a medida determinada alcança imóvel certo, entendemos ser ela aceitável, em virtude de afetar seriamente o registro, encontrando apoio no artigo 167, inciso II, n. 12, da Lei 6.015/73, que cuida da averbação *“das decisões, recursos e seus efeitos, que tenham por objeto atos ou títulos registrados ou averbados”*, e, também, no artigo 247, da mesma lei, por não deixar de ter os mesmos efeitos da indisponibilidade.

Não ignoramos orientação traçada pela E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo no Provimento n. 17/99, no sentido de somente serem averbadas as indisponibilidades de bens previstas expressamente em lei.

Quanto às demais, oriundas de decisões judiciais, recaiam ou não sobre imóvel certo, a determinação foi no sentido de prenotar os mandados ou ofícios, manter a prenotação em aberto até julgamento final da ação e simplesmente lançá-las em livro criado especialmente para elas.

Não é necessário dizer que a reação na esfera registral foi no sentido de severas críticas, especialmente por ter sido baixado o provimento sem que os oficiais fossem ouvidos.

Aqueles interessados em aprofundar-se no assunto encontrarão farto material em trabalho por nós apresentado no Encontro do IRIB, em 1999, realizado em Recife, intitulado *“A Indisponibilidade de Bens no Registro de Imóveis”*.

8 - ENFITEUSE

Escreve Washington de Barros Monteiro em seu "Curso de Direito Civil - Direito das Coisas", Edição Saraiva, que a origem da enfiteuse remonta à Grécia, de onde se espalhou para Roma, tendo o nosso Código Civil passado a adotá-la no Capítulo II.

A sua definição mais clara é dada pelo artigo 678, cujos termos são os seguintes:

"Dá-se a enfiteuse, aforamento ou empraçamento, quando, por ato entre vivos ou de última vontade, o proprietário atribui a outrem o domínio útil do imóvel, pagando, a pessoa que o adquire e assim se constitui enfiteuta, ao senhorio direto, uma pensão ou foro anual, certo e invariável".

Da definição dada extraímos elementos essenciais para a compreensão desse instituto, hoje em desuso, mas que já foi útil no passado. Assim é que o dono da gleba de terras transfere ao enfiteuta apenas o domínio útil, mediante o pagamento de uma pensão ou foro anual, retendo o proprietário, que passa a ser chamado de senhorio, o domínio direto.

O mestre Serpa Lopes, discorrendo sobre o assunto em seu "Tratado dos Registros Públicos", 3a. edição, III volume, página 266, passa-nos o ensinamento de que

"Para nós a verdadeira explicação da natureza da enfiteuse está com os que a consideram, em relação ao enfiteuta, como um "*jus in re aliena*".

Prosseguindo nos seguintes termos:

"E é a exegese melhor acomodada à nossa legislação, pois, como explica Biagio Bruggi, a concepção de um duplo domínio não passa de uma maneira de dizer, para indicar, de um lado, o verdadeiro domínio - o "*dominium proprietatis*", que é o do concedente; de outro, um direito real mais amplo que o usufruto, atribuído ao enfiteuta".

Esclarece, ainda, nosso Código, que o contrato da enfiteuse é perpétuo (art.679) e dele somente podem ser objeto terras não cultivadas ou terrenos destinados à edificação (art.680), podendo ser transferido por herança (art.681) ou por venda (arts. 683 e 686).

Em seu artigo 686, estabelece o Código que, na realização de transferência do domínio útil, por venda ou dação em pagamento, o senhorio terá sempre o direito de receber do alienante o laudêmio, estipulado em 2,5% sobre o preço da alienação.

A enfiteuse extingue-se (art.692), pela natural deterioração do prédio aforado; pelo comisso, deixando o enfiteuta ou foreiro de pagar as pensões devidas por três anos consecutivos (caso em que o senhorio o indenizará pelas benfeitorias necessárias) e com o falecimento do enfiteuta se não tiver deixado herdeiros, ressalvado o direito de eventuais credores.

Relativamente ao registro e cancelamento da enfiteuse, o notável Afrânio de Carvalho diz o seguinte, em sua conhecida obra "Registro de Imóveis, página 98:

"A enfiteuse determinava antigamente dois assentos em livros diferentes, o da constituição do ônus real no livro nº 4 e o da aquisição do domínio útil do enfiteuta ou foreiro no livro nº 3. Quando se operava a remissão do foro - que é o fato que comumente sobrevém à relação original estabelecida entre o titular do domínio direto e o titular do domínio útil -, cancelava-se a inscrição do ônus real da enfiteuse no livro nº 4 e abria-se uma nova inscrição (transcrição) da propriedade plena no livro nº 3".

"Agora, e enquanto a enfiteuse subsistir, os dois assentos continuarão a ser feitos, mas no mesmo livro, um em seguida ao outro, ambos abertos aos fatos supervenientes suscetíveis de atingi-los, notadamente a consolidação da propriedade em favor quer do titular do domínio direto pelo comisso (Cod.Civ., art.692,II), quer do titular do domínio útil pelo resgate (Cod. Civ., art. 693). Quando se der qualquer desses fatos, posto seja freqüente apenas o segundo, bastará que se averbe ou o comisso ou a remissão do foro com referência a um ou outro dos assentos, como ônus que se extingue, sem necessidade de abrir nova inscrição da propriedade plena em nome dos titulares".

A nossa intenção, com esse rápido apanhado de disposições de nosso Código e os oportunos comentários dos mestres citados, foi a de traçar um simples esboço da figura jurídica denominada enfiteuse. Longe de nós, portanto, a pretensão de dissecar o assunto, o que já foi feito pela maioria dos autores. Além disso, a matéria ventilada não deve ser novidade para muitos dos nossos colegas, uma vez que o aforamento existe, ainda, em muitas cidades brasileiras, tendo sido responsável pelo povoamento de algumas, inclusive no Estado de São Paulo. Os registradores do litoral também não desconhecem o assunto, tendo em vista que os terrenos de marinha também podem ser objeto dessa modalidade de contrato.

Não custa lembrar que nosso desejo, com a elaboração deste trabalho, foi o de trazer à luz assunto de importância para a classe e

ilustrá-lo com um caso curioso e interessante, como tantos existentes nos arquivos dos Registros de Imóveis deste imenso país, com os quais sempre podemos aprender um pouco.

Falando, agora, com permissão dos leitores, na primeira pessoa do singular, passo a narrar, sem mais delongas, o caso mencionado.

Há muitos anos atrás, o então distrito de Pirapora do Bom Jesus, cerca de trinta quilômetros de São Paulo, integrava a circunscrição imobiliária afeta ao 8.º Registro de Imóveis, do qual fui titular.

Foi nesse cartório que, pela vez primeira, tive contato com a enfiteuse. Aliás, em Pirapora praticamente toda a cidade estava, naquela época, edificada em terrenos foreiros ao Santuário do Senhor Bom Jesus de Pirapora.

Pois bem, a curiosidade do caso vem com a apresentação de uma escritura, pela qual o aludido Santuário, pessoa jurídica, transmitia o domínio pleno de um lote, para edificação, a um foreiro. Na ocasião eu era o escrevente encarregado da conferência e, ao examinar dita escritura, entendi ser necessária a exibição do título de propriedade em nome do transmitente, anterior que era ao Código Civil, não para registro, porque a isso não estava obrigado, mas para comprovar a aquisição.

Depois de muita relutância, foi ele trazido. Verdadeira relíquia histórica, datava de mil setecentos e sessenta e cinco. Era uma Carta de Sentença e, pela sua leitura, vi que um ilustre bandeirante havia legado uma gleba de terras com tantas léguas de largura por outras tantas de comprimento, sabem a quem? Ao Senhor Bom Jesus de Pirapora, em honra do qual deveria ser edificada uma capela no local.

Acontece, como vimos, que na escritura apresentada aparecia, como transmitente, o *Santuário* do Senhor Bom Jesus de Pirapora, pessoa jurídica, de existência terrena. A discrepância, inusitada e surpreendente, como não podia deixar de ser, chamou a atenção e levantei a questão.

Lembro-me que o portador da escritura e da mencionada relíquia era um padre e, com habilidade de um mestre em Direito, procurou demonstrar que antigamente era comum esse costume de doar ou

legar a um santo determinada propriedade. Segundo ele, laborávamos em ledó engano imaginando que tal desencontro poderia ser equacionado pelo direito dos homens.

Na verdade - segundo suas palavras - o assunto era eminentemente religioso e, como não se ignorava, a Igreja era o elo de ligação entre nós, simples mortais, e as entidades divinas. Em consequência, para bom entendimento, deveria ser invocado, para solução do caso, o Direito Canônico. Somente ele, em sua alta sabedoria, poderia esclarecer que as doações ou legados a santos deveriam ser tidos, na verdade, como transmitidos à Igreja, personificada, no caso, na pessoa do Santuário.

Prosseguindo em sua explanação disse o pároco:

"Afinal de contas o legado não foi feito com a condição de ser erguida no local uma capela? Ora, não se pode negar que a Igreja não só atendeu o desejo do ilustre bandeirante, como foi muito além, edificando, como pode ser verificado "in loco", um verdadeiro santuário, composto de templo e mosteiro, visitado por milhares de romeiros todo ano".

E, com ar de superioridade religiosa, rebaixando-me ao mais infiel dos infiéis, disse, acentuando bem as palavras:

"O jovem não deseja incomodar, lá no céu, o Senhor Bom Jesus, preocupado como está com coisas mais sérias, pretendendo que ele desça à terra somente para assinar escritura, não é?".

A brilhante lição me fez sentir o mais repugnante dos insetos. Embasbacado, permaneci em silêncio por instantes. Lentamente, titubeante a princípio, mas procurando ganhar tempo, fui voltando a mim e respondi-lhe que, diante do dissenso estabelecido, só restava a suscitação de dúvida ao Papa, isto é, ao nosso Corregedor. Para isso, evidentemente, seria indispensável encaminhar a Juízo os dois títulos, ou seja o de venda do lote e o de sua aquisição. O padre alegou ser

impossível a juntada da Carta de Sentença, em virtude de seu valor histórico, exigindo muitos cuidados, não podendo, por isso, ficar longe dos arquivos da Igreja.

Depois de muita discussão, acertamos que a dúvida seria suscitada em razão da falta de apresentação do título de propriedade, fundamentada no artigo 244 do Decreto 4.857, de 9 de novembro de 1939 (antiga Lei de Registros Públicos), segundo o qual o aludido título, embora anterior à entrada em vigor do Código Civil, estava obrigado à exibição, para exame.

Contrariando as previsões do padre e as minhas próprias, a dúvida foi julgada procedente por sentença de 18 de maio de 1963, proferida pelo Dr. José Alves Ferreira, então Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo.

Algum tempo depois Pirapora passou a integrar a comarca de Barueri e perdi contato com o caso.

9 - O SER HUMANO COMO OBJETO DE PENHOR

Em trabalho intitulado “Registro de Imóveis - A Caminhada de um Título da Recepção ao Ato Final”, por mim apresentado no Encontro do IRIB de São Paulo, realizado em 1998, escrevi, bem no encerramento, um tópico que denominei “Um Pouco de História”.

Lá, dizia que até o descobrimento do Brasil os indígenas eram os únicos senhores da terra. Aí vieram os brancos com seus costumes, suas leis e suas armas. Tomaram posse do território e, depois de longo período de quase abandono, o dividiram em capitânicas, delimitando-o, depois, em partes, pelas Cartas de Sesmaria, atribuindo-as a eles mesmos e afastando os antigos donos.

Iniciava-se, para valer, a partir dessa divisão - agora acrescentamos - o povoamento e a colonização da nova terra, mas havia escassez de braços para cultivá-la.

Ora, estamos cansados de saber que, desde tempos remotos, o homem escravizava seus semelhantes conquistados, para o trabalho pesado, e não foi diferente no Brasil. Nenhum lugar do mundo podia fornecer mão de obra escrava e fácil tanto quanto a África e foi assim que os traficantes encheram seus navios negreiros, rumo a este país.

Logo os escravos tornaram-se mercadoria, como outra qualquer e eram vendidos, penhorados, leiloados e apenados, como simples objetos, apalpados, examinados e passados de mão em mão. Diante desse quadro, é constrangedor explicar como eles entraram para a história do Registro de Imóveis, mas vamos tentar.

Iniciamos lembrando que o Registro de Imóveis, com a função de transcrever aquisições imobiliárias e inscrever ônus reais, instituiu-se, no Brasil, pela Lei 1.237, de 24 de setembro de 1.864, regulamentada pelo Decreto 3.453, de 26 de abril de 1.865.

Entre os ônus inscrivíveis incluía-se o penhor, justamente como acontece hoje, especialmente no caso de emissão de cédula de crédito rural. A diferença é que o legislador de então classificava os escravos como semoventes, nivelando-os, assim, com os animais e criando para eles livros próprios.

Como se vê, apesar da aparência de que o sistema então criado se destinava ao registro de imóveis e direitos a eles correspondentes, o fato é que ali também se inscreviam os ônus que os escravos carregavam nas costas, para alívio de seus senhores. Talvez por essa razão o sistema tenha recebido a designação de "Registro Geral e de Hipotecas".

Embora tivesse conhecimento dessa verdade, eu nunca havia tido a oportunidade de comprovar, documentadamente, um assento desse tipo.

Minha oportunidade chegou, há algum tempo, graças à gentileza do então Oficial do Primeiro Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo, Carlos Honório Rizzo Zuttion, que me cedeu um livro, volumoso, como eram todos antigamente, para dele extrair algumas anotações.

O termo de abertura é uma preciosidade e, me permitam os leitores, reproduzi-lo, respeitando a grafia da época. Diz ele com caligrafia difícil de encontrar hoje:

“Este livro deve servir para transcrição de penhor de escravos do Registro Geral e Hipotecas desta Comarca de São Paulo a

cargo do Official do mesmo Registro, Joaquim José Gomes. Todas as suas páginas são numeradas e rubricadas por mim com a rubrica que uzo e diz – “Negreiros” e levando no fim termo de encerramento. São Paulo, 28 de fevereiro de 1866. (a) Affonso Cordeiro de Negreiros Lobato – Juiz de Direito da Comarca da Capital”.

Vale a pena reproduzir o registro número um, datado de 25 de julho de 1866, sempre respeitada a grafia original:

Freguezia do imóvel: Conceição dos Guarulhos.

Denominação do imóvel: São Gonçalo.

Nomes e característicos dos escravos: Bárbara, parda, de 26 anos de idade, solteira; Francisca, filha da escrava Bárbara, de 13 anos de idade; Antonio, preto, de 42 anos de idade, solteiro.

Nome e domicilio do credor: Bento Alves de Siqueira Bueno, morador desta cidade.

Nome e domicilio do devedor: Marciano José de Souza, morador da freguezia de Conceição dos Guarulhos.

Valor da dívida e juros: 2:000\$000 – 15% ao ano.

Titulo e vencimento: Escriptura pública, Tabelião Joaquim José Gomes – 21 de maio de 1874.

O Official: Joaquim José Gomes.

Curiosamente, a coluna de averbações se encontrava em branco, parecendo, à primeira vista, que a dívida nunca fora paga.

O Arquivo do Estado de São Paulo guarda zelosamente outros livros idênticos, os quais podem ser consultados por pessoas interessadas.

10 - A FACE OCULTA DA CARIDADE

Há muitos anos atrás, o Oitavo Registro de Imóveis de São Paulo, do qual fui titular e onde comecei como auxiliar, localizava-se na Rua Barão de Paranapiacaba, que, apesar do pomposo nome, era via de um único quarteirão, começando na Praça da Sé e terminando na Rua Quintino Bocaiúva.

A Sé era, nesse tempo, o centro da cidade e o ponto inicial de inúmeras linhas de ônibus e bonde, sempre com muita circulação de pessoas, especialmente de manhã e à tarde. Justamente por essa razão, era procurada pelos mendigos.

Entre eles havia um cego, acompanhado de um menino, que corria as filas cutucando pessoas desprevenidas, causando revolta. Sentados na calçada, recostados no frio concreto dos prédios, viam-se dois ou três mutilados, exibindo suas pernas de pau ao lado dos vendedores de bilhetes de loteria e compradores de ouro velho. Outro não tinha ambas as pernas e locomovia-se em rústica prancha de madeira, montada sobre rolimãs e impulsionada por suas mãos negras do asfalto. Em uma bolsa de couro, que trazia a tira-colo, depositava as esmolas.

Vinda do Largo São Francisco, seu ponto habitual, de vez em quando aparecia uma figura de mulher magra, até bem feita de corpo,

mas que mostrava um rosto horrendo, completamente deformado por sérias queimaduras. Boca retorcida, dentes amarelos, serrilhados, um olho fechado e outro repuxado, parecia personagem de conto de terror. Essa era sua arma. Postava-se à porta das lojas, assustando fregueses e somente saía depois de receber boa nota.

Entre os mendigos mais conhecidos havia uma senhora simpática, meio gorda, de certa idade, que usava saia rodada e longa, com dois grandes bolsos laterais. Vez ou outra eu lhe dava esmola. Estava naquela vida há muitos anos e, como pude constatar, outros tantos permaneceu.

Certo dia, apareceu no cartório ofegante, porque subira pelas escadas, pedindo, antes de mais nada, cadeira para recompor-se e um copo com água. De um de seus bolsos retirou pequeno pedaço de papel de embrulho com o nome escrito de uma pessoa. Queria saber se era proprietária de uma casa na Freguesia do Ó. Fiz a busca na hora e encontrei registro. Agradeceu e foi-se embora.

Por cinco ou seis dias fiquei imaginando o que simples pedinte pretendia com a informação. A dúvida foi desfeita pouco depois, quando lá veio ela com um canudo na mão. Abri-o e era uma escritura pública, pela qual adquiria pequena casa em terreno de bom tamanho.

Ao retirar o título, na data marcada, assustou-se com o preço do registro e, entre lágrimas aparentemente sentidas, disse que pagara a casa em prestações, durante vários anos; vivia da caridade alheia e, ajoelhada, segurando minhas mãos, pedia, em nome de Santa Gertrudes, que eu a dispensasse do pagamento.

De fato, a escritura era outorgada em cumprimento a antigo contrato particular. Fiquei sensibilizado e não cobreí nada, pensando ganhar, com esse gesto nobre, indulgências suficientes para meu ingresso no Paraíso. Passado o êxtase, lá, bem no fundo, nasceu tênue desconfiança de que praticara generosidade com chapéu alheio, porque na época era simples escrevente. No fim do mês não deu outra, a desconfiança transformou-se em absoluta certeza: o Oficial

descontou do meu salário, sem perdão, a importância não recebida e ainda me passou um sermão.

Decorridos vários anos, notei que a mulher não mais era vista na praça. Logo depois, li nos jornais, em reportagem, bastante comentada na época, que fora encontrada morta em um casebre da periferia, segurando, em suas mãos bem fechadas, um maço de escrituras de compra de várias casas e uma caderneta de poupança com boa quantia de saldo.

11 - CONFISCO DE BENS

Conta a história da música que Paganini, certa ocasião, foi preso por falta de pagamento de dívida e, sentindo-se só em sua cela, pediu o violino. Os carcereiros atenderam o pedido, mas, antes, por pura maldade, arrancaram três cordas do instrumento, deixando-o apenas com a corda sol. “Dizem que você tem parte com o Diabo, então toque se for capaz”, foi o que disseram entre risos sarcásticos.

Paganini, pegou o instrumento, limpou-o cuidadosamente e começou a tocar. Guardas e prisioneiros apuraram seus ouvidos à medida que as notas musicais se sucediam e, em respeitoso silêncio, ouviram, em primeira audição, uma obra genial, até hoje muito apreciada. Ele aproveitou um tema simples sobre Moisés no Egito e fez dele uma peça com duração de mais de sete minutos, mostrando ali toda a sua maestria.

Outra versão dessa história diz que Paganini tocava um de seus concertos para seleta platéia de nobres, quando as cordas de seu violino foram arrebrandando. Restando uma só, não se deu por achado e continuou a execução até o fim.

Seja como for, fiz essa introdução com a intenção de mostrar que não é apenas na música que certas pessoas têm oportunidade de demonstrar inteligência e habilidade. Algumas são tão hábeis e

espertas em seus negócios que, mesmo quando lhes tomam todos os seus bens, ainda assim encontram meios de tirar proveito da situação. Mesmo trancadas todas as saídas, sempre descobrem uma janela, mal fechada, por onde escapam.

Pois bem. Muitos dos leitores devem lembrar-se de Abdalla, José João Abdalla. Tornou-se mestre em falcatruas, negócios escusos e, especialmente, em lesar o fisco. Isso fez durante várias décadas impunemente, mesmo porque tinha trânsito livre em determinadas áreas políticas. Foi deputado federal pelo antigo PSD e era apadrinhado de Ademar de Barros, então governador do Estado, a quem serviu como Secretário do Trabalho.

Assim foi até cair nas malhas da Comissão Geral de Investigação, criada pelo Ato Institucional n. 5, de 13 de dezembro de 1968 e à qual se refere, também, o Ato Complementar n. 42, de 27 de janeiro de 1969. Lesara o fisco em cerca de 800 milhões e, em consequência, teve seus bens confiscados pelos Decretos 72.523, de 25 de julho; 72.560, 72.561 e 72.562 e 72.578, de 7 de agosto, todos de 1973, assinados pelo então Presidente da República, Emílio Garrastazu Médici.

Entre tais bens encontravam-se a Fábrica de Cimento Portland-Perus e a Estrada de Ferro Perus-Pirapora. Foram objeto de registros efetuados no cartório do qual eu era, na época, Oficial Maior e, mais tarde, vim a ser titular. A título de curiosidade vale a pena observar que os assentos foram feitos à vista da simples publicação dos citados decretos no Diário Oficial da União, por força de determinação expressa contida no Decreto-lei 760, de 13 de agosto de 1969, que deu nova redação aos artigos 5.º e 8.º do Decreto-lei 359, de 17 de dezembro de 1968.

Como dizia, existem certas pessoas capazes de tirar proveito de situações adversas. Abdalla era, sem dúvida, uma delas. Depois de ver confiscados seus bens, especialmente a Portland-Perus, ele retirou um ás de ouro da manga e continuou recebendo boas somas em dinheiro, como pagamento pelo fornecimento, à fábrica de cimento, de pedra calcária retirada de uma pedreira localizada em Cajamar, da

qual detinha o direito de exploração. Embora constrangido, o empresário governamental não teve como tapar, durante cerca de um ano, esse furo. Se o fizesse teria de paralisar a produção e deixar sem trabalho centenas de empregados.

Esse verdadeiro golpe de mestre, que desafiou a argúcia do Poder Público, somente foi neutralizado por novo decreto, sob n. 74.728, de 18 de outubro de 1974. Ele reformulou os anteriores, corrigindo falhas, incluindo direitos de mineração e confiscando a empresa Social S/A, ignorada de início e que explorava a pedreira localizada em Cajamar. Vejam o que diz o jornal “O Estado de São Paulo”, edição de quarta feira, 23 de outubro de 1974:

“O decreto presidencial de ontem efetivou o confisco de bens das empresas do Grupo Abdalla: até então, essas empresas estavam confiscadas (por decretos do ano passado), mas Abdalla ainda tinha chance de reavê-las se pagasse os cerca de 800 milhões que deve ao governo.

“Agora não pode mais fazer isso. As empresas do Grupo Abdalla serão vendidas pelo governo futuramente, em concorrência pública.

“O decreto de ontem também elimina certas “válvulas de escape”, deixadas pelos decretos de confisco anteriores, que favoreciam Abdalla. A principal dessas “válvulas de escape” era a permissão para o funcionamento da empresa Social S/A, de Cajamar, que fornecia pedra calcária para a fábrica de cimento Perus”.

Mais adiante, nessa mesma reportagem, o advogado Mário Carvalho de Jesus, falando das “válvulas de escape”, em nome do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias do Cimento, Cal e Gesso de São Paulo, disse o seguinte:

“A principal delas, deixada a Abdalla, foi permitir, com o confisco de 1973, que o Grupo Abdalla continuasse a vender a

pedra calcária de Cajamar para o próprio governo federal, que passou a administrar a Perus após o confisco.

“Assistimos então a esse pitoresco confisco em que se deixou nas mãos de Abdalla o filé mignon, cabendo ao governo sujeitar-se a Abdalla para poder fabricar o cimento”.

Essa jogada só foi possível porque Abdalla, alertado por seus amigos políticos, ante a iminência de sofrer o confisco de seus bens, transferiu, rapidamente, as pedreiras que nutriam, com matéria prima, a fábrica de cimento, para outra empresa, ignorada pelo governo e, por isso, não atingida, de nome Socal S/A Mineração e Intercâmbio Industrial e Comercial.

Como na história do Paganini, não tenho dúvida de que esse caso, com o passar do tempo, será transformado em lenda e contado em mais de uma versão.

12 - A RELATIVIDADE DO QUE É EXCLUSIVO OU COMUM

Certo dia apareceu no cartório um senhor bem vestido, aparentando cerca de sessenta anos, querendo falar com o Oficial. Fui atendê-lo e ele disse:

- Doutor, sou proprietário de uma casa grande, assobradada, contendo cinco suítes na parte superior, aqui registrada e quero doá-la a meus cinco filhos, que já moram lá. Poderia me dizer como devo proceder?

- Bem - respondi - basta o senhor pedir certidão e procurar um tabelião de sua confiança para lavrar a escritura.

- Mas, o problema, doutor, é que eu gostaria de doar uma suíte para cada um. Isso é possível?

- Não, infelizmente não é possível, mas doando o imóvel, em partes iguais a seus filhos, eles poderão ocupar cada um a sua suíte.

- Ocupar, eles já ocupam, doutor, mas aí é que está o nó. Embora vivendo juntos, eles questionam a divisão de despesas e brigam pelas menores coisas. É por essa razão que eu gostaria de deixar tudo bem claro, preto no branco, atribuindo a cada um seu local exclusivo, como se fosse pequeno apartamento, embora conservando

participação na casa como um todo. Ouvi falar na existência de lei especial para isso.

- O senhor deve estar referindo-se à lei 4.591/64, que regulamentou a instituição de condomínio em planos horizontais.

- Essa mesma, doutor.

- Acontece, meu amigo, que a sua casa, embora grande, constitui-se de uma única habitação, não preenchendo, assim, as condições exigidas para esse tipo de condomínio.

Inconformado e balbuciando palavras incompreensíveis, o cidadão foi pedir a certidão no balcão, mas me deixou encucado. Nesse dia e nos seguintes pensei no assunto e, quanto mais pensava, mais dúvidas nasciam em meu espírito. Nele formou-se tal confusão que me fez perder a noção de exclusividade e comunhão.

Lentamente, porém, as coisas foram se esclarecendo. Olhei para a minha própria casa e foi fácil constatar o óbvio, isto é, que cada membro da família tem o seu local exclusivo: quarto e banheiro privativos, cama e móveis próprios, enquanto outras peças são nitidamente de uso comum a todos. É o caso do living, da sala de jantar, da cozinha, do hall de entrada.

Reli a lei e não vi nela nenhuma restrição ao número de pavimentos que um prédio deve ter, ou à quantidade de peças interiores em cada unidade, como requisitos essenciais para a instituição do regime de condomínio especial. Também não encontrei nada impedindo a existência de uma cozinha para uso dos condôminos. Há edifícios contendo apartamentos com quarto e banheiro, considerados propriedades exclusivas, e lavanderia e salão de festas destinados ao uso comum. Nada vi, ainda, na lei, impedindo que um prédio tenha a forma de chalé, bangalô, caixa de fósforos ou pirâmide. O essencial é que ele se componha de mais de uma unidade autônoma residencial ou comercial e assim tenha sido aprovado pelo poder público municipal.

Às vezes passamos e repassamos por algo aparentemente simples e claro sem nos apercebermos das interessantes inferências que daí

podemos extrair. Para prosseguir nestas reflexões, não custa, pois, partir de um ponto definido. Vejamos.

Peculiaridade significativa do condomínio especial, regido pela Lei 4.591/64, é que ele se constitua de um todo formado por unidades autônomas, exclusivas, e coisas de uso comum, indissociáveis.

Em outras palavras, *"o que deflui do texto legal (como diz Caio Mário da Silva Pereira, em sua obra "Condomínio e Incorporações", 7a. edição), é que a propriedade horizontal ou o condomínio especial por unidades autônomas compreende um sistema em que a lei considera a edificação ou o conjunto de edificações como um todo, dividido este em unidades dotadas de autonomia, e como tais objetivamente consideradas, porém ligadas indissolúvelmente às respectivas frações ideais do terreno"*.

Se levarmos em conta que o condomínio especial floresceu, no mundo moderno, especialmente nas grandes cidades, sob pressão da necessidade de aproveitamento, o máximo possível, do solo urbano, aliada a inconsciente e primitivo desejo de segurança, compreenderemos melhor a noção de exclusividade e comunhão, ingredientes essenciais na convivência condominial.

Buscando analogia no seio da natureza, descobriremos curiosas coincidências. É o caso, por exemplo, da espantosa semelhança entre um prédio de apartamentos e uma colmeia. Como ela, o edifício, no caso, é exclusivo e único, em meio a tantos outros, mas é, no seu todo, comum aos condôminos e constitui-se de uma coletividade de espaços exclusivos e comuns, ligados por uma estrutura igualmente comum.

Também no mundo antigo vamos encontrar rudimentares formas de condomínio especial e, recuando no tempo ainda mais, chegaremos a primitivos grupos humanos vivendo em cavernas escavadas na encosta de uma montanha, como se ela fosse um edifício contendo várias habitações.

Tais comparações nos fazem esquecer as definições legais e os direitos escriturados e nos levam à relatividade. Em outras palavras,

uma coisa pode ser exclusiva ou comum dependendo do modo como a vemos.

Visto em sua individualidade, o ser humano é único, restrito, exclusivo, no seu modo de ser. Contudo, vive em função da comunidade e respira ar comum a todos de sua espécie. Compõe-se, por sua vez, de diversos órgãos exclusivos, cuja função é tipicamente comum no seu mister de servir o indivíduo.

Curiosamente, tais órgãos são mantidos por magnífica estrutura óssea e muscular, um envoltório próprio e belíssimas redes nervosas e circulatórias, muito semelhantes, por sinal, aos sistemas elétrico e hidráulico de um edifício. Lá no alto, pouco abaixo da entrada do oxigênio, a boca de uma fornalha recebe o alimento a ser transformado em energia destinada a todos os órgãos. E no topo, bem no topo desse monumento da natureza, vamos encontrar uma intrincada e exclusiva central, com nítida função comum, responsável, como é, pela comunicação interna e externa e pelo gerenciamento das peças integrantes do corpo.

Indo mais longe, chegaremos às células, também únicas e restritas, vistas individualmente. Ocupam espaços certos, mas com finalidade comum, qual seja a de compor os órgãos formadores do indivíduo. Os próprios vasos sanguíneos e os nervos, vistos isoladamente, são exclusivos, mas é bem definida sua função comum ao todo orgânico.

Como se observa, dependendo da perspectiva, o corpo humano não passa de um condomínio muito especial, composto, como é, de órgãos exclusivos, mas com função nitidamente comum.

Também uma cidade, dependendo do enfoque, pode ser considerada um condomínio especial, composta, como é, de áreas exclusivas, que são as propriedades individuais, e espaços comuns representados pelas ruas e praças. Os impostos pagos destinam-se, como num edifício de apartamentos, a cobrir as despesas comuns e, conhecidos os limites do município, será trabalhoso, mas não impossível, apurar a fração ideal no todo territorial, correspondente a cada unidade imobiliária.

Estendendo, agora, o olhar para o alto, até onde a vista alcance, veremos que a Terra, ela própria, também é única, restrita, exclusiva no espaço sideral, entre tantos outros astros, mas, no entanto, é o habitat comum de toda a humanidade.

Depois de todas essas especulações chegamos à conclusão de que, dependendo do ângulo de visão, o conceito das expressões exclusividade e comunhão pode transcender o plano legal ou convencional e nos mostrar que o homem, sua morada, a cidade onde vive, o planeta que habita e o próprio universo, são exemplos de condomínios especialíssimos.

13 - NULIDADE OU INEFICÁCIA?

Fui procurado, certo dia, por um cidadão, que foi logo dizendo:

- Doutor, comprei uma casa e, como o preço era bom, tratei de receber logo a escritura para não perder o negócio, mas, para isso, acabei dispensando as certidões pessoais do proprietário. Aqui está a escritura e, como o senhor vê, ela foi registrada no seu cartório. Acontece que o vendedor devia pra todo mundo e havia ação contra ele no fórum. Resolvi investigar e, aconselhado por amigos, solicitei certidão do meu registro. Qual não foi minha surpresa, doutor, ao verificar que ele fora cancelado para dar lugar a uma penhora. Fiquei amedrontado com a possibilidade de perder o imóvel e, como a dívida não era grande, entrei nos autos e paguei. O que o senhor acha que devo fazer agora?

- Entendo - disse-lhe - que o senhor deve pedir ao juiz do feito mandado para cancelar a penhora e efetuar novo registro de sua escritura.

Ao saber que, para isso, deveria pagar novas custas, ele reclamou, mas acabou concordando. Embora proporcionando solução ao caso, não fiquei satisfeito e decidi estudar o assunto com mais interesse, daí resultando esta matéria.

De fato, a questão relacionada com o alcance da nulidade de pleno direito do ato jurídico é complicada e, com certa frequência, apreciada pelos nossos tribunais.

Para pegar o fio da meada, vamos ao artigo 145, do Código Civil e lá veremos os casos de incidência da nulidade. Dentre eles, destaco, para efeito deste comentário, o do inciso “V”, segundo o qual é nulo o ato jurídico *“quando a lei taxativamente o declarar ou lhe negar efeito”*.

Exemplo claro dessa espécie de nulidade é o do artigo 48, da Lei 8.212/91, que dispõe sobre a organização e custeio da Seguridade Social, repetido no artigo 263, do seu regulamento, Decreto 3.048/99. Diz ele o seguinte:

“A prática de ato com a inobservância do disposto no artigo 47 (257 do decreto) ou o seu registro acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do Oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo nulo o ato para todos os efeitos”.

Logo se vê que um título, eventualmente lavrado sem as certidões previdenciárias, seria considerado nulo, assim como seu registro. Mas, a pergunta a ser feita, a esta altura, é se, de fato, o caso é de nulidade de pleno direito. Apesar da expressa determinação da lei, não foi isso o decidido pelo Superior Tribunal de Justiça, em recurso especial (registro n.92.500-AM-96/002173-8), interposto pelo Banco do Brasil.

O caso foi o seguinte: o Banco emprestou determinada quantia a uma empresa. Ela não pagou, o Banco cobrou e, no momento certo, penhorou o único bem da devedora. Quando a penhora chegou no Registro de Imóveis, o Oficial recusou o seu registro por haver constatado que o imóvel penhorado já tinha sido alienado a terceiro. Procurando contornar a situação e tomando conhecimento de que a escritura de venda fora lavrada sem a observância da Lei Previdenciária, o Banco entrou com pedido de declaração de nulidade do ato.

Apreciando o caso, o STJ decidiu que a falta de certidão negativa não anula o ato, apenas o faz *ineficaz* quanto ao INSS e, de acordo com o relator, Ministro Eduardo Ribeiro, da expressão literal da lei “*decorreria que o ato seria nulo pelo simples fato de não se apresentar a certidão negativa, ou seja, ainda que ulteriormente se viesse a demonstrar inexistir qualquer débito*”.

Dessas sábias palavras podemos inferir o seguinte: a) a melhor interpretação do preceituado no artigo 48, da Lei da Previdência Social, nos leva a concluir que o ato ou registro de instrumento de transmissão ou oneração de imóvel sem os documentos previdenciários *não é nulo para todos os efeitos*, mas, apenas, *ineficaz* em relação à Previdência Social; b) a falha existente não aproveita a terceiros.

Em consequência dessa decisão, o Banco do Brasil perdeu a questão e deve ter tratado de recobrar seu dinheiro por outros meios. Ignoramos as razões que o levaram a escolher tal caminho, preterindo outro, mais promissor, que ensejaria a oportunidade de lutar pela ineficácia do ato em face de fraude a execução.

Isso nos fez lembrar que a mesma orientação já era adotada pelos Tribunais de São Paulo, relativamente às penhoras levadas a efeito em ações executivas. Constatada, nelas, a existência de alienação em fraude à execução, o Juiz do feito não precisa decretar a nulidade do ato, bastando declarar, por simples despacho, sua ineficácia em relação ao exequente, permitindo, assim, o acesso da medida constritiva.

O liame entre a decisão do STJ e a orientação seguida em São Paulo reside no fato de que, em ambos os casos, a solução dada é sábia porque prevê a possibilidade da falha ser sanada ou a dívida ser paga pelo adquirente, evidenciando, dessa forma, a desnecessidade de cancelamento do ato e evitando problemática restauração de registro eventualmente anulado.

Ao dispor que o ato é anulável por vício resultante de erro, dolo, coação, simulação, ou fraude, em seu artigo 147, o Código Civil mostra-se mais racional ao dispor, como dispõe, logo a seguir, no

artigo 148, que “o ato anulável pode ser ratificado pelas partes, salvo direito de terceiro”.

Embora restrito aos aspectos formais da nulidade do registro, são oportunas as palavras do Dr. Kioitsi Chicuta, eminente magistrado do Tribunal de Alçada do Estado de São Paulo, com muitos anos de atuação, como juiz titular, na Primeira Vara de Registros Públicos da Capital e passagem, como juiz auxiliar, na E. Corregedoria Geral da Justiça. Diz ele o seguinte, em seu precioso trabalho denominado “*Nulidade de Pleno Direito no Registro Imobiliário*”, apresentado no Encontro promovido pelo IRIB, em 1999, na cidade de Recife:

“O reconhecimento de nulidade de pleno direito exige, ao menos, preenchimento de três requisitos fundamentais: a) gravidade; b) clara infração da lei; c) impossibilidade de convalidação.

Nos casos trazidos à discussão, a apreciação da nulidade teve início com ataque ao título, envolvendo, por via de consequência, o registro, mas, a possibilidade de convalidação ou ratificação, afastou o mal maior, permitindo a adoção da ineficácia, como solução contemporizadora.

Ora, sabemos que a decretação da ineficácia não implica em cancelamento e que o registro, enquanto não cancelado, continua produzindo efeitos, ainda que o título seja nulo, nos termos do artigo 252, da Lei 6.015/73.

Vejam, diante disso, uma das consequências, no registro imobiliário, da aplicação dessa medida. Como se viu, ela, a declaração de ineficácia, abre as portas para ingresso da penhora. Se a dívida não for paga, o passo seguinte será a venda em hasta pública da propriedade penhorada. Isso acontecendo, pouco depois a carta de arrematação chegará ao serviço registral e irá esbarrar com a inscrição, ainda válida, da venda fraudulenta. Como ficamos? A simples presença da carta de arrematação é suficiente para o Oficial

cancelar o ato impeditivo? Mais provável é que ele exija determinação expressa para tal providência, a menos, naturalmente, que o adquirente tenha sido incluído, como réu, na ação.

Interessante observar, agora, que, em lugar de optar pela ineficácia, o juiz, menos avisado, a fim de permitir o acesso da penhora, pode entender imprescindível o cancelamento do ato, fiel aos estritos termos do artigo 216, da Lei 6.015/73, segundo o qual o registro poderá ser cancelado *por efeito de julgado sobre fraude à execução*.

Em tal caso, sério problema será criado se, após a adoção dessa medida radical, a dívida vier a ser paga nos autos, porque o adquirente do imóvel ficará com um título na mão sem registro. E o registrador, com isso, será inevitavelmente colocado diante de um dilema: ou restaura o ato registral anulado ou registra novamente o título.

Consideramos a ratificação ou convalidação do ato possível enquanto o registro estiver de pé, porque continua produzindo efeitos, *“ainda que, por outra maneira, se prove que o título está desfeito, anulado, extinto ou rescindido”*, de acordo com os exatos termos do artigo 252, da Lei 6.015/73. Entretanto, após o cancelamento, a coisa muda, impondo-se, a nosso ver, nova inscrição, com apoio no disposto no artigo 254, da mesma Lei 6.015/73, aplicável ao caso.

14 - UMA QUESTÃO DE LEGALIDADE

Conhecedor da nossa intenção de escrever um estudo sobre a matéria registral, ilustrado com fatos concretos, inusitados, curiosos ou pitorescos, o Dr. Asdrubal Nascimbeni, eminente magistrado, titular, durante alguns anos, da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, teve a gentileza de nos enviar interessante caso, fartamente documentado, colhido durante sua brilhante permanência naquela Vara. Nele o insigne magistrado, independentemente de sua inegável competência, demonstra aguda percepção de pormenores que passariam despercebidos não fossem suas qualidades. Passemos aos fatos:

A digna Oficial do Quarto Registro de Imóveis da Capital, Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos, filha de Jether Sottano, culto registrador, já aposentado, recebeu, para registro, formal de partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por Umberto Rasia e sua mulher. Examinando-o, verificou que a partilha objetivava direitos correspondentes a partes ideais em imóvel situado na Rua Florêncio de Abreu, no subdistrito da Sé, centro velho de São Paulo. Adquiridos, como foram, por força de instrumento particular de cessão de direitos, ainda não registrado, datado de 02 de março de 1962, no qual figuravam, como cedentes, entre outros, Jacyra Pires Barci, Luiz Pires Barci, casado com Emília Barci e Lair Barci, casado com Aparecida Barci, impunha-se seu prévio registro.

Por entender que o citado documento, encerrava compromisso de venda e compra e não cessão de direitos, a digna Oficial concluiu pela impossibilidade de seu acesso. Afora isso e outras pequenas exigências, que poderiam ser facilmente satisfeitas, parecia em ordem, trazendo todas as firmas dos vários cedentes reconhecidas por tabelião da capital.

Ocorre que, em lugar de procurar satisfazer as exigências formuladas, o “cessionário” investiu contra a registradora de maneira rude, mostrando desconhecimento da matéria e deixando visível sua intenção de pressioná-la para alcançar o objetivo. Firme nesse propósito, esqueceu-se de que o caminho indicado era a suscitação de dúvida, em cujo procedimento o Dr. Asdrubal teria oportunidade de apreciar o caso e pôr fim ao dissenso estabelecido.

Trilhando, assim, caminho equivocado, o interessado ingressou na Vara com representação contra a Oficial, acusando-a de retardar indevidamente os registros pretendidos, especialmente do formal de partilha, o qual, por ser um título judicial, estaria, no seu entender, livre da qualificação registraria.

Não é difícil perceber que o interessado incorreu, aqui, em mais um engano, mas não foi o primeiro, nem será o último a agir dessa forma. Com efeito, se fizesse leitura atenta do texto da Lei dos Registros Públicos, veria não haver ali nenhum dispositivo que dispense os títulos judiciais do exame do Oficial. Inúmeros julgados poderiam ser trazidos à colação, inclusive alguns bem recentes, formadores de orientação firme nesse sentido, estabelecida pelo E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo. Por ser também interessante, mereceu, tal aspecto da matéria, tópico próprio, neste trabalho, intitulado “*O Dever de Qualificação do Registrador*”.

Retomando o fio, passo a palavra ao Dr. Asdrubal para prosseguir no relato deste caso:

“Recebidos os autos em conclusão, estava os examinando, em meu gabinete, em um final de tarde, precisamente, no dia 13 de março de 1.996, quando aproximou-se da porta o perito,

engenheiro Dr. Francisco Luis Barci, para dizer apenas um “até logo.

“Foi nessa oportunidade que ocorreu uma feliz coincidência, impulsionada pela providência divina, como fiz constar de minha sentença.

“Constatando que os cedentes possuíam o sobrenome Barci, pedi ao perito que ingressasse em meu gabinete e dele indaguei, exibindo-lhe os autos, se as pessoas nominadas no instrumento de cessão de direitos como cedentes tinham com ele relação de parentesco, o que imediatamente foi confirmado, bem como, de pronto, afirmou não ser verdadeira a assinatura de seu pai, Luiz Pires Barci, tendo dúvidas com relação às demais assinaturas de seu avô e demais parentes.

“Incontinentemente, proferi despacho relatando o fato e determinando que juntasse o ínclito perito prova documental para deixar extirpadas de dúvidas a falsidade das assinaturas de seus parentes.

“Juntados aos autos cédulas de identidade, cautelas de ações e outros documentos, constatei não haver qualquer sombra de dúvida de que falsas eram as assinaturas dos “cedentes” apostas no já aludido instrumento particular.

“Em decorrência da prova acostada aos autos julguei improcedente a representação e determinei a extração de cópias ao nobre Magistrado Dr. Antonio Carlos Vieira de Moraes, então titular da 2ª. Vara de Registros Públicos para as providências pertinentes à apuração do reconhecimento das assinaturas falsas, bem como determinei a extração de cópias ao Procurador Geral de Justiça para as providências criminais cabíveis.

“Quanto ao procedimento instaurado na 2ª. Vara de Registros Públicos foi ele arquivado, porque consoante sentenciou o culto Magistrado, o Tabelião à época dos fatos já havia falecido em 30 de novembro de 1.970 e, decorridos 34 (trinta e quatro) anos, pois, o reconhecimento das firmas datava de 02 de março de 1.962, entendeu estar prescrito o ilícito administrativo.

“No que concerne à apuração criminal, o inquérito policial instaurado continua tramitando no Primeiro Distrito Policial sob n. 887/96”.

Como se vê, a discussão em torno da procedência ou não da representação e, mesmo, das exigências formuladas, acabou afastada diante de fato mais grave envolvendo importante questão de legalidade, mais precisamente de nulidade plena do chamado contrato de cessão de direitos.

Justamente por essa razão, o caso mostra-se útil para ilustrar a responsabilidade do registrador na qualificação dos títulos apresentados para registro. Isso porque, com certa freqüência, ele esbarra em fraudes documentais, obrigando-o a manter-se alerta quanto a essa espécie de crime. Já tivemos caso de adulteração de certidão de casamento, objetivando substituir nome de nubente morta por outro, a fim de possibilitar venda de imóvel pelo varão. Falsificação de procuração, escritura pública e certidão de matrícula também acontecem não raras vezes e reconhecimentos de firmas falsos ocorrem de vez em quando, exigindo cuidados especiais do Oficial no exame de contratos particulares.

Em certos casos, porém, as fraudes podem passar despercebidas em virtude da perfeição que os documentos aparentam. Além disso, como diziam e ainda dizem alguns julgadores, o Oficial não pode vedar o acesso de títulos formalmente em ordem, sob a alegação de que aos prejudicados cabe o direito de reclamar no judiciário eventuais prejuízos. Isso pesa na avaliação do registrador. Cumprindo-lhe, entretanto o dever de verificar a validade e a legalidade dos documentos exibidos, inarredável se torna a obrigação de impugná-los, a bem da segurança jurídica, se notar qualquer nulidade comprovada. Deve fazê-lo ainda que tenha de lançar mão de outros recursos ao seu alcance para comprová-la. O que a lei não lhe confere é o direito de obstar o registro por mera suspeita.

Embora ligado à especialidade e disponibilidade, o princípio da legalidade tem o seu campo próprio no exame do título. Assim é que

uma falha constatada na qualificação dos contratantes ou na caracterização do imóvel pode torná-lo irregular, mas não ilegal. Se, entretanto, for percebida falsidade quanto à forma, às pessoas ou ao objeto, a coisa muda de figura e pode ensejar providências mais sérias.

Alguns aspectos da matéria já foram por nós analisados em outro tópico, intitulado "*Nulidade ou Ineficácia*". Vale a pena, contudo, voltar a focalizar o assunto, agora quanto ao ponto em discussão. Vejamos.

É incisivo o artigo 214, da Lei 6.015/73, ao dizer que "*as nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta*". Por sua vez, o artigo 145, do Código Civil, estabelece quando o ato jurídico é considerado nulo, dispondo, o artigo 146 e seu parágrafo, que as nulidades poderão ser alegadas por qualquer interessado ou pelo Ministério Público e serão pronunciadas pelo juiz "*quando conhecer do ato e as encontrar provadas*". Amenizando a situação, prescreve o artigo 147, do mesmo Código, que o ato pode ser simplesmente *anulável* por incapacidade relativa do agente (art. 6.º) e por vício resultante de erro, dolo, coação, simulação ou fraude (arts. 86 a 113).

Revela-se, pois, inteiramente procedente a afirmação de Afrânio de Carvalho, em sua conhecida obra "*Registro de Imóveis*", Editora Forense, segundo a qual "*a validade da inscrição depende da validade do negócio jurídico que lhe dá origem e da faculdade de disposição do alienante*", acrescentando, com acerto, mais adiante, que o registro "*embora tenha efeito constitutivo, não tem o de saneador*".

Encerrando, não poderia deixar de acrescentar que o saneamento, no presente caso, prévio como deve ser, teve o condão de evitar sérios problemas decorrentes de eventual registro, graças, como vimos, à intuição e percepção aguda do Dr. Asdrubal Nascimbeni, embora ele, modestamente, atribua a descoberta da fraude à providência divina.

15 - O DEVER DE QUALIFICAÇÃO DO OFICIAL

Leitura atenta da Lei 6.015/73 nos mostra que o legislador não criou nenhum privilégio para os títulos judiciais, estando eles, por tal razão, sujeitos ao mesmo rigor de qualificação do Oficial, como nas escrituras públicas e contratos particulares.

Em abono dessa tese são conhecidas inúmeras decisões judiciais, responsáveis pela jurisprudência firmada, dentre as quais selecionamos dois acórdãos do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo e deles extraímos os seguintes trechos significativos:

“Não há distinção na lei entre títulos judiciais e extrajudiciais para fins de exame do Oficial do Registro de Imóveis” (Apelação Cível 993-0, de 1982, relator o Desembargador Affonso de André, apud Narciso Orlandi, “Registro de Imóveis”, Editora Saraiva, verbete 145).

E mais:

“O Oficial do Registro de Imóveis não é mero registrador de títulos. Incumbe-lhe o exame dos títulos à luz dos princípios norteadores do sistema registrário... Mesmo os títulos judiciais estão sujeitos a esse exame e podem ser objeto de procedimento de dúvida” (Apelação Cível 980-0, de 28/12/81, relator o

Desembargador Affonso de André, apud Narciso Orlandi, "Registro de Imóveis", Editora Saraiva, verbete 83).

A qualificação do título, tenha, portanto, a origem que tiver, é direito, ou melhor, dever do registrador, não constituindo, a sua recusa, em razão de falhas anotadas, nenhum desrespeito ao escrivão ou juiz. Isso significa conservar, o Oficial, a independência, dentro de suas atribuições, a fim de que possa zelar pela segurança jurídica de seus atos, requisito primordial do registro imobiliário. Por isso mesmo, um dos princípios norteadores de seu mister é o da legalidade ou, em outras palavras mais explícitas, o respeito integral à lei, venha de onde vier o título.

Obviamente, ao exercitar sua independência, o Oficial não pode descumprir ordens e instruções regulares de seus superiores. Impõe-se-lhe, além disso, o respeito aos limites de sua atribuição, a fim de não adentrar área de ação exclusiva do magistrado.

Um caso bem ilustrativo da tese exposta é o que passamos a relatar, substituindo os nomes verdadeiros das pessoas envolvidas por outros fictícios:

Antonio de Souza, ainda solteiro, conheceu Maria Pereira e com ela passou a viver sob o mesmo teto, embora não casados regularmente. Com a economia de ambos, Antônio conseguiu adquirir uma casa, onde passaram a residir. Dessa convivência nasceram vários filhos, sendo que, por ocasião do parto do último deles, Maria veio a falecer.

Passado algum tempo, Antônio, consciente de que a mulher colaborara com seu trabalho na aquisição do único bem do casal, não teve dúvida em abrir inventário, a fim de que sua meação fosse ter às mãos dos filhos. A situação era incomum, mas o juiz do feito, reconhecendo ter sido, o referido imóvel, adquirido na constância do concubinato, recebeu o feito e, no momento certo, homologou a partilha, atribuindo a meação da falecida aos seus filhos.

Apresentado, para registro, o respectivo formal de partilha, o registrador examinou a situação, ciente de seu dever de qualificação.

Restrito, porém, à sua esfera de competência, recusou-se a recepcioná-lo sob o fundamento de haver, no caso, quebra do princípio da continuidade, visto Maria ser estranha ao fôlio registral.

Aqui não é o lugar adequado para comparar concubinato ou união estável com casamento, nem perquirir sobre a afinidade dos direitos a eles inerentes. Certo é, no entanto, que o concubinato se identifica, quanto aos bens havidos na sua constância, com a sociedade de fato e, como tal, deve ser tratado. Foi o que o juiz fez, reconhecendo a meação de Maria no imóvel e o conseqüente direito dos filhos a ela.

Habilmente, o Oficial não questionou a decisão judicial, atendo-se, exclusivamente, ao aspecto registrário, levantando a quebra do trato contínuo e exigindo se fizesse, pelos meios próprios, averbação na matrícula de origem, para inserir o nome de Maria também como adquirente.

Inconformado com a exigência, Antônio solicitou suscitação de dúvida. Ela foi julgada pelo eminente magistrado, Dr. Marcelo Martins Berthe, então em exercício na Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, que autorizou o registro, mas deixando consignado o seguinte:

“É de ficar claro que não caberia mesmo ao zeloso Oficial, no âmbito meramente administrativo, decidir pelo registro sem indagar da impossibilidade resultante do fato de não figurar a inventariada como titular do domínio. Era seu dever cingir-se aos elementos tabulares de que dispunha. Agiu corretamente, portanto, ao recusar o registro e remeter a questão para este Juízo, na forma da lei” (proc. 575/89).

Acolhendo o argumento do Oficial, mas, contornando o obstáculo, o julgador determinou que fizesse a retificação reclamada à vista do próprio formal de partilha, colocando, de maneira inteligente, ponto final na pendência.

16 - SEPARAÇÃO E RECONCILIAÇÃO

Quando o Oficial recebe um título para exame raramente toma conhecimento das histórias que, muitas vezes, se escondem nas entrelinhas das páginas escritas à sua vista. Isso acontece porque o papel nem sempre revela detalhes da vida particular das partes envolvidas, nos quais residem as precisas causas que as levaram à prática do ato jurídico.

Algumas dessas histórias são alegres, mas outras são verdadeiros dramas, silenciados no título que o registrador tem em suas mãos, mas apreendidos em diálogo franco. São finanças arruinadas obrigando alguém a vender seu imóvel; uma dívida crescente que leva o insolvente à falência; a morte de um pai de família, às vezes violenta, gerando a necessidade de partilha de seus bens; o aval de uma nota promissória ou a fiança em contrato de locação de um falso amigo, que trazem, como consequência, a cobrança judicial e a penhora dos bens do avalista ou fiador menos avisado.

Em separações, sejam litigiosas ou consensuais, os efeitos produzidos atingem a pessoa dos cônjuges, os seus bens e especialmente os filhos, estando enumerados nos artigos 7.º e 9.º a 13, da Lei do Divórcio (6.515/77), mas as razões íntimas que levam o casal a separar-se, embora previsíveis na sua generalidade, quase

sempre estão dissimuladas com palavras vazias, em riso irônico, choro sentido ou queixas endereçadas à outra parte.

São três as causas da separação judicial, previstas no artigo 5.º, parágrafos primeiro e segundo, da mesma lei: grave violação dos deveres do casamento, com realce para o adultério; conduta desonrosa e grave doença mental. Contudo, sejam elas quais forem, é sempre possível a reconciliação usando-se boa pitada de amor, quando não de bom senso. Vejam o caso seguinte.

Certa ocasião, recebi uma senhora de rosto muito bonito e corpo bem feito. Pretendia registrar a partilha, em seu nome, de um dos vários imóveis arrolados, levada a cabo em separação judicial. Enquanto eu fazia rápido exame no título, ela despejou uma série de improperios contra seu ex-marido, acusando-o de mulherengo e traidor. Fiquei bem calado, mas não pude deixar de pensar que homem nenhum devia descuidar daquela jóia, sob pena de receber o troco.

Poucos dias após, apareceu no cartório o ex-marido, homem aí de uns quarenta anos, bem posto, pretendendo registrar, também, a sua carta de sentença. Indagou se sua ex-mulher havia trazido a dela e, obtendo confirmação, passou a criticá-la, dizendo, entre outras coisas, que fora levado à separação porque ela era muito requestada, razão pela qual não punha a mão no fogo pela sua fidelidade. Mais de uma vez a pegara de paquera com amigos seus. Disse eu cá para meus botões: aí está o troco.

Depois dessas agressões mútuas, eu nunca poderia prever o que veio a acontecer dois meses após o registro dos títulos: apareceram os dois no cartório, risonhos e agarradinhos, como recém-casados em pleno gozo de lua de mel. Estavam se reconciliando e desejavam saber como deviam proceder para restaurar a situação anterior. Estupefato, sugeri que procurassem um advogado.

Na verdade, a reconciliação está prevista no artigo 46, da mesma Lei 6.515/77, válida para qualquer causa da separação judicial, esclarecendo o parágrafo único que ela em nada prejudicará direitos de terceiros, eventualmente adquiridos antes e durante a separação,

seja qual for o regime de bens. Expedida nova carta de sentença, ela será o título hábil para averbação nas matrículas dos imóveis ainda em mãos dos membros do casal, reconstituindo a situação anterior.

Como diz Orlando Gomes em sua consagrada obra "Direito de Família", 11ª. edição, pág. 234:

"Reconciliação presume, de regra, perdão do cônjuge ofendido, mas com este não se confunde. É necessário, naquela, o "*animus reconciliandi*".

Diante do disposto na lei e dos problemas derivados da separação judicial, não custa ao casal, antes de ingressar na Justiça, bem pesar a situação e buscar, dentro de si, o citado "animus", porque, com ele, sempre é possível um jeitinho de encontrar a reconciliação e evitar males maiores.

O Dr. Aloísio Gazzola, antigo advogado de Itu, cidade histórica do Estado de São Paulo, conta um caso interessante, bem ilustrativo, narrado por Flávio Jankowski, colega meu de faculdade, em jornal daquela cidade.

Vou repassá-lo aos leitores com palavras minhas porque não tenho em mãos o texto original. Como os amigos verão, ele serve para mostrar, de um lado, o poder humano de superação de problemas derivados de relações mal consumadas, e, de outro, a existência, por trás da reconciliação, de pormenores com sabor de um apreciado prato.

Um morador da periferia da referida cidade de Itu, homem simples, procurou o citado advogado e entre eles estabeleceu-se o seguinte diálogo:

- Doutor, quero me separar.
- Por quê, meu amigo?
- O caso é sério, doutor. Minha mulher está me traindo.
- Isso é grave, mas você tem certeza?
- Ver, eu não vi, doutor, mas desconfio que está porque quase todos os dias ela vai lenhar no mato e demora...

- Ora, meu amigo, essa sua desconfiança não é motivo convincente para a separação. Além disso, já imaginou a despesa imensa que você vai ter com o processo? Você gosta da sua mulher, não gosta?

- Gostar, eu gosto, doutor, mas...

- Mas o quê, meu caro. Use a cabeça homem! Isso é fácil de resolver. Ninguém mais usa fogão à lenha. Vai a uma loja da cidade, abre um crédito e compra um fogão a gás. Assim ela não vai precisar mais lenhar no mato e garanto que lhe sai muito mais barato.

- Vou pensar no caso, doutor.

Passado algum tempo, o advogado encontrou-se com o cliente e indagou se comprara o fogão a gás.

- Comprar, comprei, doutor...

- Então sua mulher parou de lenhar, não é?

- Parar, parou, doutor, mas o *gostinho* do feijão cozido no fogão à lenha era muito melhor.

- ???!!!

17 - TEMA E VARIAÇÕES

No campo da música erudita são muitas as composições nas quais o autor utiliza um tema e, em torno dele, desenvolve algumas variações. Também pensadores, escritores, roteiristas do cinema ou teatro, doutrinadores e tratadistas aproveitam a idéia em suas obras.

Mas, isso não é privilégio de ninguém porque é habilidade inerente ao ser humano. Se observarmos um grupo de rapazes, tomando cerveja no bar e comentando o acontecimento do dia, ouviremos diversas versões para o mesmo fato. Testemunhas de um acidente de trânsito podem oferecer descrições desencontradas porque não vêem a cena do mesmo ângulo e a sentem, uns mais, outros menos, de acordo com carga emocional própria.

Aproveitando o recurso, iniciaremos este comentário oferecendo, como tema, a definição dada por Afrânio de Carvalho à especialidade objetiva, em sua obra "Registro de Imóveis", capítulo 9. Diz ele que tal princípio *"significa que toda inscrição deve recair sobre um objeto precisamente individuado"*.

É bom esclarecer, de início, que nossa intenção não é produzir variações de palavras que também sirvam de definição para o mesmo princípio. Não, o objetivo é, na verdade, enfatizar a necessidade de captação da essência do enunciado e mostrar que a sua aplicabilidade não pode limitar-se ao plano teórico. De outra forma, o objetivo é

tecer comentários sobre os efeitos práticos, muitas vezes incertos ou imprecisos, observados quando lidamos com papéis e trabalhamos com elementos identificadores insuficientes para espelhar situação real, concreta, lá no solo. Quando isso acontece, às vezes por tolerância, o resultado é a composição de variações de gosto duvidoso da especialidade. Mas, vamos prosseguir.

Embora preexistia à Lei 6.015/73, foi, sem dúvida, com a criação da matrícula, que a especialidade ganhou importância fundamental no surgimento do cadastro real imobiliário. Não é, pois, sem razão, que o artigo 176, parágrafo único, inciso II, item 3, da citada lei, exige, para a abertura do fôlio registral, *“a identificação do imóvel, feita mediante indicação de suas características e confrontações, localização, área e denominação, se rural, ou logradouro e número, se urbano, e sua designação cadastral, se houver”*.

A expressão *“precisamente individuado”*, usada pelo Mestre Afrânio, significa, portanto, como se infere do dispositivo legal acima citado, identificar, entre muitos outros imóveis, aquele que está sendo registrado.

Há, contudo, que se levar em conta, como já dissemos, que trabalhamos com papéis e isso gera a enganosa presunção de que nada existe por trás deles. O registrador pode entender que o imóvel está perfeitamente caracterizado no título, com todos os elementos exigidos pela lei, e, ainda assim, indiretamente causar problemas.

Impõe-se, dessa forma, mais cautela e a conscientização de que *matrícula não é mero repositório de dados*, mas, também, um roteiro permitindo, a quem a examina, chegar, lá no solo, à localização precisa do imóvel, especialmente quando se trata de terreno despido de edificação.

A fonte de muitas falhas vamos encontrar nas velhas transcrições, nas quais os imóveis eram descritos com omissões, infelizmente reproduzidas em matrículas, com apoio em decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, das quais o seguinte trecho ilustra bem o assunto:

“Ainda que pobres e imprecisas as descrições, quando forem suficientes para a determinação do imóvel, remeter os interessados a um procedimento retificatório de registro imobiliário, para amoldá-las aos requisitos da lei atual, ofenderia o princípio da instância” (Ap. Civ. n. 1.717-0, de Porto Feliz, DOJ de 27/04/83).

Tal orientação mantém-se até hoje e foi traçada para permitir a passagem do velho para o novo sistema e, também, com a louvável intenção de evitar elevação, a nível insuportável, do número de retificações judiciais, que acabariam por impedir o acesso ao fôlio registral de incontáveis títulos.

Essa foi, de fato, uma decisão útil, mas, infelizmente, concorreu para trasladar para as matrículas vícios tolerados no regime anterior. Se considerarmos que a expressão “*suficientes para a determinação do imóvel*”, usada no trecho acima reproduzido, é um tanto vaga, agrava-se a situação. O que se encontra determinado para alguns, pode não estar para outros.

Numeração de lote ou, na falta, um ponto certo de amarração, ajuda bastante, mas, elemento de identificação importante, no caso de terrenos urbanos, especialmente quando originários de antigos parcelamentos sem planta aprovada, é o número da inscrição cadastral, porque, com auxílio da planta fiscal do município, podemos ter idéia da sua localização, no solo. Embora não evite totalmente erros de locação, é utilíssimo na apuração de falhas.

Certa ocasião acompanhamos um caso interessante, bem ilustrativo da utilidade desse número fiscal, hoje obrigatoriamente usado pelos registradores em matrículas, fichários e pesquisas diárias. Aconteceu o seguinte:

Cidadão de meia idade nos procurou, determinado dia, muito nervoso, olhos injetados, dizendo-se dono de um terreno no Jabaquara, em São Paulo, no qual edificara um sobrado, com recursos próprios, e, com voz agressiva, foi logo dizendo:

- Doutor, meu vizinho da esquerda vive me ameaçando. Ele acha que minha matrícula está errada; que eu construí em parte do terreno dele e quer me processar. O senhor tem de dar jeito nisso.

Examinando o caso, constatamos que a matrícula fora descerrada aproveitando a mesmíssima descrição constante da transcrição anterior e tinha origem em loteamento antigo, não regularizado. Apesar dos precários dados de identificação, não havia nada indicando erro de localização. Dissemos isso ao interessado e ele saiu mais calmo.

Decorrido certo tempo, lá veio novamente, mais nervoso ainda, dizendo que não conseguia dormir; que chegava em casa chutando cachorro; que fora procurado pelo advogado do vizinho falando em propor ação...

- Já imaginou, doutor, gastei muito dinheiro para construir minha casa e se eu tiver de perdê-la alguém vai ter de me pagar.

Como o caso se tornava mais sério, resolvemos estender o levantamento aos terrenos dos confinantes, inclusive com requisição de certidões municipais relatando o histórico de cada um. Feito isso, qual não foi a surpresa ao verificarmos que ele, o vizinho reclamante, não tinha razão e pretendia avançar no terreno do nosso cidadão, talvez empurrado pelo confrontante do outro lado.

Com a demonstração feita, nosso amigo abriu largo sorriso e saiu feliz. Passado bom tempo, voltou ao cartório, desta vez contente, trazendo uma caixa de papelão.

- Doutor, o caso está resolvido, o senhor me ajudou, fiquei muito agradecido e pensei em lhe trazer um presente de bom gosto. Minha mulher, disse que tinha de ser presentão, bem valioso, daqueles que a gente nunca mais esquece, e eu, então, lhe trouxe esta jóia de primor. Aqui está.

Enquanto falava ele foi abrindo a caixa e dentro dela vi um cãozinho. Diante do meu espanto, ele emendou:

- É filho daquela cachorra, doutor, a mesma que eu chutava ao chegar em casa.

18 - JOGADA MORTAL

Quando examinamos um título não imaginamos o que se esconde por trás dele, mas, vez ou outra, os dramas pessoais escapam do papel e assumem dimensão assustadora aos nossos olhos.

Em minhas mãos, velho recorte de jornal. Lembro-me do caso. Vou ao arquivo e anoto um número. Abro um livro, descoradas folhas pela ação do tempo. Paro num registro. Vejo os nomes das partes e o imóvel. Nada de estranho, um entre tantos outros. O papel é frio, sinto-o nas mãos, e a letra da escrita é caprichosa, mas, detalhes escabrosos de grande farsa, lentamente, afloram à minha mente.

Antônio trabalhou duro e ganhou muito dinheiro. Todas as suas economias eram aplicadas em imóveis e, assim, conseguiu formar imenso patrimônio imobiliário, invejado por todos seus conhecidos e cobiçado por alguns mais espertos.

Com o tempo, a vida cobrou-lhe preço alto pelo esforço despendido durante anos a fio. Adoeceu gravemente e foi parar num leito de hospital particular. Era solteiro, não tinha herdeiros diretos e não fez testamento, mas era cercado por amigos e parentes distantes ávidos para abocanhar sua fortuna.

Pelos dados retidos na memória, é possível imaginar, depois de tantos anos, pequeno grupo de pessoas cochichando, preocupadas, em volta da cama do doente. Sim, este é o termo, preocupadas, não, porém, por razões humanitárias, mas, sim, porque a sobrevivência de Antônio iria servir aos seus propósitos vis. Engendraram, então, com argúcia, na calada da noite, a melhor maneira de transferir os bens do moribundo para seu próprio nome. E assim fizeram. Com a ajuda de um pulso firme conduziram a mão do doente para desenhar sua assinatura em procuração a um dos membros do grupo, concedendo plenos e irrestritos poderes.

O plano estava elaborado. Faltava consumá-lo. Com avidez, foram transferindo os imóveis, mas, o indesejado entrave surgiu. Apesar de toda a parafernália hospitalar, Antônio faleceu, e, com sua morte cessavam os efeitos da procuração. O grupo precisava tomar drástica medida porque o tempo não fora suficiente para a transferência total dos bens. Para pessoas que levavam sua ambição às últimas conseqüências, isso não devia ser obstáculo. E não foi. Ofereceram grande soma, em dinheiro, ao médico responsável pelo paciente, e o óbito foi retido até completarem verdadeira operação de desmanche da fortuna de Antônio.

Várias dessas vendas foram registradas no cartório do qual fui titular e nenhum dos registros efetuados veio a ser anulado até hoje.

Fecho o livro e vou cuidar da minha vida.

19 - O CASO DO ARTIGO 63 DA LEI 4.591/64

Às vezes, não é fácil conciliar o interesse da parte com a posição assumida pelo registrador, que veda acesso a um contrato fundamentado em determinado dispositivo legal. Levado pelo receio, até compreensível, de sanções legais, particularmente tratando-se de exigências fiscais e normas não suficientemente claras, o Oficial, não raramente, inclina-se para o excesso de rigor. É bem o caso do artigo 63, da Lei 4.591/64, reguladora dos condomínios em planos horizontais e incorporações imobiliárias.

Diz ele que a falta de pagamento de três prestações referentes à construção de unidade autônoma vinculada à compra de fração ideal no terreno implicará na rescisão do contrato, após prévia notificação, sujeitando o adquirente ao leilão previsto no parágrafo primeiro, observados os procedimentos legais estabelecidos. O caso a seguir relatado espelha muito bem o que pretendemos dizer. Vejamos.

Determinada empresa construtora, cujo nome, por razões óbvias, vou omitir, adquiriu terreno localizado em um dos bairros nobres de São Paulo. Logo depois projetou nele a construção de um edifício destinado a constituir-se em condomínio regulado pela referida Lei

4.591/64, tendo, para isso, efetuado o necessário registro da incorporação lançada.

Cumprindo seu objetivo, passou, em seguida, a vender frações ideais do terreno vinculadas a contrato de construção específico, assumindo a obrigação de concorrer com recursos próprios referentes à edificação, para si mesma, de uma das unidades autônomas, tendo, para isso, reservado a fração ideal correspondente.

Ocorre que o empreendimento enfrentou sérios problemas, vindo a aludida empresa a deixar de pagar a parte que lhe competia na construção, embora não destituída da função de incorporadora, tornando-se, assim, inadimplente. Em consequência, seus direitos foram, pela Comissão de Representantes dos Condôminos, levados ao leilão previsto no referido artigo 63 e arrematados por duas pessoas físicas, cujos nomes não vêm ao caso.

Apresentada para registro a respectiva escritura pública, outorgada aos arrematantes pela Comissão em apreço, foi ela desqualificada pelo registrador face às seguintes falhas anotadas: a) impossibilidade de equiparação da empresa a condômino, tendo em vista que ela não chegou a ser afastada da condição de incorporadora; b) ausência de comprovação da intimação pessoal da inadimplente para saldar seu débito; c) falta de apresentação da prova de quitação de débitos previdenciários exigida pelo artigo 47, da Lei 8.212/91.

Diante do inconformismo dos arrematantes com a recusa, foi suscitada dúvida, a qual veio a ser julgada improcedente pelo Juiz de Direito da Primeira Vara de Registros Públicos, Dr. Oscar José Bittencourt Couto, deixando consignado, quanto ao primeiro óbice levantado na suscitação, que a condição de condômina da empresa foi por ela assumida em contrato de construção sob o regime de administração, juntado aos autos. A falta de notificação pessoal da inadimplente, mencionada na letra “b”, também foi afastada, face à documentação anexada, restando falar da questão previdenciária. Antes de mencionar a decisão do magistrado quanto a este último

ponto, permito-me fazer alguns comentários, levando em conta a importância do assunto.

Vamos encontrar o liame do disposto no artigo 63, em causa, com a Lei da Previdência (8.212/91), no parágrafo sétimo do mesmo dispositivo, cujo teor vale a pena lembrar. Diz ele o seguinte:

“Os eventuais débitos, fiscais ou para com a Previdência Social, não impedirão a alienação por leilão público. Neste caso, ao condômino somente será entregue o saldo, se houver, desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, em caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora”.

Apesar da utilização pelo legislador da expressão “*alienação por leilão público*”, a leitura atenta do parágrafo quinto, do mesmo artigo 63, nos informa que, na aplicação das medidas estipuladas, a referida Comissão de Representantes dos Condôminos ficará investida de mandato irrevogável, para, em nome do condômino inadimplente, sub-rogar o arrematante nos direitos e obrigações decorrentes do contrato referente à fração ideal do terreno e respectiva construção, outorgando, para esse fim, as escrituras ou contratos necessários.

Desincumbindo-se, portanto, da missão que a lei lhe impõe, a Comissão de Representantes, após a realização do leilão, celebrará com o arrematante um instrumento público de venda e compra ou particular de cessão de direitos e obrigações. Se o inadimplente for pessoa física, não existirá a exigência das certidões previdenciárias, desde que declare não ser empregador. Pode ocorrer, no entanto, tratar-se de pessoa jurídica e, nesse caso, a exigibilidade ou não da prova de quitação deverá ser examinada, como o foi no presente caso, sem perdermos de vista a dispensa válida para o leilão.

Há quem entenda não caber a exigência no ato do contrato. Muitos acham, ao contrário, que a aludida prova é necessária, mesmo

porque, dizem eles, a concessão da referida dispensa, inserta na Lei 4.591, de 1964, veio a ser anulada pela reiteração da exigência no artigo 47, da Lei 8.212/91.

Vejamos as duas linhas de pensamento.

De pronto refutamos, por falta de revogação expressa, a tese de anulação do dispositivo legal introdutor da isenção em apreço. Além disso, a exigência preexistia à dispensa e a concessão desta introduziu, na regra, uma exceção, a qual deve ser mantida, tendo em vista que as leis e decretos posteriores limitaram-se a repetir aquilo que já constava da Lei 3.807/60, a primeira a dispor sobre a matéria previdenciária aqui focalizada.

A Leitura atenta dos parágrafos 1.º e 2.º do artigo 2.º, da Lei de Introdução ao Código Civil, desvanece a dúvida. Dizem eles o seguinte:

§ 1º - A lei posterior revoga a anterior quando expressamente o declare, quando seja com ela incompatível ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior.

§ 2º - A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

Feitos tais esclarecimentos, podemos retomar o fio. Lá está, no citado parágrafo sétimo do artigo 63, que o saldo do valor arrecadado com o leilão, se houver, será entregue ao condômino inadimplente, *“desde que prove estar quite com o Fisco e a Previdência Social, devendo a Comissão de Representantes, caso contrário, consignar judicialmente a importância equivalente aos débitos existentes, dando ciência do fato à entidade credora”*.

Esse dispositivo impõe uma condição e atribui à Comissão de Representantes a obrigação de zelar pelo seu cumprimento, para cujo fim deverá exigir documentos, no instante do acerto com o condômino faltoso, que informem a sua situação fiscal.

Salta aos olhos, diante do exposto acima, que a formalização prevista, do contrato de transferência dos direitos leiloados ao arrematante, pressupõe o cumprimento da aludida obrigação, a qual é, como se vê, estritamente pessoal, restrita à Comissão, não afetando a dispensa das certidões previdenciárias, que permanece válida para o leilão.

São aceitáveis as ponderações no sentido de que o leilão não tem acesso ao fólio registral, não passando, como não passa, de procedimento preliminar, mais voltado à escolha de alguém interessado em assumir o contrato pelo melhor preço apurado. É, aliás, por essa razão, que a lei impõe a necessidade de escritura pública ou contrato devidamente formalizado para sacramentar a transferência dos direitos leiloados, gerando, tal imposição legal, a presunção de que é nesse exato momento que a prova de quitação de débitos previdenciários seria exigível.

De nossa parte, reconhecemos que, realmente, o leilão é ato preliminar, mas não podemos olvidar, a despeito de tal circunstância, que ele está intimamente ligado à escritura ou contrato, constituindo, como constitui, uma ou outro, pura ratificação ou efetivação do mesmo, não devendo, assim, ser analisado em separado.

Seguindo o raciocínio, acresce notar, em nome do bom senso, que não faria nenhum sentido o legislador conceder a dispensa no leilão e, em seguida, na formalização do ato notarial ou contratual, voltar atrás, anulando o benefício concedido. Assim pensamos porque o parágrafo 7.º, do aludido artigo 63, é de clareza meridiana ao atribuir a responsabilidade pela exigência dos documentos em apreço à Comissão de Representantes dos Condôminos.

Expostas, desse modo, duas maneiras contraditórias de enfocar a questão, acreditamos que notários e registradores estão autorizados a dispensar a exibição da documentação em apreço por ocasião da lavratura da escritura ou contrato e do seu ingresso no fólio registral.

Tal posição, por nós assumida, veio, por sinal, a ser corroborada pela decisão do Dr. Oscar José Bittencourt Couto, proferida na

dúvida ventilada neste trabalho (proc. n. 000.99.885287-2), datada de 22 de fevereiro de 2.000, que afastou a exigência, dispensando maiores comentários, por que, no seu lúcido entendimento, bastou, para isso, a leitura atenta do citado dispositivo legal.

Impossível evitar, é verdade, que um ou outro registrador persista no posicionamento contrário. Todavia, aos profissionais de direito reservam-se, como vimos, atraentes argumentos de convencimento em juízo, quando tiverem de defender o adquirente de imóvel na situação vista.

20 - AO MESTRE COM CARINHO

Este trabalho não estaria completo se não tivesse contado com a colaboração do Dr. Gilberto Valente da Silva. Falar de seus méritos pessoais, como magistrado, advogado e orientador do IRIB, é desnecessário, tal o alto conceito de que goza em todo o país e até no exterior.

Contudo, nunca é demais lembrar a competência e firmeza com que se dedicou à implantação da Lei 6.015/73. Lá se vão quase trinta anos e ainda hoje são sentidos os benéficos efeitos de sua memorável campanha, dentro e fora do IRIB, em favor de melhor discernimento e difusão da matéria registraria.

Quando, portanto, surgiu a idéia de escrever este trabalho, senti que não podia deixar de contar com alguns casos seus, colhidos ao longo de sua brilhante carreira. Procurei-o e valeu a pena.

Ele começou a trabalhar no fórum, como escrevente substituto, aos 17 anos de idade, em uma Vara Criminal da Capital. Nesse tempo, recorda, figuras humanas excepcionais e advogados do mais alto nível compareciam pessoalmente aos balcões dos cartórios e era uma honra, para os funcionários, atendê-los. Lembra-se de Manoel Pedro Pimentel, José Adriano Marrey, Augusto de Macedo Costa, Américo

Marco Antônio, Dante Delmanto, Álvaro Teixeira Pinto, José Aranha, Otto Cyrilo Lehmann, Waldir Troncoso Peres, Roque Duva, Raymundo Pascoal Barbosa, além de tantos outros que, humildemente, procuravam ler os processos ali mesmo nos balcões, porque, naquele tempo, era proibida a sua retirada pelos advogados.

Havia, também, os chamados advogados de “porta de cadeia”, especialistas em impetrar “habeas-corpus” e, em regra, para mais de uma dezena de pacientes. Existiam, ainda, os rúbulas. Para os que não conhecem, eram os práticos, não formados, mas que, por seu trabalho, conseguiam inscrição como “provisionados”, dada a carência, ao tempo, de Faculdades de Direito. Dentre eles, a figura mais singular era a do Dr. Funicello. De elevada estatura, gordo, sempre se apresentava ao final das tardes, acompanhado de várias pessoas, familiares daqueles em favor de quem impetrava “habeas-corpus”.

Corriam os anos 50 e, embora os cartórios criminais fossem oficializados, os escrivães, entre eles o Dr. Gilberto, investido no cargo, como titular, em maio de 1964, tinham direito à percepção de custas devidas pelo pedido de “hábeas-corpus”, em torno de aproximadamente quinze cruzeiros. Essa quantia era paga pelo advogado e só então ele recebia o ofício dirigido à autoridade policial indicada como coatora.

A curiosidade do caso vem agora. O Dr. Funicello chegava no cartório e perguntava ao escrivão o custo total dos “habeas-corpus”. Mas o fazia bem pertinho do balcão, mantendo distantes todos os acompanhantes, familiares de seus clientes, a esta altura ansiosos e temerosos. O escrivão dizia o preço e o Dr. Funicello virava-se, repetia o valor e dizia: “Estão vendo? O escrivão é nosso amigo e só vai cobrar tanto por cada uma das pessoas que estão ilegalmente presas”.

Como testemunha deste episódio, que demonstra a esperteza do rúbula, o Dr. Gilberto cita um dos maiores criminalistas de São Paulo, ainda vivo, o advogado Raymundo Paschoal Barbosa.

O tempo passou e vamos encontrar o Dr. Gilberto, agora como Juiz substituto em Santo André, respondendo por uma das Varas Criminais. Lá, conta, conheceu o Dr. Sydnei Sanches, hoje Ministro do Supremo Tribunal Federal, mas que na época era Juiz em São Bento do Sapucaí, designado, sem prejuízo da sua Comarca, para presidir o Tribunal do Júri de Santo André, com dezenas de processos para julgamento.

É desse tempo o interessante episódio, que nos relata, pondo à mostra, mais uma vez, a sagacidade de um causídico. Ocorreu durante um julgamento, lotada a sala do Tribunal. O Dr. Milo Camarosano, um dos maiores tribunos de Júri daquela Comarca, ex Deputado Federal, defendia um réu acusado de homicídio. Ao fazer a sustentação oral, leu, com muita ênfase, segurando exemplar da Revista dos Tribunais, um acórdão que se ajustava como uma luva à sua tese.

Impaciente com as repetidas citações do aludido acórdão, o Promotor Público, Dr. Vitor Affonso Lopes Teixeira, pedia insistentemente ao Juiz que determinasse ao advogado a exibição da referida revista. Criou-se tamanha confusão que o Juiz não teve outra alternativa se não dar por encerrada a sessão. Surpreendentemente, apurou-se, depois, que a revista em questão não continha o acórdão lido.

Outro acontecimento curioso dessa época ocorreu em outro julgamento. O réu, acusado de homicídio doloso, era defendido por um advogado dado à bebida, mas excelente pessoa. Ao iniciar sua defesa, insistiu, durante mais de meia hora, que seu cliente não podia ser processado, simplesmente porque não havia nos autos certidão de óbito da vítima. Apesar dos veementes apartes do Promotor, o mesmo Dr. Vitor Affonso Lopes Teixeira, demonstrando que o laudo necroscópico, anexado nos autos, era mais do que suficiente para comprovar a morte da vítima, o advogado teimava em anular o julgamento.

Diante de tanta falta de competência, o então Juiz, Dr. Sydnei Sanches, julgou o réu indefeso, dissolveu o Júri e mandou comunicar os fatos à Ordem dos Advogados do Brasil.

Alçado à Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, lá o Dr. Gilberto abrilhantou a magistratura durante muitos anos e, como Corregedor Permanente, demonstrou suas qualidades de verdadeiro magistrado, atuando com inteligência e serenidade, sempre que se viu compelido a intervir. Suas decisões, preservadas pela atualidade dos ensinamentos, atestam, com letras indeléveis, a agudeza de espírito, traço característico seu, para captar a essência de uma questão dada e, assim, decidir com justiça. Mas houve um dia em que não soube o que fazer com um pobre funcionário. Vejamos o que aconteceu.

Certa tarde ele recebeu um telefonema da Promotora Pública, Dra. Isabela Gama, que, na ocasião, atuava como Curadora de Ausentes. Brava, dizia ter sido maltratada por um contínuo da Vara, que lhe levava alguns processos para manifestação. Imediatamente o Dr. Gilberto identificou o contínuo, cujo nome não se recorda, passados que foram vinte e sete anos, e perguntou porque ele fora mal educado com a Dra. Curadora. A resposta veio simples, sem maldade:

- Eu nem sabia, Doutor, que ela era “*Curandeira*”!

- ???!!!

É desse tempo outro episódio pitoresco e relaciona-se com a implantação da atual Lei de Registros Públicos. Como é do conhecimento de todos, o Dr. Gilberto liderou os trabalhos de divulgação e assimilação do novo sistema, promovendo reuniões e seminários não só na capital paulista, como, também, no interior do Estado e por esse Brasil a fora.

Corria o ano de 1976 e a palavra “matrícula” era a mais comentada e discutida, por ser, de fato, a maior novidade trazida pela nova lei. Centro de todas as conversas nos Encontros e fora dele, virou motivo de piadas. Entre elas, há uma que ele conta com prazer.

Em pequena comarca do interior do Estado, onde provavelmente havia falta de vagas nas escolas, um cidadão muito simples,

compareceu a um Cartório de Registro de Imóveis, levando pela mão uma criança dos seus 6 ou 7 anos, procurando o Oficial. Ao ser atendido foi logo falando: “O senhor é que é o dono?” Diante da resposta afirmativa disse: “Fiquei sabendo que o senhor está matriculando tudo e trouxe meu filho para ser matriculado”.

Continuando sua narrativa, lembra-se de outro caso pitoresco, envolvendo o Oficial do Registro de Imóveis de União dos Palmares, Alagoas, de nome Alfredo, figura conhecidíssima e muito querida nos Encontros Nacionais do IRIB.

Em um desses Encontros o alagoano compareceu, certa vez, acompanhado de uma pessoa, que só depois se apurou ser seu genro, que lhe fazia as vezes de guarda-costas, fortemente armado. Com suas próprias palavras, o Dr. Gilberto prossegue na narrativa:

“Costumava, no início da noite, quando muitos dos presentes ao Encontro estavam no Bar do Hotel, aguardando para sair para o jantar, muitos dos quais acompanhados das esposas, se aproximar e dizer: “Os homens que me sigam. Vamos para a boemia. As mulheres devem ir dormir porque está tarde”.

“Certa feita, não me recordo o ano, ele me chamou e disse, com ar muito sério: “Dr. Gilberto: queimaram um arquivo na porta do meu cartório”. Eu, preocupado e tenso, lhe perguntei: “Alfredo, como você deixou queimarem um arquivo do seu cartório, contendo tantos dados, muitos dos quais de impossível recuperação?”. Ele respondeu de pronto: “Não, dr., não foi o arquivo do meu cartório. Foi um matador profissional, que, por saber de mais, era verdadeiro arquivo”.

Viajando no tempo, vamos encontrar, agora, o Dr. Gilberto, no Encontro promovido pelo IRIB, em Fortaleza, no ano de 1981. O chamado pinga-fogo era, naquele tempo, realizado numa mesa grande, com todos à sua volta, tendo, à sua cabeceira, o Dr. Gilberto, Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e outros. Em dado momento, a Oficial do Registro de Imóveis de Passos do Lumiar,

Maranhão, de nome Therezinha, dirigiu-se ao Dr. Gilberto pedindo solução para um caso concreto:

- Doutor, o que posso fazer quando um Coronel, acompanhado de dois capangas, ambos portando um 45 na cinta, vai ao meu cartório e exige o registro de uma escritura de transmissão de posse, que eu tinha recusado.

Prontamente veio a resposta:

- Ora, se a escritura não está em ordem, a senhora não pode registrar.

- Mas, Doutor, se eu não registrar o meu substituto registra O que posso fazer?

- A senhora quer me dizer que o seu substituto desobedece as suas ordens?

- Não, Doutor, o que acontece é que se eu não obedecer ao Coronel, ele me mata e o meu substituto vai acabar registrando. É por isso que lhe pergunto: em que livro devo registrar a escritura?

Reconhecendo que a Oficial estava impressionada com o alto grau de convencimento das reluzentes 45, à mostra, ao Dr. Gilberto só restou dizer:

- Ora, dona Terezinha, se é assim a senhora registra onde o Coronel quiser: no livro 2, no Livro 3, à escolha dele.

Em passado distante, muitas transcrições de posse foram feitas, mas, especialmente com a entrada em vigor do Código Civil, a discussão em torno de seu ingresso esmaeceu, acabando por firmar-se o entendimento de que não há como confundi-la com a propriedade imóvel. A despeito, entretanto, de tal circunstância, ainda é possível encontrar, por esse Brasil afora, um ou outro registro efetuado à custa sabemos lá de que argumentos.

Para encerrar, e lembrando a regra estabelecida pelo artigo 489, do Código Civil, segundo a qual a posse violenta é injusta, dizemos nós, bem a propósito, que o seu registro é igualmente injusto, seja praticado sob efeito da violência ou não.

21 - CASAMENTO NULO OU ANULÁVEL

Certa senhora, cujo nome prefiro omitir, casada sob o regime da comunhão de bens, adquiriu determinado imóvel situado na circunscrição subordinada ao 11.º Registro Imobiliário de São Paulo. Pouco tempo depois, por razões que não vieram a lume, ingressou com ação ordinária contra o marido pleiteando a anulação do casamento. Tendo obtido sentença favorável, endereçou petição ao registrador pretendendo consignar, por averbação, à margem da correspondente transcrição aquisitiva, a alteração de seu estado civil de casada para solteira.

Entendendo ter ocorrido comunicação do bem, no momento do enlace, com o patrimônio do cônjuge varão, o Oficial recusou o pedido e exigiu a realização de partilha. Contestado, suscitou dúvida, que veio a ser julgada procedente. Houve recurso, na época considerado agravo de petição (n. DJ 222.228) e o Conselho Superior da Magistratura manteve a decisão de primeira instância por acórdão de 03 de julho de 1973. É dele o seguinte trecho:

“A anulação do casamento da agravante, já averbada no registro civil, não traz como consequência o direito do cônjuge retirar-se com todos os bens que trouxe para o casal, como é pretendido

por ela, hipótese a verificar-se apenas no casamento nulo. No casamento anulado opera-se a partilha dos bens do casal conforme o regime adotado”.

Esse caso levanta questão interessante relativa à diferença entre o casamento nulo e o anulável, com reflexos no registro imobiliário. O Código Civil prevê, nos artigos 183 e 218, os casos de nulidade e anulação, mas é Orlando Gomes, em sua festejada obra “Direito de Família”, Editora Forense, 11ª. edição, pág. 124, que esclarece um ponto importante na diferenciação entre um e outro, utilizando as seguintes e significativas 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 casamento. Esta aniquila o casamento para o futuro, “*ex nunc*”; aquela, desde o passado, “*ex tunc*”.

Não sei qual foi a razão que levou a agravante a pleitear a anulação do seu casamento. Certo é, porém, que uma das causas mais comuns, motivadoras dessa atitude extrema, é, como estabelece o referido artigo 218, o erro essencial por parte de um dos nubentes, ao consentir, quanto à pessoa do outro. O artigo 219 define quais são os erros essenciais, destacando-se, para efeito deste comentário, aquele do inciso I, que “*diz respeito à identidade do outro cônjuge, sua honra e boa fama, sendo esse erro tal, que o seu conhecimento ulterior torne insuportável a vida em comum ao cônjuge enganado*”.

É bastante conhecido o caso de uma jovem que se apaixonou por um rapaz bonito, insinuante, sempre elegantemente vestido, que dizia ser representante de um laboratório. Viajava com frequência e seus antecedentes eram desconhecidos. Desprezando conselhos dos pais no sentido de que devia conhecer melhor o namorado, a jovem

acabou casando-se. Pouco tempo depois descobriu que o marido era perigoso traficante de drogas e enfrentou sérias dificuldades para anular o casamento.

Neste caso, ou em outros semelhantes, como se observa, a anulação do casamento o atinge a partir da sentença, daí resultando, como conseqüência, a partilha dos bens do casal, se houver comunicação entre um e outro patrimônio. Se, porém, o caso for de nulidade plena, os seus efeitos, em princípio, retroagem e o casamento perde efeito desde sua celebração. É como se não existisse. Havendo, portanto, bens inscritos, a simples averbação de volta ao estado civil anterior, no registro imobiliário, será suficiente. Para isso 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.

Convém lembrar, a esta altura, que a retroatividade em questão implica na 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.

Prosseguindo no tema, façamos agora leitura atenta do artigo 183, incisos I a VIII. Ela nos mostrará que a nulidade decorre dos impedimentos ali enumerados. Dentre eles destaco, pela utilidade neste trabalho, aqueles visivelmente incestuosos, previstos nos incisos I e IV, taxativos, incisivos ao vedarem o casamento dos "*ascendentes com os descendentes*" e entre "*irmãos, legítimos ou ilegítimos, germanos ou não*".

O caso, todavia, não é assim tão simples, porque os tribunais têm admitido alguns efeitos do casamento nulo. Vejam, por exemplo, os termos do artigo 221, do Código Civil. Diz ele que, "*embora anulável, ou mesmo nulo, se contraído de boa-fé por ambos os cônjuges, o casamento,*

em relação a estes como aos filhos, produz os efeitos civis até o dia da sentença anulatória". Até o dia da sentença anulatória, repetimos nós, e não a partir do enlace. Se, como esclarece o parágrafo único, apenas um dos cônjuges estava de boa-fé, ao celebrar o casamento, os seus efeitos civis somente a este e aos filhos aproveitarão. Em ambas as situações ocorre o chamado casamento putativo.

Como vimos, o disposto no artigo 221 ameniza o rigor da proibição contida no artigo 183, reconhecida, como está, pelo legislador, com acerto, a possibilidade real do desconhecimento, pelos contraentes, dos seus estreitos laços de parentesco.

Há algum tempo, a imprensa escrita, falada e televisada focalizou o caso de dois irmãos germanos que contraíram matrimônio e tiveram filhos. Ainda pequenos, a mãe faleceu e foram entregues a famílias diferentes, que os adotaram. Vivendo em cidades distantes, cresceram, passando a viver e trabalhar por conta própria. Nunca tiveram conhecimento de sua consangüinidade, mas o destino quis que viessem, um dia, a se encontrar. Veio o namoro, apaixonaram-se e casaram. Dois filhos nasceram dessa união incestuosa, mas, só então tiveram conhecimento de que eram irmãos, nascidos da mesma mãe e do mesmo pai. Apesar da situação ilegal, a que foram levados por ignorância, mantiveram a união, ouvindo os ditames de seu coração e indiferentes às regras impostas pela lei..

22 - UM ESTRANHO TESTAMENTO

Predestinado a ser motivo central de freqüentes disputas por bens materiais, o testamento tem servido, ao longo do tempo, como instrumento de valia, para romancistas e novelistas, no desenvolvimento de suas tramas. Mas, não é apenas em romances e novelas televisadas que vamos encontrá-lo como ponto de discórdia. Também na vida real, verdadeira fonte de inspiração da fértil imaginação dos autores, ele surge como causador de sérios problemas.

No Registro de Imóveis merece atenção redobrada, quando se encontra transcrito em título judicial acessado, tendo em vista a necessidade de se aferir a medida exata do legado, nem sempre muito clara. Todo cuidado é pouco, especialmente porque ele pode ser utilizado pelo testador para impor cláusulas restritivas, instituir usufruto em favor de alguém ou estabelecer um fideicomisso.

Apesar de ser, em certas ocasiões, o centro das atenções, o testamento, seja qual for a forma, é regido por dispositivos legais não muito conhecidos. Por essa razão merece trato especial no Judiciário e, com freqüência, é contestado e repellido em virtude das irregularidades que pode apresentar.

Não custa lembrar, para facilitar a exposição, que o artigo 1.629 do Código Civil, reconhece como testamentos ordinários: I – o público, lavrado pelo tabelião; II – o cerrado, feito pelo próprio testador e aprovado pelo notário; e III – o particular.

Mais dois, considerados especiais, são admitidos: o marítimo (art. 1.656) e o militar (art. 1.660) e, ainda, um terceiro, nuncupativo, previsto no artigo 1.663, muito criticado por alguns autores. Todos eles estão sem uso, mas podem proporcionar farto material aos escritores dedicados à ficção.

Após esta ligeira referência aos testamentos especiais, mais pela curiosidade, vamos ater-nos, agora, ao testamento particular.

Requisitos essenciais seus são os seguintes, de acordo com o artigo 1.645: I – que seja escrito e assinado pelo testador; II – que nele intervenham cinco testemunhas; III – que seja lido perante as testemunhas e, depois de lido, por elas assinado.

Relativamente ao primeiro requisito, percebe-se que a intenção do legislador foi a de exigir que o ato seja escrito pelo testador de próprio punho. Todavia, como cita Sílvio Rodrigues, no “Direito das Sucessões”, Editora Saraiva, 22ª. edição, os tribunais têm admitido a possibilidade dele ser datilografado, desde que o próprio testador o faça.

Quanto aos segundo e terceiro requisitos, o artigo 1.647 prevê a possibilidade do testamento ser confirmado em juízo se as testemunhas forem contestes sobre o fato da disposição. Aliás, mesmo que duas das testemunhas faltem, por morte ou ausência, ele poderá ser validado, se, evidentemente, as outras três confirmarem a manifestação de vontade do testador (art. 1.648).

Como se vê e reconhece Orlando Gomes em sua conceituada obra de Direito Civil, intitulada “Sucessões”, Editora Forense, 9ª. edição,

“Nenhuma forma testamentária é mais simples do que a particular. As formalidades requeridas para sua validade, na formação do ato, limitam-se a poucas e singelas exigências, que,

por sua simplicidade, demandam estrita e rigorosa observância, sujeita à comprovação”.

Justamente em face da aludida simplicidade, tal espécie de instrumento tem sido objeto, algumas vezes, de fraudes, visando, o fraudador, abocanhar o patrimônio de alguém. Mas, se isso por um lado é verdade, por outro, a “*estrita e rigorosa observância, sujeita à comprovação*”, disciplinada pelo Código de Processo Civil (artigos 1.130 a 1.133), proporciona, aos magistrados, instrumentos adequados para evitar, no nascedouro, qualquer forma de ilicitude.

Titular, durante cerca de três anos, da Primeira Vara de Registros Públicos de São Paulo, o Dr. Asdrúbal Nascimbeni, que já colaborou, neste trabalho, com outro caso interessante, oferece-nos, agora, outra narrativa, envolvente, desenrolada no tempo em que era Juiz Titular da Segunda Vara Cível da Comarca de Santo André, no ABC paulista. Ele nos conta o seguinte:

“Certa feita, recebi, distribuído como testamento, para seu registro, no Ofício de Justiça, e posterior processamento, algumas folhas de receituário médico, em cujo conteúdo um médico dessa cidade deixava a uma determinada pessoa, todo o seu patrimônio, composto de inúmeros apartamentos situados em Santo André e outros imóveis na cidade de Poços de Caldas – MG, inclusive um rural”.

Tendo lhe causado estranheza o teor de tal documento, que não apresentava forma adequada, ausentes os requisitos exigidos pelo artigo 1.645, do Código Civil, o Dr. Asdrúbal indeferiu liminarmente o pedido. Mas, o caso não encerrou por aí, porque,

“Surpreendentemente, dias após, o mesmo requerente distribuiu novo documento, agora melhor elaborado, em papel sem timbre, tipo sulfite, tamanho ofício, fazendo expressa referência a dispositivos do Código Civil e a doutrina, pelo qual o mesmo

médico lhe transmitia todos os seus bens. Desse documento constava apenas uma assinatura, supostamente do médico”.

Novamente, o Dr. Asdrúbal indeferiu o pedido de registro e processamento, convencido, a esta altura, de que o documento era fraudulento, e, também, porque, apesar da melhor elaboração, ele continuava ignorando os requisitos legais prescritos, não podendo, assim, ser caracterizado como testamento particular.

Embora agindo nos estritos termos da lei, o eminente magistrado passou a ser criticado por pessoas intituladas repórteres, através de telefonemas recebidos pelo Diretor do Cartório. E mais: ignorando o direito ao recurso, que lhe era conferido, o suposto legatário não parou por aí e fez crescer sua petulância. É o Dr. Asdrúbal quem conta:

“Inconformado, formulou representação contra mim, perante o Corregedor Geral da Justiça, na época o saudoso e eminente Desembargador Dr. Antônio Carlos Alves Braga, com quem tive a honra de ter inúmeros contatos, quando titular da 1ª. Vara de Registros Públicos, insurgindo-se contra a minha decisão e tecendo a mim críticas desairosas e descabidas”.

Colhendo elementos para sua defesa, o Dr. Asdrúbal descobriu que o pretendente a abiscoitar o substancial patrimônio era modelo fotográfico e que convivera com o médico, por muitos anos. Constatou mais que a representação fora datilografada na mesma máquina utilizada para elaborar os supostos testamentos, fato esse cuja descoberta representou verdadeiro xeque-mate na ousadia do reclamante.

Como era de se esperar, diante das informações prestadas, a representação foi liminarmente arquivada pelo Corregedor Geral da Justiça. Logo após, de posse dos documentos datilografados, outros anexados aos autos e, ainda, um cartão, encontrado no Fórum, contendo palavras injuriosas assacadas contra ele e o Dr. Promotor

de Justiça, o Dr. Asdrúbal requisitou a instauração de inquérito policial. Nele a autoridade policial comprovou, por perícia grafotécnica, a falsificação da assinatura do médico e, também, que o “modelo fotográfico” era o seu autor, com a visível intenção de apoderar-se de patrimônio alheio. Em consequência foi denunciado e condenado.

Lembra, ainda, o Dr. Asdrúbal, que, no curso dos acontecimentos relatados, um dia apareceu em seu gabinete um advogado de Poços de Caldas, informando-o de que o médico tinha irmãs e que seu inventário fora aberto naquela Comarca, encerrando seu relato com as seguintes palavras:

“Fico a imaginar o que poderia ter ocorrido, caso tivesse sido registrado o chamado “testamento” e, aberto inventário, fosse expedido formal de partilha e encaminhado a registro”.

23 - INDICADORES PESSOAIS ARQUIVADOS EM VASSOURA

Sob esse título, o Dr. Kioitsi Chicuta nos apresenta precioso depoimento envolvendo correição em pequena comarca do interior do Estado de São Paulo, da qual participou como membro da equipe de juizes da Corregedoria Geral da Justiça.

Atualmente o eminente magistrado ocupa o honroso cargo de Juiz do Segundo Tribunal de Alçada Civil, depois de permanecer muitos anos como titular da Primeira Vara de Registros Públicos da Capital paulista. Grande colaborador do IRIB, participa, há muitos anos, dos seus encontros anuais, com a apresentação de estudos sobre importantes aspectos jurídicos da matéria registral.

Revelando suas qualidades de cronista, o Dr. Chicuta conta, agora, passagens interessantes, curiosas, colhidas durante a citada correição e nos mostra, no final, um desfecho inesperado, envolvendo estranho indicador pessoal, ligado a uma crença popular. Vamos ao seu relato:

“O episódio ocorreu há muitos anos atrás quando a Corregedoria Geral da Justiça houve por bem realizar fiscalização em uma pequena Comarca do Estado e que, pelas anotações oficiais, nada exibia de irregular, mas não visitada diretamente por quase três lustros.

“A recepção ao Corregedor Geral da Justiça e aos juizes de sua equipe foi a mais calorosa possível e as autoridades locais não pouparam esforços para que a impressão dos visitantes sobre a cidade e a pequena comunidade fosse muito boa, ressaltando que ali os habitantes tinham o melhor abrigo que se poderia almejar na região, e destacando, com orgulho, as escolas e o hospital, dizendo que tinham o menor índice de mortalidade infantil do Estado e que, de seus bancos escolares, saíram personalidades do mundo literário e político. Mas, não olvidaram, como não poderia deixar de ocorrer, de traçar loas ao Judiciário da Comarca, lançando confetes para a autoridade judiciária, moldando-o como Salomão dos tempos modernos.

“Superados os assuntos protocolares, o Corregedor Geral da Justiça declarou abertos os trabalhos da correição geral ordinária e, como integrante do grupo especializado em serventias extrajudiciais, dirigi-me, juntamente com outros dois juizes, ao Registro de Imóveis, não antes de ouvir o juiz e os advogados, os quais, sem a menor hesitação, retrataram o Oficial Registrador como sendo um profissional honesto e competente, em favor do qual só poderiam lançar referências elogiosas, afirmando que, a par da condição de bom marido e excelente pai, era responsável por uma associação protetora de menores, dando amparo e educação a dezenas de menores carentes.

“Diante da pintura do quadro de tão incomparável figura, eu e os demais juizes fomos até o cartório, imaginando que faríamos apenas uma espécie de “passeio” e que, com certeza, encontraríamos os serviços na mais perfeita ordem. A viatura negra do Tribunal de Justiça passou imponente pelas limpas ruas de paralelepípedo e estacionou diante de um antiquíssimo prédio que mais parecia abrigar um escritório decadente, com as paredes exibindo inúmeras trincas e a pintura desbotada de um tom rosado e que mostravam maltrato sofrido ao longo dos anos sem que seu dono importasse com sua aparência. Dava até a impressão de abandono e destoava dos demais imóveis vizinhos,

ostentando na entrada uma velha placa de madeira e que, com muito esforço, permitia ler que ali estava instalado o Cartório de Registro de Imóveis.

“A impressão inicial causada pelo estado do prédio não provocou qualquer impacto desfavorável imediato. De forma unânime, concluímos apressadamente que o Oficial era uma pessoa desapegada aos bens materiais e que, por essa razão, não se importava com a aparência externa do imóvel e que, nas cidades interioranas, as pessoas não se prendem a placas, porque, segundo ditado popular, numa pequena comunidade todos se conhecem e não há necessidade sequer de indicar o nome da rua e o número do prédio onde cada um reside. Basta apenas dizer casa de fulano ou de beltrano.

“Entramos os três juizes corregedores no interior do prédio e, de imediato, deparamos com um amontoado desordenado de livros e papéis sobre as velhas escrivaninhas e também no chão de cimento avermelhado. O livro encimando o primeiro monte e que estava sobre a primeira escrivaninha exibia uma etiqueta colada, já desbotada, e que indicava com clareza “Livro de Escrituras nº 25”. Perplexos, pensamos imediatamente em equívoco, pois ali deveria estar instalado um Cartório de Notas e não o de Registro de Imóveis. Mas, depois de um breve diálogo, tudo foi esclarecido: o único notário da cidade havia se aposentado e, à falta de escrevente ou profissional habilitado, o Juiz Corregedor Permanente nomeara o Oficial de Registro de Imóveis para acumular as duas funções até seu provimento. Apenas Sua Excelência esqueceu de comunicar a Corregedoria Geral e o conhecimento oficial se fez exatamente naquele instante.

“Superado o susto inicial, deliberamos que a irregularidade seria sanada com providências a serem adotadas em São Paulo e passamos, até mesmo pelo encontro do primeiro livro nominado, a examinar o setor do Tabelionato. Ali começou o desmoronar do castelo de perfeição construído em nossas mentes, pois tudo

estava irregular, desde a lavratura dos atos notariais até o arquivamento dos documentos. O rosto do Oficial, de tez moreno claro, passou a exibir alternância, ora para branco pálido, ora para vermelho, e começou a suar desesperadamente, enxugando a face com um lenço encardido e que não dava conta do desespero demonstrado pelas mãos agitadas. Revelava ele desconhecimento das mezinhas regras, mas, até aquele instante, o grupo não se abalou, sempre com a imagem de que se tratava de uma pessoa íntegra e que, até aquele instante, colaborava com a Justiça, assumindo, em situação de emergência, Cartório que não era sua especialidade.

“Tantos eram os erros que houve imediato consenso: outra pessoa deveria ser imediatamente designada para responder pelo Tabelionato e restabelecer a ordem. A correição passou para o setor de Registro de Imóveis e, para nossa surpresa e desencanto, as irregularidades e os erros grosseiros estavam por todos os lados, isto é, a incompetência também estava presente na atividade principal. Aquilo que era para ser um “passeio” transformou-se em eternidade e estávamos todos os três cansados de fazer as anotações, até que, em determinado momento, o Oficial passou por cada um dos juizes e solicitou que escrevêssemos nossos nomes em uma folha de papel. Não havia motivo para a recusa e foi ele prontamente atendido.

“Durante a pausa e saciados com um gostoso café servido pela esposa do Oficial, vimos que ele colocou a papeleta com os nossos nomes no interior da piaçaba de uma vassoura e colocou-a de ponta cabeça atrás de uma porta. Não entendemos aquele gesto, mas ali permanecemos, para sua agonia, por mais algumas horas.

“Só depois é que soubemos que a atitude do Oficial era a prática de uma velha crença, ou seja, de que, quando desejamos que pessoas indesejadas se retirem de sua casa, basta apenas escrever seus nomes e colocar o papel numa vassoura, acomodando-a em seguida com o

cabo apoiado no chão e atrás da porta de entrada. A “mágica” não surtiu o efeito imediato, pois ali permanecemos quase o dia inteiro, mas de alguma forma funcionou, mesmo porque nenhum juiz do grupo retornou mais àquela cidade e que nos acolheu calorosamente. De toda forma, naquela data foi criada uma modalidade de registro especial, ou seja, do “bota fora” ou do “expulsa pessoas indesejadas” e, sem que o soubéssemos, figuramos no seu indicador pessoal, cujo arquivo é o do interior de uma vassoura. É um registro temporário de efeitos permanentes, pois, por experiência própria, até hoje sentimos suas conseqüências.

“Esta é uma passagem, em parte fantasiosa, em parte verdadeira, e que bem representa a riqueza da vivência do cotidiano no mundo dos juizes, registradores e notários”.

24 - UM CONTO DE TERROR

“*Nós que aqui Estamos, por Vós Esperamos*”. Se essa frase estivesse em um bar, uma loja, ou, mesmo, na igreja, veríamos nela a demonstração da alegria de receber amigos, fregueses ou fiéis. Seria como se dissesse: “Bem-vindos”.

Acontece que ela se encontra gravada, bem visível, no portão do cemitério de Paraibuna, no Estado de São Paulo e provoca um friozinho no estômago de quem a vê e não deseja estar lá, dissimulado em um sorrisinho amarelo.

Mas, essa curiosa e expressiva frase também está na capa de um importante trabalho, escrito pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, com a colaboração de Isabel Cristina Ortega, por ele apresentado no Encontro promovido pelo IRIB, em Foz do Iguaçu, em 1987, que leva o título de “*Os Cemitérios e o Registro de Imóveis*”.

Depois de realizar muitas pesquisas e dissertar sobre o tema, o autor chega a conclusão de que não mais existe qualquer vedação na legislação federal para a implantação de cemitérios particulares, os quais poderão, assim, ser levados a efeito, se, naturalmente, as leis locais permitirem e os respectivos projetos estiverem aprovados pela Prefeitura Municipal.

Como o parcelamento da área de implantação do cemitério não é permitido pela Lei 6.766/79, isso, evidentemente, impede a realização do registro especial previsto e a transmissão do domínio de jazigos certos e determinados. Entende, porém, o Dr. Gilberto, que a destinação da área pode ser averbada na matrícula do imóvel, para assegurar publicidade e que não existe óbice para o acesso, ao Registro de Imóveis, dos contratos celebrados com terceiros, objetivando a concessão do direito de uso.

O assunto veio à tona porque foi apresentada, algum tempo atrás, no cartório do qual fui titular, uma escritura celebrada entre determinada empresa imobiliária e um Banco. Nela a empresa pretendia liberar alguns apartamentos da hipoteca garantidora do financiamento obtido e, em substituição, oferecia diversos jazigos em conhecido cemitério de São Paulo, situado em circunscrição afeta a outro Registro de Imóveis.

Ultimamente, fala-se na construção de edifícios, contendo todas as dependências de um prédio moderno, inclusive garagens, cujas unidades autônomas serão constituídas de jazigos, cada um com sua fração ideal no solo.

Surpreendentemente, não existe na Lei 4.591/64, nenhum dispositivo legal que impeça o lançamento de incorporação objetivando tal empreendimento e a posterior instituição do regime de condomínio, o que vem possibilitar a negociação das unidades autônomas e o seu ingresso no fôlio registral.

Deixando de lado, agora, os aspectos jurídicos da questão, houve um tempo em que me parecia um tanto constrangedor tratar do assunto cemitério, especialmente sabendo que nosso dia chegará, mais cedo ou mais tarde.

Nessa época eu não ia em velório de modo algum. Só de pensar em cova, sepultura, tumba, enterro, sepultamento, ou qualquer outro nome que se lhes dê, sentia um arrepião na espinha. Mas, lá no fundo, sabia que mais dia menos dia teria de enfrentar o problema. Coincidentemente, a imprensa passou a noticiar a abertura de um

novo cemitério e senti-me inclinado a procurar a empresa vendedora. Perguntei à minha esposa o que achava e ela disse:

- Isso dá um azar...

Esfriei e fui adiando. Contudo, a preocupação persistia e assim foi até que, um dia, enchi-me de coragem e fui. Meio resabiado, entrei na mansão onde se instalara dita empresa e passei a examinar o ambiente. Os móveis pareciam caros, mas um tanto antiquados; os quadros nas paredes, de gosto duvidoso e a música de fundo, lenta e respeitosa. Fui atendido por uma jovem pálida, magra, ossos faciais salientes, sobrancelhas largas, olhos vermelhos e mãos geladas, mais do que as minhas. Com voz cavernosa, mas educada, pediu-me para sentar. Sentar sentei, mas, um tanto impressionado, indaguei dos meus botões:

- Isto é um velório?

Quase vi a confirmação quando a atendente encaminhou-se para um aparador e acendeu uma vela. Pensei na música de fundo, tocada por um órgão e parecia um réquiem. Não me sentia à vontade naquele ambiente. Para me distrair, fui observando a sala onde me encontrava até ser interrompido pela entrada de uma senhora usando vestido lilás, pendendo para o roxo. Esfregando as mãos, olhos amarelos, mortiços, parecendo sem dormir há vários dias, indagou, entre um assobio de dentadura e outro:

- Aceita um chá ou uma água? Logo virá uma corretora atendê-lo.

Agradei e dispensei porque não me sentia encorajado a tomar nada vindo de suas mãos.

- Este pode não ser local de velório, mas me faz lembrar o castelo da família Adams – sussurrei. As atendentes parecem saídas das catacumbas. Será que não há nenhuma disposta a alegrar, um pouco, o ambiente?

Mantinha essa conversa comigo mesmo, já querendo desistir do negócio, quando surgiu na porta uma loira escultural, corpo espremido em vestido justo e curto. Seu lindo rosto, emoldurado por longos cabelos, irradiava um quê misterioso, logo esquecido pela visão de sua cintura fina e pernas bem torneadas. Deixei o medo pra

lá, pensando que, afinal de contas, o lugar não era assim tão lúgubre. Além disso, terreno em cemitério não deixava de ser mercadoria como outra qualquer.

Ela sentou-se, mostrando suas lindas pernas, e, com voz açucarada, perguntou:

- O senhor está interessado em um jazigo?

- Sim.

- É para o senhor mesmo?

- Bem... é para mim e minha família.

- Que bom! O senhor vai ficar satisfeito. Nossos serviços são os melhores. Nós mesmos nos encarregamos dos funerais e só usamos caixões feitos com madeira de lei, revestidos com o mais fino veludo, acompanhando um travesseirinho de seda para repousar sua cabecinha, isto é, a cabeça do falecido. E tem mais: como o senhor é o primeiro cliente do dia, foi premiado com linda coroa de flores, oferta da casa, para ser usada quando..., o senhor sabe.

Aquilo soou como gracejo de mau gosto e, embora sentindo algo lá no fundo perturbando-me, não pude deixar de dizer:

- Todos temos de morrer um dia, não é?

- É sim, mas não se preocupe. Dizem que a vida lá é bem melhor.

Enquanto a jovem falava, notei saliva escorrendo pelos cantos de sua boca e vi a imagem de um lobo prestes a devorar o cordeirinho aqui, totalmente indefeso. Esforcei-me para não demonstrar fraqueza e, com voz mais ou menos firme, disse-lhe:

- Eu fico...

Queria dizer que ficava grato pelas informações e que voltaria outro dia, mas ela não me deu tempo de completar a frase:

- Então o senhor fica? Isso é ótimo, não vai se arrepender.

Imediatamente sacou papel e caneta de uma pasta e me inquiriu sobre meus dados pessoais. Titubeando, fui dizendo. Ao terminar passou-me a caneta, fitou-me com olhos agora faiscantes e abriu um largo sorriso. Meus cabelos arrepiaram porque naquela boca cheia de dentes afiados sobressaíam dois enormes caninos molhados pela baba escorrendo. Larguei a caneta e dei no pé sem olhar para trás.

Ao chegar em casa a mulher logo perguntou:

- Como é, comprou o jazigo?

- Estive pensando melhor e cheguei à conclusão de que ainda somos muito jovens para nos preocuparmos com essas coisas. Você não acha?

- Achar eu acho, mas você está meio pálido. O que foi? Viu algum vampiro por aí?

- !!!???

OUTROS LIVROS DE EDIÇÃO *safe*

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

Elicio de Cresci Sobrinho (Advogado)
Dever de Veracidade das Partes no Processo Civil
Dever de Esclarecimento e Complementação no Processo Civil
Litisconsórcio, 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 85-7525-001-9



9 788575 250013