

XLIX
ENCONTRO DOS
OFICIAIS DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DO BRASIL

ORGANIZAÇÃO



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil



APOIO



Outros negócios jurídicos reais e a taxatividade do rol do art. 167, I, da Lei 6.015/1973

Carlos Eduardo Andrade

RI Monte Azul Paulista

Introdução

Novo Marco Legal das Garantias

Rol de hipóteses inscritíveis no fólio real

(Re)abertura da discussão sobre taxatividade

Taxatividade, tipicidade dos direitos reais

O novo item 48

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro:

(...)

48. de outros negócios jurídicos de transmissão do direito real de propriedade sobre imóveis ou de instituição de direitos reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

O novo item 48

Art. 167 – No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I – o registro:

(...)

48. de **outros** negócios jurídicos de **transmissão** do direito real de **propriedade** sobre imóveis ou de **instituição** de **direitos** reais sobre imóveis, ressalvadas as hipóteses de averbação previstas em lei e respeitada a forma exigida por lei para o negócio jurídico, a exemplo do art. 108 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Integração x interpretação

Analogia?

Interpretação extensiva?

Interpretação analógica?

(In)completude?

Silêncio eloquente?

Lacuna ontológica?

Interpretação analógica

Hipóteses casuísticas + fórmula genérica

Exemplo clássico: art. 121, § 6º, CP: “ou por outro motivo torpe...”

Rol de variadas hipóteses + outros negócios?

Intra legem?

O rol do art. 167, I

“Fatos” (hipóteses) inscritíveis

Miscelânea de direitos reais limitados, negócios jurídicos, atos unilaterais, atos administrativos, determinações judiciais...

Assistematicidade, contradição e desatualização

E a propriedade? E o condomínio?

Das sentenças que nos inventários e arrolamentos... (e as escrituras públicas?)

Dação em pagamento (e a transação?)

Breve histórico

1 – a inscrição: (Lei 6.216/1975)

13) ~~das cédulas de crédito rural~~ (Lei 13.986/2020)

22) ~~das sentenças de desquite...~~ (Lei 6.850/80)

30) ... e da promessa de permuta (Lei 14.382/2022)

35) da AFG (Lei 9.514/97)

36) ao 44) instrumentos de REURB (MP 2.220/01 a Lei 13.465/17)

45) ... serviços ambientais (Lei 14.382/22)

46) do ato de tombamento definitivo... (Lei 14.382/22)

47) do patrimônio rural em afetação... (Lei 14.421/22)

...

Breve histórico

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Breve histórico

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro **ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.** (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022)

Breve histórico

Decreto 4.857/1939

Art. 178: rol de direitos reais limitados, negócios jurídicos, atos unilaterais, determinações judiciais...

a) inscrição de: 14 incisos... ; b) a transcrição de: 10 incisos...

Entre eles: actos renunciativos, servidões não aparentes

Decreto 18.542/1928

Art. 173: a) inscrição de: 7 incisos...; b) a transcrição de: 14 incisos: ...

Entre eles: o descobrimento de minas...

Breve histórico

Decreto 3.453/1865:

Art. 259. São sujeitos á transcripção para que possam valer contra os terceiros conforme os artigos antecedentes: § 1º A compra e venda pura ou condicional. § 2º A permuta. § 3º A dacção em pagamento. § 4º A transferencia que o socio faz de um immovel á sociedade como contingente do fundo social. § 5º A doação entre vivos. § 6º O dote estimado. § 7º Toda a transacção da qual resulte a doação, ou transmissão do immovel.

Breve histórico

Decreto 3.453/1865:

Art. 259. São sujeitos á transcrição para que possam valer contra os terceiros conforme os artigos antecedentes: § 1º A **compra e venda** pura ou condicional. § 2º A **permuta**. § 3º A **dacção em pagamento**. § 4º A **transferencia** que o socio faz de um immovel á sociedade como contingente do fundo social. § 5º A **doação** entre vivos. § 6º O dote estimado. § 7º **Toda** a **transacção** da qual resulte a doação, ou transmissão do immovel.

Breve histórico

Decreto 3.453/1865:

Art. 259. São sujeitos á transcrição para que possam valer contra os terceiros conforme os artigos antecedentes:

[...]

§ 8º Em geral, todos os demais contractos translativos de immoveis susceptiveis de hypotheca.

Breve histórico

Decreto 3.453/1865:

Art. 259. São sujeitos á transcrição para que possam valer contra os terceiros conforme os artigos antecedentes:

[...]

§ 8º **Em geral**, todos os **demais contractos** translativos de immoveis susceptiveis de hypotheca.

Breve histórico

Decreto 3.453/1865:

Art. 261. A lei não reconhece outros **onus reaes** senão: § 1º A servidão. § 2º O uso. § 3º A habitação. § 4º A antichrese. § 5º O usufructo. § 6º O foro. § 7º O legado de prestações ou alimentos expressamente consignados no imóvel.

Hipóteses inscritíveis x Direitos reais

Preocupação com a limitação da propriedade, não com a sua transmissão

A posição minoritária

Ricardo Dip: “Desde o plano estritamente lógico-formal não se pode extrair da taxatividade dos direitos reais uma correlata enumeração exhaustiva dos atos suscetíveis de registo predial.

... todos os atos aos quais, sem vícios, se possa atribuir potencialidade para constituir (ou modificar) direitos reais imobiliários são suscetíveis de registo predial”.

Chicuta: “Muitos confundem a taxatividade dos direitos reais com a taxatividade dos atos inscritíveis no Registo de Imóveis. Diariamente, nega-se a prática de atos de registo e ou de averbação sob o argumento de que não estão expressamente previstos em lei...”

E os Direitos Reais...

Taxatividade?

Numerus clausus?

Tipicidade?

Direitos reais atípicos?

Direito real oculto?

Elasticidade?

E a servidão?

Taxatividade dos direitos reais..

CC Português:

Artigo 1306.º

(«Numerus clausus»)

1. Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito senão nos casos previstos na lei; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional.
2. O quinhão e o compáscuo constituídos até à entrada em vigor deste código ficam sujeitos à legislação anterior.

Taxatividade dos direitos reais..

CC Português:

Artigo 1306.º

(«**Numerus clausus**»)

1. Não é permitida a constituição, com carácter real, de restrições ao direito de propriedade ou de figuras parcelares deste direito **senão nos casos previstos na lei**; toda a restrição resultante de negócio jurídico, que não esteja nestas condições, tem natureza obrigacional.
2. O quinhão e o compáscuo constituídos até à entrada em vigor deste código ficam sujeitos à legislação anterior.

Taxatividade dos direitos reais...

CC Argentino:

Art. 2502. Los derechos reales solo pueden ser creados por la ley. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.

Art. 1884. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida solo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura

Taxatividade dos direitos reais...

CC Argentino:

Art. 2502. Los derechos reales **solo pueden ser creados por la ley**. Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá solo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer.

Art. 1884. La regulación de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, **adquisición**, constitución, modificación, **transmisión**, duración y extinción es establecida solo por la ley. Es **nula** la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la **modificación** de su **estructura**.

Taxatividade dos direitos reais..

Preocupação com

- Proliferação de direitos reais atípicos
- Limitação do direito de propriedade
- Restrição ao caráter absoluto e ilimitado
- Retorno do sistema feudal

Caso Maison de Poésie

Fundação vende imóvel com cláusula de uso parcial

Extinção somente se colocasse à disposição outro semelhante,
gratuitamente

Pedido de extinção pela passagem do prazo de 30 anos (= art. 1.410, III, CC)

Corte de Apelação: atípico x Corte de Cassação: d. real de fruição especial

Em julgado posterior, reviu a posição: extinção com 30 anos

Taxatividade x Tipicidade

Garbi:

Tipos e respectivo conteúdo dos direitos (i) previstos em lei (a)

Francisco Loureiro:

Conteúdo, características e elementos (i) do catálogo legal (a)

Tepedino:

Modalidade do exercício ou estrutura do direito subjetivo (i) conforme previsão legal (a)

Tipicidade “elástica”

Francisco Loureiro:

Multipropriedade (RESP 1.546.165-SP)

Direito de superfície sobre superfície (sobrelevação)

Hipoteca do direito real de superficiário e promissário comprador (pago e registrado)

E a jurisprudência até então..

ApCív 257.938, rel. Des. Acácio Rebouças, DJ 04.02.1977: *numerus clausus*

ApCív 1.396-0, rel. Des. Bruno Affonso de André, DJ 19.05.1982: comodato

ApCív 2.272-0, rel. Des. Bruno Affonso André, DJ 13.06.1983: promessa de
doação

ApCív 1.956-0, rel. Des. Bruno Affonso André, DJ 13.07.1983: arrendamento
rural

ApCív 5.923-0, rel. Des. Sylvio do Amaral, DJ 04.07.1986: forma sui generis
de propriedade

ApCív 40.017-0/0, rel. Des. Márcio Martins Bonilha, DJ 17.02.1998: novação

ApCív 0035067.98-2010.8.26.0576, rel. Des. Maurício Vidigal, DJ 11.08.2011:

AFG de lavoura e produto

E a mais recente...

Proc 1078412-50.2022, j. Luciana Carone Mahuad, DJ 02/09/2022: averbação de comodato

ApCível 1004422-10.2014, rel. Des. Francisco Loureiro, DJ 12/09/2024: hipoteca sob condição suspensiva (não é sobre a propriedade superveniente) de imóvel alienado fiduciariamente

Conclusão

(Re)visitação de antigas premissas

Não tornar mais difícil a proteção pela publicidade registral

Autonomia do Direito Registral Imobiliário

Importância da qualificação registral

ORGANIZAÇÃO




APOIO



Obrigado

Carlos Eduardo Andrade

 (17) 3361-1049

 caduandrade@gmail.com