

Volume XLVII

Fasciculos 277 a 282



REVISTA FORENSE

DOCTRINA, LEGISLAÇÃO E JURISPRUDENCIA

PROPRIEDADE E DIRECÇÃO

DO

Dr. F. Mendes Pimentel

Escriptorio e redacção

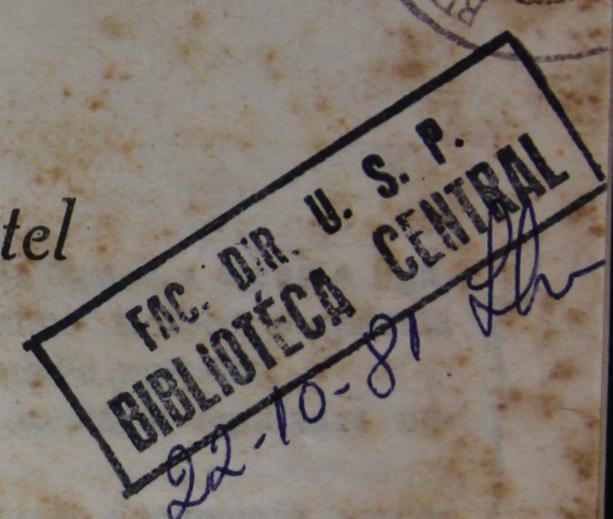
RUA DA PARAHYBA N. 1.032

Julho a Dezembro de 1926

BELLO HORIZONTE

IMPRESA OFFICIAL DO ESTADO DE MINAS GERAES

1926



cando inteiramente livre della os arrolamentos, sem embargo da redacção viciosa do legislador.

Desses peccadilhos de redacção, quiçá filhos do sabido açodamento que presidiu a sua elaboração, está, infelizmente, inçada a lei n. 912.

Leão Starling.

As partilhas e a transcrição no registro de immoveis

O direito real tem necessidade de se tornar manifesto, de modo que todos o conheçam, e ao registro predial foi attribuida a funcção de patentear-o a qualquer momento em bem da ordem e segurança geral.

Variam, no emtanto, as legislações, quanto aos actos sujeitos ao registro, e aos efeitos deste.

O direito francez, após vicissitudes, adoptou, na lei de 1855, a transcrição, como simples meio de publicidade, della não decorrendo prova alguma do dominio.

Da formalidade se afastaram as transmissões «causa mortis» e os actos declaratorios, embora formada uma corrente, que pedia a publicidade das partilhas, que, se por ficção da lei são declaratorias, na realidade, como o reconhecia o grande Troplong, conferem novos direitos para cada um dos co-herdeiros, e transformam a propriedade commum tornando-a individual (De la Transcription, n. 45).

E' que, encarando-a sob o ponto de vista da simples publicidade, entenderam não haver vantagem na transcrição das partilhas, porque, é ainda Troplong quem fala, quem tratasse com um coherdeiro, o faria apresentar seus titulos, e, portanto, a partilha, se houvesse, assim como a prudencia faria com que ninguem se arriscasse a contractar sobre direitos dependentes de ulterior divisão.

Não attenderam, porém, que se não houvesse essa prudencia, ou em caso de fraude, simulando-se contractos, os terceiros que adquirissem direitos, em transacções posteriores, não encontrariam nem sequer esse meio de simples publicidade, para avaliar da legitimidade do direito, objecto de seus contractos.

Outras legislações, no emtanto, não consideraram o registro como simples meio de publicidade, e conferiram aos seus assentos a presumpção de exprimirem a verdade, em correspondencia com a realidade da situação juridica, ou por outras palavras, a servirem de prova.

A' inscripção no registro foram, sob esse systema, submettidos não só os contractos, fazendo da inscripção depender a transferencia de dominio, mas tambem os actos em que antes da inscripção, já estivesse adquirido o dominio.

Nesse systema, o fim do registro, nos casos em que já está adquirido o dominio, por força de lei, é assegurar aos seus assentos a força que devem ter, revelando as mutações successivas de modo a consolidar a propriedade, assim satisfazendo a segurança exigida pelas necessidades do credito, no seu grande desenvolvimento.

Assim, é que, embora transferido o dominio podendo o «dominus» usar e gosar da coisa, nenhum acto de disposição (alienação, hypotheca, etc.), por elle feito, póde figurar no registro, emquanto não for préviamente inscripto o acto, á solemni-
dade sujeito, revelador da pessoa a quem cabe dispor legitimamente do direito.

Até á vigencia do Codigo Civil a nossa legislação se orientava pelo direito francez, quanto á força probante da transcrição. «A transcrição não induz prova de dominio», diziam as nossas leis.

O Código Civil repudiou essa orientação, repeliu essa regra, que muitos se esforçaram em manter (Trab. da C. Esp., vol. 5.º, pags. 228, 256, 264, 265 e 277); e adoptou nova orientação, conferindo aos assentos do registro a presumpção de exprimirem a verdade (art. 859).

Adoptado esse systema, e por elle se orientando, sujeitou á transcripção, não só os actos, entre vivos habeis para transferir dominio, como tambem os actos declaratorios; — as sentenças nos juizos divisorios (art. 532-I) e o usocapião (art. 550).

Inadvertidamente, porém, no art. 533 do Código, declarou que os actos sujeitos á transcripção só transferiam dominio depois de serem transcriptos.

E de que só por inadvertencia isso se deu, e não porque traduzisse o pensamento do legislador, é prova o Par. da Com. Especial da Camara dos Deputados, de que foi relator o illustre Sylvio Romero: —

«Estendeu-se a «NECESSIDADE» dessa formalidade (a transcripção) a outros actos, que não constituem propriamente «transferencia de dominio, mas serve DE PROVA» á sua aquisição, como as sentenças proferidas nos juizos divisorios («PARTILHA», divisão e demarcação»). (Trab. Com. Esp., vol. VIII, pags. 40 — Prop. 24.ª).

O Parecer, como se vê, accentuou a «necessidade», e não a faculdade, da transcripção da partilha, divisão e demarcação, sem desconhecer que não se tratava de transferencia de dominio, e sim de «prova».

Dessa inadvertencia resultou uma contradicção com o disposto no art. 1.572 do Código, segundo o qual a transmissão de dominio aos herdeiros se opera desde a morte do autor da herança, e com o estatuido no art. 631, pelo qual a divisão é méramente declaratoria, o que importa na sua retroactividade á origem do condominio.

Necessaria foi por isso a emenda feita pelo decreto n. 3.725, de 15 de fevereiro de 1919, para que o disposto no art. 533 só fosse entendido com referencia aos ns. II e III.

Foi essa a emenda, feita sem o menor intuito de alterar o systema do Código, e apenas o de corrigir uma contradicção, que não estava na mente do legislador, restabelecendo o seu pensamento claramente enunciado no Parecer acima citado.

Ha quem pretenda excluir as partilhas da transcripção a que foram sujeitos os julgados nos juizos divisorios.

Não posso atinar com os motivos para uma distincção que não está na lei, e que contraria o expresso pensamento do legislador, que a incluiu, em obediencia ao systema immobiliario adoptado.

Nenhum interesse superior ou razões de ordem juridica apoiam a distincção; antes, até, direi que o interesse superior da consolidação da propriedade e as razões que, por toda a parte, exigem a segurança dos direitos, consubstanciada na força probante conferida aos assentos do registro, condemnam a pretendida exclusão.

O douto Clovis no seu commentario ao art. 532 (Cod. Civ., vol. III) e ao art. 1.801 (Idem. obs. vol. VI) manifesta-se pela necessidade da transcripção.

Note-se que o commentario ao art. 1.801 é posterior ás emendas do decreto de 1919.

O mestre admirado, que é Sá Pereira, explanando esse caso (Cod. Civ. Bras., vol. VIII) mostra, na fórma brilhante por que costuma, que nos casos como o do art. 532-I o unico fim da transcripção é «restringir no herdeiro, que pela simples abertura da successão já tem dominio e posse sobre os bens da herança, o direito de dispor dos bens herdados; direito esse inherente ao dominio».

«Essa aliás é a unica solução possível toda vez que a transcrição não coincide com a aquisição, e ella realmente só coincide com esta, quando é modo de adquirir. Em todos os outros casos, se entremette entre os dois actos um lapso de tempo, durante o qual os terceiros não sabem se o usocapiente ou o herdeiro, por exemplo, são ou não proprietarios em condições de dispor do immovel. Só o registro o poderá assegurar, e só o registro, portanto, investirá pela transcrição o herdeiro ou o usocapiente, não do dominio, que elle já tinha pelo direito hereditario e pelo usocapiao, mas de um dos direitos elementares do dominio, até então sob condição suspensiva—o direito de dispor do immovel».

A essa mesma conclusão já havíamos chegado, e no I vol. do Registro de Immoveis, sobre a transcrição, dissemos: «A transcrição dos julgados nas acções divisorias não tem por fim a transferencia do dominio, mas apenas impedir actos de disposição, antes de preenchida a solemnidade, segundo a lição da doutrina; o que representa o meio indirecto para se obter a necessaria publicidade, afastando a contradicção de figurar no Registro a propriedade em nome de um, quando na realidade outro é o proprietario» (pag. 146).

Philadelpho de Azevedo, especialista na materia e de reconhecida autoridade, manifesta-se, attendendo ao intuito do legislador, pela necessidade da transcrição dos julgados nas acções divisorias, de que não exclue a partilha. Para que os interessados, diz elle, possam apreciar o direito do transmittente, é preciso que elle esteja registrado; antes disso não se poderá admittir que o immovel seja objecto de qualquer outro registro (Registro Pub., n. 130).

A exclusão das partilhas, feita implicitamente pela inclusão no n. II do art. 532 da adjudicação de bens de raiz aos credores da herança em pagamento de seus creditos, é de todo falha de fundamento.

Nem o credor é co-herdeiro, nem a sentença, que lhe adjudica o bem, é declaratoria de dominio preexistente, porque não passa de uma «datio in solutum», sem a minima afinidade com as transmissões «causa mortis» — «dare in solutum est vendere» (L. 4, Cod. de evict.).

Ella foi mencionada no n. II, com a arrematação e a adjudicação em praça no n. III, porque] o direito anterior isentava da transcrição os actos judiciaes.

Para terminar, diremos que o decreto n. 4.827, de 7 de fevereiro de 1924 sobre os registros, publicos no art. 5.º, b), n. IV, manda transcrever os julgados nas acções divisorias, pelos quaes se põem termo á indivisão, dentre os quaes como acima fica demonstrado não se póde excluir a partilha.

Lysippo Garcia.

Uma questão fiscal

«Na successão, aberta no Districto Federal, de uma pessoa aqui domiciliada, não póde comprehender-se no acervo sujeito a imposto de transmissões «causa mortis» um crédito hypothecario cuja garantia é constituida por bens immoveis situados fóra do territorio do mesmo Districto».

Per S. DE MEDEIROS

Este acervo indigesto, que é a lei orçamentaria do Districto Federal, cujo texto se reproduz, avultando de anno para anno, como consequência dos tributos,