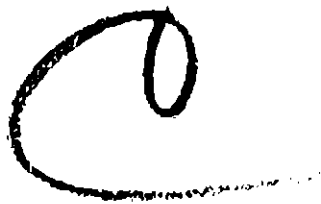


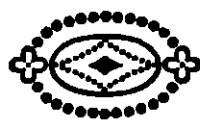
**Francisco Bertino de Almeida Prado**

Bacharel em direito e oficial do registro de Imoveis



# Transmissão da Propriedade Imovel

**Prefacio do Dr. Francisco Morato  
e parecer do Dr. Clovis Bevilaqua**



**1934**

---

**LIVRARIA ACADEMICA — Largo do Ouvldor, 15 (Antlgo, 5-B) — SÃO PAULO**  
**SARAIVA & COMP. — Editores**



**Francisco Bertino de Almeida Prado**

Bacharel em direito e oficial do registro de imóveis

# Transmissão da Propriedade Imovel

**Prefacio do Dr. Francisco Morato  
e parecer do Dr. Clovis Bevilacqua**



**1934**

---

**LIVRARIA ACADEMICA - Largo do Ouvidor, 15 (Antigo, 5-B) - SÃO PAULO**

**SARAIVA & COMP. — Editores**





A' MEMORIA DE MEU FILHO

*Bertininho.*

A' MEMORIA DOS MEUS IRMÃOS

*Deodato Pacheco de Almeida Prado  
e Lydia de Almeida Prado Campanhã Affonso.*

A' MEMORIA DOS GRANDES JURISCONSULTOS

*Augusto Teixeira de Freitas,  
Estevam de Almeida  
e Lafayette Rodrigues Pereira.*

AOS MEUS CAROS PAIS

*José Pacheco de Almeida Prado,  
e Antonia de Almeida Pacheco.*

A' MINHA MULHER

*Dolila de Faria Prado.*

AOS MEUS IRMÃOS E CUNHADOS

*Antonia Pacheco Lyra,  
Josué Carneiro de Lyra,  
José Pacheco de Almeida Prado Filho,  
Irmã Carolina de São José,  
Maria de Lourdes Prado Sampaio Bueno,  
Francisco Sampaio Bueno Netto,  
Carolina Pacheco de Paula Leite,  
Antonio de Paula Leite,  
João de Almeida Pacheco,  
Anna Pacheco de Almeida Prado  
e Durval Campanhã Affonso.*

*Dr. Affonso Fraga.*  
*Dr. Affonso José de Carvalho.*  
*Dr. Antonio de Sampaio Doria.*  
*Dr. Clóvis Bevilacqua,*  
*Dr. Francisco A. Almeida Morato.*  
*Dr. José Augusto Cesar.*  
*Dr. José de Alcantara Machado de Oliveira,*  
*Dr. Julio Cesar de Faria,*  
*Dr. Plinio Barreto*  
*e Dr. Spencer Vampré.*

AO FÔRO DE BRAGANÇA, representado  
na pessoa do M. Juiz de Direito,

*Dr. Joaquim Barbosa de Almeida.*

AOS MEUS AMIGOS

*Dr. Alfredo Augusto Santos Roos,*  
*Bento Prado de Almeida Ferraz,*  
*Dr. João Baptista de Arruda Sampaio,*  
*Dr. João Baptista Leme da Silva,*  
*Dr. João Marcondes dos Santos,*  
*Dr. João de Oliveira Filho,*  
*Dr. José de Almeida Prado Fraga,*  
*José Celestino,*  
*Dr. Lucio Cintra do Prado,*  
*Dr. Luiz de Sampaio Freire,*  
*Dr. Mario Severo Maranhão,*  
*Octaviano Patricio Machado,*  
*Oswaldo Barreto,*  
*Dr. Raul Rocha*  
*e Dr. Theotônio Monteiro de Barros Filho.*

AO AMIGO, incentivador das letras juridicas,

*Joaquim Fonseca Saraiva.*

# BIBLIOGRAFIA

## Obras e autores nacionais citados :

### POR CONSULTA DIRETA :

- Affonso Fraga — *Divisão e demarcação das terras particulares.*
- Affonso José de Carvalho — *Decisões.*
- Aureliano Guimarães — *Compra e venda civil.*
- Clovis Bevilaqua — *Código Civil comentado.*
- » » — *Em defesa do Projeto de Código Civil.*
- » » — *Parecer, in Revista dos Tribunais, vol. LXIII, pags. 226-228.*
- Didimo Agapito da Veiga — *Direito hipotecario.*
- Francisco A. Almeida Morato — *Da prescrição nas ações divisorias.*
- Itabaiana de Oliveira (Arthur Vasco) — *Direito das sucessões.*
- João Luiz Alves — *Código Civil.*
- José Affonso de Azevedo — *O código dos códigos.*
- José Augusto Cesar — *Lições taquígrafadas em aula.*
- Julio de Oliveira Sobrinho — *Parecer, in Revista de Direito, vol. 97.*
- Lacerda de Almeida (Francisco de Paula) — *Direito das cousas.*
- Lafayette Rodrigues Pereira — *Direito das cousas.*
- Laudo Ferreira de Camargo — *Decisões.*
- Leme da Silva (João Baptista) — *Sentença, in Revista dos Tribunais, vol. LXIII, pags. 223-226.*
- Lysippo Garcia — *Transcrição.*

- Lysippo Garcia — *Inscrição.*  
Macedo Soares (A. J.) — *Tratado juridico e pratico da medição e demarcação das terras particulares e publicas.*  
Melchiades Picanço — *Parecer*, in *Revista de Direito*, vol. 95.  
Menezes — *Juizos divisorios.*  
Oliveira Machado (Joaquim) — *Manual do official do registro geral e das hipotecas.*  
Philadelpho Azevedo — *Registros publicos.*  
Ribas (Antonio Joaquim) — *Consolidação das leis do processo civil.*  
Rodrigo Octavio — *Ação de divisão e demarcação das terras particulares.*  
Sá Pereira (Virgilio de) — *Manual do Codigo Civil*, vol. VIII.  
» » » » — *Decisões e julgados.*  
Sylvio Romero — *Discursos.*  
Teixeira de Freitas (Augusto) — *Consolidação das leis civis. Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil.*

POR CONSULTA INDIRETA:

- Trabalhos da Comissão Especial da Camara dos Deputados.*  
*Trabalhos do Senado.*

**Jornal e revistas nacionais :**

- Diario Oficial da União*, de 18 de outubro de 1927.  
*Revista de Direito*, vols. 90, 95 e 97.  
*Revista dos Tribunais*, vols. XXXIV, XLV, LXIII, LXXI, LXXII, LXXIV e LXXVI.

**Obras e autores estrangeiros citados :**

POR CONSULTA DIRETA:

- Capitant (Henri) — *De la cause des obligations.*  
Coelho da Rocha (M. A.) — *Instituições de direito civil português.*  
Code Civil allemand — *Traduction de l'Office de Législation étrangère et de Droit international.*

- Corpus juris civilis academicum parisiense.*  
Coviello (Nicola) — *Della trascrizione.*  
Dernburg (Henrique) — *Pandette, diritti reali*, traduzione de  
Francisco Bernardino Cicala.  
Garcia del Corral (Ildefonso L.) — *Cuerpo del derecho civil  
romano* (traducion).  
Huc (Théophile) — *Commentaire théorique et pratique du Code  
Civil.*  
Jeronimo González y Martínez — *Principios hipotecarios.*  
Lehr (Ernest) — *E'lements de droit civil germanique.*  
» » — *E'lements de droit civil espagnol.*  
Maynz (Charles) — *E'lements de droit romain.*  
Morel (René) — *Régime foncier d'Alsace et de Lorraine.*  
*Motive zu dem Entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches.*  
Planas y Casals (José Maria) — *Derecho civil español.*  
Planiol (Marcel) et Ripert (George) — *Traité théorique e  
pratique du droit  
civil français*, vol.  
III, des biens.  
Raul de la Grasserie — *Code Civil allemand.*  
» » » » — *Code Civil chilien.*  
Stolfi (Nicola) — *Diritto civile*, vol. II, *diritti reali.*  
Troplong (M.) — *Commentaire de la loi du 23 mars 1855  
sur la transcription.*  
Wieland (C.) — *Les droits réels dans le Code Civil suisse.*

PER CONSULTA INDIRETA :

- Endemann — *Lehrbuch.*  
Ferrara (Francisco) — *Della simulazione.*  
Laurent (E'mile) — *Cours de droit civil français.*  
Planiol (Marcel) — *Traité élémentaire de droit civil.*  
Pothier (R. J.) — *De la propriété.*  
Ricardo — *Traité des donations.*  
Rivière et Huguet — *Questions sur la transcription.*  
Toullier — *Droit civil français.*  
Troplong — *Privilèges et hypothèques.*  
Windscheid — *Pandette.*

## BREVES ELUCIDAÇÕES

A tese OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO DA PARTILHA compõe-se de cinco partes: I) estudo introdutorio; II) estudo das disposições legais, em si mesmas; III) estudo das disposições do Código, quanto á sua sanção; IV) sistema do Código Civil, quanto á transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos, apreciado sucessivamente á luz da interpretação historica e da interpretação logica, e V) sistema do Código Civil, quanto á transmissão «causa mortis». A quarta e a quinta parte desta tese constituem, por sua vez, outras teses que vcem longamente desenvolvidas adiante, consistindo aquellas partes num resumo destas.

Como complemento á tese OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO DA PARTILHA, estudam-se as objecções que se lhe formulam e ás quais se dão respostas.

Seguem-se depois duas teses A CAUSA NA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOVEL e VENDA E ONERAÇÃO DE DIREITO HEREDITARIO.

O trabalho SINTESE DE TESES é um resumo das duas outras VENDA E ONERAÇÃO DE DIREITO HEREDITARIO e OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO DA PARTILHA.

Para fim illustrativo da materia, expõe-se circunstanciadamente a DOCTRINA DA TRANSCRIÇÃO-TRADIÇÃO, segundo Teixeira de Freitas e Lafayette, e a sua applicação á doutrina do nosso Código Civil.

Na CONJUGAÇÃO DE DOCTRINAS se mostra que, em parte, se harmonizam as correntes interpretadoras das disposições do Código Civil, referentes á transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos e *causa mortis*; pois,

se divergem quanto a admitir a força probatoria do registro, são, todavia, acordes em reconhecer a obrigatoriedade do registro da partilha.

Afinal, sob o titulo REGISTRO DA PARTILHA PARA EFEITO DE DISPOSIÇÃO, apresenta-se o resultado operado na jurisprudencia pela teoria da obrigatoriedade do registro da partilha.

A respeito da eficacia probatoria da transcrição, transcreve-se uma sentença do M.º Juiz de Direito da comarca da Capital do Estado, Dr. Joaquim Mamede de Freitas Junior.

## OBRIGATORIEDADE DA TRANSCRIPÇÃO DOS JULGADOS DE PARTILHA

O dr. Francisco Bertino de Almeida Prado, Official do Registro Geral de Bragança, não é apenas modclar funcionario de justiça, senão também jurista de muito senso, de grande amôr ás letras e de invejavel competencia na especialidade que professa.

Demonstra-o a monographia que ora estampa e entrega á publicidade.

A materia proposta e desenvolvida é a da obrigatoriedade do registro dos julgados que no juizo divisorio põem termo á indivisão, faça-se a partilha por quótas arithmeticas ou por quótas geometricas, seja na instancia *familiae erciscundae*, na *communi dividundo* ou na *finium regundorum*, quer para integrar a cadeia das transmissões, quer para permittir a disponibilidade dos immoveis.

Ao lado do thema capital, outros se explanam e instruem com egual proficiencia e interesse.

E' assaz singelo o systema do Codigo Civil acerca de registro immobiliario, systema que já vinha expresso na doutrina e aspirações dos grandes interpretes do direito patrio.

Nos actos entre vivos, assim como na arrematação e adjudicações que se fazem em hasta publica ou inventarios para pagamento de dividas da herança, a transferencia do dominio da propriedade immovel não se opera senão pela transcripção, a partir da respectiva data.

Na alienação hereditaria ou testamentaria, o dominio e posse dos bens, moveis e immoveis, transmittem-se aos



successores pela simples abertura da successão, desde o instante em que ella se verifica. Nos actos entre vivos, entre elles comprehendidas as arrematações e adjudicações em geral, a transmissão é obra e effeito do registro; na successão *'causa mortis*, é consequencia e disposição da lei.

Embora independa de registro a transmissão hereditaria, todavia sujeita a lei á formalidade da transcripção os julgados pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á indivisão. E' o preceito do art. 532 n. I do Cod. Civil.

Quaes, porém, estes julgados? Todos, ou sómente aquelles que homologarem partilhas em que effectivamente se puzer termo á communhão oriunda da abertura da successão?

Este é o ponto central da monographia.

Sustenta o auctor que todos; sustenta, aliás, com apoio na licção de muitos mestres, a cuja frente se depara o eximio e inexcédível Clovis Bevilaqua. A lei, segundo resulta do texto do Codigo Civil e do Reg. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, não sujeita a successão a registro, directamente; sujeita, entretanto, os julgados que a extinguem, isto é, as sentenças homologatorias das partilhas no juizo do inventario. E' uma observancia que não admite excepção, indispensavel tanto para não se quebrar a continuidade na cadeia das transmissões. quanto para permittir ao proprietario a livre disposição da propriedade immobiliaria.

Opinámos contra tal modo de ver, em ligeiro estudo publicado na Revista dos Tribunaes (XLV — 355). As partilhas de bens de raiz em inventario (*familiae erciscundae*) estão sujeitas a transcripção, uma vez que por ellas se acabe a communhão dos successores relativamente a taes bens, do mesmo modo porque estão as partilhas concretas e constituição de rumos nas acções de divisão e demarcação de terras (*communi dividundo* e *finium regundorum*); o titulo formalistico para o registro é o julgado homologatorio das partilhas. Não estão, porém, si a despeito dellas perdurar a communhão.

Abre-se uma successão. Nella existem dez herdeiros e seu activo se constitue de um só immovel. Por operação da lei, desde a morte do *de cuius*, os dez herdeiros são

communheiros do immovel, na medida e razão de um decimo cada um. Faz-se o inventario e pela partilha cada um dos dez herdeiros recebe em pagamento a decima parte da propriedade.

Poz-se termo á indivisão? Pelo contrario; a partilha manteve a indivisão, nos precisos termos em que ella se estabelecera pela morte do inventariado.

Está semelhante partilha sujeita a registro? De modo nenhum; a lei submete a essa formalidade os julgados das partilhas que *puzerem termo á indivisão* e, na hypothese, a partilha, longe de *pôr termo, mantém a indivisão*.

Não ha duvida que é uma deficiencia do nosso direito escripto. Seria de grande acerto generalizar e estender o registro publico não só a todos os actos que attestam a transmissão do dominio, como tambem aos que modificam a propriedade em relação aos seus proprietarios ou á sua condição juridica. Mas a lei é lei; a these em debate é de direito positivo e não de direito philosophico.

Persistimos, pois, em nossa primitiva opinião, a qual tivemos a honra de ver apadrinhada por um accordam do Tribunal de Justiça de S. Paulo, de que foi relator o eminente sr. Julio de Faria.

Sem embargo, porém, de nossa divergencia neste topico, é com grande admiração e utilidade que lemos o bello estudo do dr. Francisco Bertino e que o recommendamos a quantos precisem ou desejem se illustrar nesta particularidade das lettras juridicas.

E' a mais completa e erudita monographia que possuímos sobre o assumpto; a qual vai o publico certamente receber com muita estima, sobretudo si o seu illustre auctor, ao fazel-a imprimir, der-lhe desenvolvimento systematico e destacar methodicamente, por epigraphes ou capitulos salientes, a relevancia das questões que nella se convertem e resolvem.

S. Paulo, 8 de julho de 1932.

FRANCISCO MORATO.

## TRANSCRIPÇÃO DO FORMAL DE PARTILHA

(Intelligencia do art. 532, I, do Código Civil)

1. Depois de ter estabelecido, no art. 530, que a transcrição, no registro de immoveis, é modo de adquirir a propriedade immovel e de ter declarado, no art. 531, que estão sujeitos á transcrição os titulos translativos da propriedade immovel, por actos entre vivos, o Código Civil determina que sejam tambem transcriptos, art. 532, I, *Os julgados pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á indivisão.*

Duvidas se têm levantado sobre a comprehensão e o alcance deste preceito, o que não é, aliás, de admirar. porque elle abriga uma innovação, caracteristicamente differenciada, que se introduziu no systema de transmissão da propriedade e na função do registro predial. No entanto, quem se compenetrar dos principios adoptados pelo Código Civil, nesta materia, não terá difficuldade em dissipar essas duvidas, e, coordenando as normas do nosso corpo de leis, referentes ao assumpto, fixar a exacta posição do dispositivo no organismo instituido para segurança da propriedade immovel.

2. Refere-se o Código Civil, no art. 532, I, aos julgados, que põem termo, *nas acções divisorias*, ao estado de indivisão. Acções divisorias são: 1.º, as de divisão da herança; 2.º, as de divisão entre condominos por titulo singular; 3.º, as de divisão entre confinantes. Assim sempre se entendeu, desde os romanos (*Inst.* 4, 6, § 2.º; *D.* 44, 7, fr. 37, § 1.º: *mixtae sunt actiones in quibus uterque actor*

*est; ut puta finium regundorum, familiae erciscundae, communi dividundo*). Tal continuaram a ensinar os que entre nós trataram do assumpto: TEIXEIRA DE FREITAS, *Consolidação das leis civis*, nota 1 ao art. 1.141; PAULA BAPTISTA, *Theoria e pratica do processo civil*, 7.<sup>a</sup> ed., § 21; RIBAS, *Processo civil*, commentario DXXXVI, pag. 509 e segs., e commentario DLXVIII, pag. 531 e segs. da 3.<sup>a</sup> ed.; FRANCISCO MORATO, *Da prescripção nas acções divisorias*, n. 8; AFFONSO FRAGA, *Divisão e demarcação*, n. 30; LAFAYETTE, *Direito das coisas*, nota 5 ao § 50; LYSIPPO GARCIA, *Transcripção*, pags. 156 e 158; PHILADELPHO AZEVEDO, *Registros publicos*, pags. 107-108; *Trabalhos da Camara dos Deputados*, VIII, proposição 24, pag. 40, 2.<sup>a</sup> col.

E', pois, ponto assentado, em nosso direito, que a divisão da herança é uma das acções divisorias, e que, positivamente, a ella se referiu o Codigo Civil, no art. 532, I.

Ainda quando o acto especial da partilha possa ser realisado por accordo particular, entre interessados maiores, nos termos do art. 1.773 do Codigo Civil, a divisão da herança constitue, em nosso direito, uma acção. «Não é possivel negar, em face dos bons principios do direito, que o art. 532, n. I, do Codigo Civil, se refere tambem aos julgados, que homologam as partilhas, no juizo *familiae erciscundae*», affirmou o Tribunal de Justiça de S. Paulo, em accordão de 28 de março de 1930 (*Revista dos Tribunaes*, vol. LXXIV, pag. 93).

Assim sendo, é claro que não obsta á transcripção o facto de ser a partilha amigavel. Além de que, segundo informa TEIXEIRA DE FREITAS, é direito consuetudinario a homologação das partilhas pelo juiz, em todos os casos (*Consolidação*, nota 5 ao art. 1.145), o formal de partilha contem sempre a sentença do juiz, que a julga ou legaliza (ITABAIANA, *Direito das successões*, § 896-900; MENEZES, *Juizos divisorios*, cap. IV, § III; PINTO DE TOLEDO, *Processo orphanologico*, §§ 498 e segs.); portanto, nos termos genericos do art. 532, I, se incluem, como sujeitos á transcripção os formaes de partilha, sempre que haja herdeiros aquinhoados com immoveis.

3. A differença, que o art. 533 estabelece entre os actos sujeitos á transcripção, determinando que, em certos casos (os dos ns. II e III do art. 532), essa formalidade é necessaria para que se opere a transferencia do dominio e, em certos outros (os do n. I do citado art. 532), á transcripção não se prende esse effeito, procede, naturalmente, do systema adoptado.

A transcripção no registro de immoveis é modo de adquirir a propriedade immovel, quando transferida por actos entre vivos. Tal é a regra do art. 531, que se estende aos casos do art. 532, ns. II e III, que foi mister destacar pela particularidade, que apresentam. São actos judiciaes solemnes, sufficientes para tornar certa e publica a translação da propriedade; mas a lei, para dar ao registro de immoveis a função de reflectir o estado da propriedade immovel em suas constantes mutações, não lhes quiz conferir effeito translativo do dominio, sem que constassem do registro.

O direito hereditario, porém, já entra em outra categoria. Differe, de modo fundamental, do direito fundado por actos entre vivos, no numero dos quacs se acham os que menciona o art. 532, ns. II e III: sentenças que nos inventarios e partilhas adjudicam bens, em pagamento de dividas da herança; a arrematação e as adjudicações em hasta publica. O direito hereditario transmite a propriedade, tanto a movel quanto a immovel, desde o momento, em que se abre a successão. Opera-se a translação do dominio *ope legis*, desde logo (art. 1.572).

Não é á transmissão pelo direito hereditario que se refere o art. 532, I. Esta independe de qualquer formalidade. O que esse dispositivo manda registrar é um acto posterior á transmissão da herança. Esta gera um estado de communhão entre os herdeiros, do qual os mesmos saem pela divisão dos bens deixados, segundo o direito de cada um, divisão que, na linguagem das INSTITUTAS, *singulas res singulis heredibus adjudicat* (4, 17, § 4).

Ha ahi dois momentos bem discriminados no tempo; duas relações juridicas distinctas, gerando situações e effeitos proprios de cada uma:

1.º A transmissão da herança constitue o primeiro momento; a relação jurídica, então criada, é o direito hereditario, que recae sobre o acervo indiviso, produzindo a communhão entre os herdeiros.

2.º A individuação dos bens pela distribuição delles entre os herdeiros, momento posterior á communhão de todos os herdeiros a qual se extingue com a partilha. Quando por força das circunstancias, o mesmo immovel é dado a dois ou mais herdeiros, este condominio já se funda na partilha, directa e immediatamente, a qual vincula a parte ideal, attribuida ao herdeiro, ao respectivo direito hereditario, com exclusão de todos os que não são condminos no immovel.

Cessou, com a partilha, a indivisão oriunda da transmissão global da herança á totalidade dos herdeiros; mas outro condominio surgiu com a partilha, ou porque o immovel não se prestasse a commoda divisão, ou porque seria inconveniente dividil-o no momento.

4. Em qualquer dos casos, quer a divisão attribua a cada herdeiro bens distinctos, sobre os quaes exerça direitos exclusivos, quer num só immovel reuna os quinhões de muitos, o titulo em que se funda o direito do herdeiro sobre o immovel ou sobre parte delle está sujeito á transcripção, por força do que dispõe o art. 532, I, do Código Civil.

Como, porém, nestes casos não é a transcripção geradora do dominio, o qual preexiste a essa formalidade, o registro funciona como órgão reflector do estado da propriedade immovel, dando publicidade á individuação della e fornecendo a prova do direito de cada pessoa a determinado bem ou a uma parte ideal em determinado bem.

Por isso, a necessidade de registrar o formal de partilha não se impõe, immediatamente após a conclusão della. Pelo systema do Código Civil, a partilha é meramente declaratoria do direito (art. 631), que o *de cujus* transfere ao herdeiro, desde o momento em que fallece. E' na occasião de transferir o seu direito a outrem que o herdeiro tem necessidade de consignar no registro o instrumento declarato-

rio do seu direito, o instrumento que o habilita a dispôr não mais do seu direito hereditario, e sim do direito de propriedade sobre determinado immovel, seja esse direito real exclusivo ou em communhão com outrem. O acto declaratorio, a partilha, é o titulo, em virtude do qual o proprietario aliena ou grava o immovel, e a lei quer que esse titulo seja registrado para estabelecer o encadeiamento das transmissões.

Attende a esta exigencia o art. 206 do regulamento n. 18.542, de 24 de Dezembro de 1928, que preceitua:

«Se o immovel não estiver lançado em nome do outorgante, o official exigirá a transcripção do titulo anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro».



Este preceito, como veremos adiante, lança a barra além do Codigo, embora mantendo-se dentro do systema. E', porém, rigorosa a applicação do art. 532, I, do Codigo, quando se applica a casos, como o agora considerado, de partilha consignando um immovel a mais de um herdeiro.

Não obstante o dominio, nos casos do art. 532, I, independe de transcripção, exige o Codigo que esta se effectue sem determinar o momento em que o herdeiro, confinante ou condomino a titulo singular, tenha de preencher essa formalidade. Enquanto não dispuzer do immovel, o proprietario em questão *póde* conservar-se alheio ao registro, embora houvesse conveniencia em transcrever, desde logo, o seu titulo; mas se quizer dispôr do bem, *forçoso será* transcrever esse documento, em obediencia ao que estatue o art. 532: *Serão tambem transcriptos...* E', pois, no momento em que o direito se transfere ou se modifica, em que se opera mutação da propriedade ou esta se grava, que o titular do direito *é obrigado* a transcrever o seu titulo, a fim de que a transcripção do adquirente, ou a inscripção do direito real constituido sobre o immo-

vel, encontre, no registro respectivo, o seu proprio fundamento.

5. Se a um só herdeiro passar o acervo hereditario, não haverá communhão, e, por conseguinte, não se apresentará a situação juridica prevista pelo art. 532, I: — não haverá julgado, pondo termo á indivisão. Houve, apenas, transmissão de bens por direito hereditario, continuando os bens no mesmo estado, em que se achavam, antes da abertura da successão, embora outro seja o sujeito dos direitos. Objectivamente não houve alteração no patrimonio, pelo facto da transmissão hereditaria, e o sujeito delle continua a ser um só.

O regulamento n. 18.542, de 24 de Dezembro de 1928, art. 206, não exceptua esse caso, pois que exige a transcripção sempre que o immovel não estiver lançado em nome do outorgante, qualquer que seja a natureza do titulo deste. Não contesto a utilidade da providencia, ainda neste caso; mas não tendo sido elle regulado pelo Codice por esse modo, devemos entender que tambem a elle não se referiu o regulamento. Estabeleceu regra para o que geralmente acontece, *quod plerumque fit*, que é a dualidade ou pluralidade de herdeiros.

Mais francamente ainda, o citado regulamento (art. 233) transpoz as linhas do Codice Civil, art. 532, I, quando sujeita á transcripção as sentenças de adjudicação, em inventarios, quando não ha partilha. Não está essa exigencia no Codice.

6. Do exposto resulta que não me parece bem fundada a intelligencia dada ao art. 532, I, do Codice Civil pelo accórdão do Tribunal de Justiça de S. Paulo, que se lê na *Revista dos Tribunaes*, vol. LXXIV, pags. 93-94. Entendeu o Tribunal Superior de S. Paulo que estão dispensados de transcripção os julgados, que homologam partilhas, quando estas se limitam a «fixar ou determinar a quota arithmetica, ideal de cada herdeiro na coisa, a qual continua assim em commum», porque, nesse caso, os julgados não põem termo á indivisão. Parece manifesto o equivoco.



A divisão determinada pela abertura da successão terminou com a partilha. E a essa divisão é que se refere o Código Civil. Se da partilha resultou outra communhão, é nesta que se funda, e, como já observei, não tem o mesmo caracter nem a mesma extensão.

O voto vencido do Dr. ANTONINO VIEIRA esclareceu muito bem a situação jurídica: «Os acervos hereditarios compõem-se, geralmente, de varios bens, sobre os quaes os herdeiros têm condominio, desde a abertura da successão. A partilha faz cessar esse condominio, esse estado de divisão, attribuindo a cada herdeiro um bem determinado. E' certo que, muitas vezes, dois ou mais herdeiros recebem partes em comunum no mesmo immovel; mas, ainda nesse caso, não se póde dizer que não se poz termo á divisão, que existia em relação a todos os demais bens do espolio» (*Revista dos Tribunaes*, n. cit., pag. 94). No mesmo sentido se pronunciara o Dr. LAUDO FERREIRA DE CAMARGO, em bem argumentada decisão, cuja ementa é a seguinte: «Está sujeita á transcripção a sentença homologatoria da partilha ou attribuição a cada herdeiro de quinhão certo e individualizado no espolio, ponha-se ou não termo, por meio della, ao estado de communhão, como nos processos propriamente divisorios». Não diz com a clareza e a precisão devidas esta ementa o que expoz o julgador, mas afirma o essencial, e é que a partilha deve ser transcripta (*Revista dos Tribunaes*, vol. LXXI, pags. 355-359).

7. Em conclusão: deante do disposto do art. 532, I, do Código Civil, as partilhas estão sujeitas á transcripção, não havendo fundamento juridico para restringir essa exigencia para os casos, em que as quotas hereditarias têm por objecto immoveis separados.

Exprime, exactamente, a doutrina legal a these, larga e proficientemente justificada pelo Dr. Francisco Bertino de Almeida Prado, official do registro de immoveis da comarca de Bragança, em São Paulo: — *E' obrigatorio o registro da partilha arithmetica ou geometrica, seja para integrar a cadcia das transmissões* (art. 206 do reg. n. 18 542,

de 24 de Dezembro de 1928), *seja para permittir a disponibilidade dos immoveis* (arts. 232 e 234 do citado regulamento).

As cessões de direito hereditario, antes da partilha, não estão sujeitas a registro, porque não transferem immoveis (arts. 531 e 533), nem incidem no preceito do art. 532, I, do Codigo Civil; mas as alienações posteriores á partilha, recaindo sobre immoveis não se poderão transcrever, sem que, previamente, se ache transcripta a partilha que attribue o immovel ou parte delle ao alienante. O mesmo se dirá da constituição de onus reaes.

Rio de Janeiro, 23 de Novembro de 1931.

CLOVIS BEVILAQUA.

(Publicado na *Revista de Critica Judiciaria*, vol. XIV, pags. 383-387, fasciculo n. 6 de dezembro de 1931).

# OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO DA PARTILHA

E' obrigatorio o registro da partilha aritmetica ou geometrica, seja para integrar a cadeia das transmissões (art. 206 do Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928), seja para permitir a disponibilidade dos imoveis (arts. 232 e 234 do citado Regulamento).

## I) Estudo introdutorio

1. Investidura legal da herança. — 2. Conteudo da investidura legal da herança. — 3. Objetivo da transcrição da partilha. — 4. A partilha é um ato entre vivos, que modifica o estado do direito criado pela sucessão hereditaria. — 5. Qual o efeito do registro da partilha. — 6. O registro da partilha é medida de publicidade. — 7. Insuficiencia da publicidade do processo divisorio. — 8. Apreciação de Sá Pereira. — 9. Utilidade do registro da partilha.

### 1. Investidura legal da herança.

Velha e conhecida, — sempre feita por quem não conhece a organização predial instituida peloCodigo Civil, mas apenas tem sobre ela uma ideia perfunctoria, — é a objeção, comumente levantada, de que, independendo de transcrição as transmissões *causa mortis*, dela independem os atos judiciais que põem termo á comunhão, delas oriunda.

Diremos antes, com o eminente Sá Pereira, que estão sujeitas á transcrição todas as transmissões, «todas porque, se bem oCodigo não inclui expressamente as *causas*

*mortis*, implicitamente as comprehende nos julgados que põem termo á divisão nos juizes divisorios» (1).

Na elaboração do nosso Código, houve momento em que se quis romper com o passado, tanto que o Projeto revisto (art. 623) mandava que fossem registradas as transmissões *causa mortis*. Não vingou, porém, o preceito; pois o Projeto da Camara, respeitando a corrente tradicional, não adotou do Projeto revisto a obrigatoriedade da transcrição, para a transferencia do dominio nas transmissões *causa mortis*; porque, medeando, entre a morte do *de cuius* e a transcrição, um lapso de tempo mais ou menos longo, ficariam os imoveis da herança, legalmente, nesse periodo, sem dono e seriam *res nullius*, suscetiveis de occupação.

«A successão transfere o dominio desde o momento da sua abertura e independentemente de tradição (Lei de 9 de novembro de 1774; Assento de 16 de fevereiro de 1876): tornar dependente da formalidade da transcrição este efeito que por obvios motivos deve ser pronto, seria derogar sem utilidade reconhecida um principio já aceito e determinado pelas necessidades praticas da vida» (2).

Eis aí o motivo, pelo qual o Código Civil não só erigiu o direito hereditario em modo de adquirir (art. 530, n. IV), como consagrou o principio tradicional da pronta devolução da herança no art. 1572: «Aberta a successão, o dominio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legitimos e testamentarios».

## 2. Conteúdo da investidura legal da herança.

Que é que se adquire com a abertura da successão?

Adquire-se o dominio e a posse da herança.

Em que consiste a herança?

A herança não é um direito de propriedade sobre esta ou aquella coisa, mas sim um *universum jus defuncti*, uma

---

(1) «Manual do Código Civil», vol. VIII, pag. 169.

(2) Lafayette, «Direito das Cousas», § 50, nota 4, n. 3.

unidade abstrata, resultante do complexo de direitos de varias especies e de obrigações, podendo existir sem que nenhum direito exista (3). E' a propriedade, no sentido amplo da palavra, que abrange todos os direitos que formavam o patrimonio do morto, isto é, todos os direitos reais e pessoais, que podem ser reduzidos a valor pecuniario (4). A herança é um patrimonio, uma universalidade, é a propriedade em complexo ideal, contendo não só os direitos reais como os direitos pessoais, ativa e passivamente; e desta maneira ela se resolve em quantidade pura, que pode ser negativa ou igual a zero (5).

Por isso, o Codigo Civil (art. 57), muito acertadamente, a considera uma universalidade.

Ora, essa universalidade, que era do dominio e da posse do defunto, passa, automaticamente, pela morte do autor, para o dominio e a posse dos seus herdeiros legitimou ou testamentarios.

Como a herança não pode ser considerada em si e por si um direito real imobiliario sobre cousas determinadas, a sua aquisição, por parte dos herdeiros, abrange a de todos os direitos que formam o seu conteudo, reais e pessoais, ativos e passivos, reduziveis a valor pecuniario, estabelecendo uma comunhão geral, diferente, por sua natureza, do condominio sobre determinado imovel, e cuja indivisão cessa com a partilha que é justamente a ação divisoria destinada a esse fim.

Ora, é principio assente, e o Codigo expressamente o consagra no art. 631: «A divisão entre condminos é simplesmente declaratoria e não atributiva da propriedade».

Logo, quem adquire o dominio e a posse da herança, adquire *ipso facto* o dominio e a posse dos bens da herança, ou melhor, quem adquire direito ao continente, adquire-o ao conteudo.

---

(3) Nicola Coviello, «Della Trascrizione», vol. I, n. 82, pag. 132.

(4) Lafayette, obra cit., § 24.

(5) Teixeira de Freitas, «Consolidação das Leis Civis», Introd., pag. CXV.

3. *Objetivo da transcrição da partilha.*

Não obstante o efeito declaratorio da partilha, o Código Civil ordena a transcrição dos julgados que, nas ações divisorias, põem termo á divisão (art. 532, n. I).

A transcrição da partilha não visa a transferencia da propriedade imovel, porque essa transferencia se operou pela investidura legal, no momento da abertura da sucessão motivada pela morte do *de cuius*.

Ela tem, por isso, outro fim: publicar a terceiros que essa transferencia se operou e determinar a quota de cada herdeiro, circunscrevendo o direito de cada um ao seu respectivo quinhão.

4. *A partilha é um ato entre vivos, que modifica o estado do direito criado pela sucessão hereditaria.*

Inspirando-se integralmente em Lafayette, os autores do Código não só reconheceram á partilha a qualidade de ação divisoria, como foram mais longe, adotando a doutrina desse emerito jurisconsulto, pela qual as sentenças proferidas nos juizos divisorios (*familiae eresciscundae, communi dividundo, finium regundorum*) são atos entre vivos que importam transferencia de imoveis; de modo que, se essas sentenças, por um lado, publicam a transmissão operada pelo direito hereditario, por outro lado, operam a transferencia do dominio de herdeiro a herdeiro, ficando dess'arte indiretamente subordinada ao registro a transmissão *causa mortis* no ato da sua partilha, divisão ou demarcação, visto que estes atos, importando transferencia de propriedade, devem ser previamente registrados, afim de que o alienante possa validamente dispor do imovel, gravá-lo de onus reais ou hipotecá-lo: tal a sanção hoje, a respeito, preconizada (6).

Tanto isto é verdade que a redação primitiva do art. 533 do Código Civil fazia referencia a todos os dispositivos do art. 532, estabelecendo que não só as sentenças que

---

(6) Obra cit., nota 5 do § 50, combinado com o n. 2 do § 42.

adjudicam bens de raiz em pagamento das dividas da herança e as adjudicações e arrematações em hasta publica, como as sentenças proferidas nas ações divisorias não transferiam o dominio senão da data em que se transcrevessem, apesar de em seguida declarar que a divisão entre condôminos é simplesmente declaratoria e não atributiva da propriedade (Codigo Civil, art. 631), copiando-se, a esse respeito, através da lição de Lafayette, o direito chileno, que reconhece como titulos translativos de dominio as sentenças de adjudicação ou de partilha (Codigo Civil, art. 703) e, não obstante isso, empresta á partilha efeito retroativo até a data da morte do *de cujus* (Codigo Civil, art. 1344). Através dessas incongruências se vê perfeitamente a preocupação dos legisladores em querer obrigar a transcrição das sentenças nos juizes divisorios (*familiae erciscundae, communi dividundo e finium regundorum*), como preconizava Lafayette (7).

Dá a justificativa do eminente juriconsulto Sá Pereira, apresentada, diante da redação primitiva do art. 533, em longo e substancioso comentario (8):

«O art. 533 não tem outro fim que restringir no herdeiro, que pela simples abertura da sucessão já tem dominio e posse sobre os bens da herança, o direito de dispor dos bens herdados, direito esse inerente ao dominio.

«Não aberra dos principios informativos do Codigo semelhante restrição, quando o legislador o permitiu aos simples particulares no art. 1723, ressaltando apenas a livre disposição testamentaria.

«Essa, aliás, é a unica solução possível toda a vez que a transcrição não coincida com a aquisição, e ela realmente só coincide com esta quando é modo de adquirir. Em todos os outros casos, se entremete entre os dois atos um lapso de tempo durante o qual os terceiros não sabem se o usocapiente e o herdeiro, por exemplo, são ou não proprietarios em condições de dispor do imovel. Só o re-

---

(7) Obra cit., § 50 e nota 5.

(8) Obra cit., vol. VIII, n. 45, pags. 177 e 178.

*gistro o poderá assegurar, e só o registro, portanto, investirá pela transcrição o herdeiro ou usocapiente, não do domínio, que ele já tinha pelo direito hereditario e pelo usocapião, mas de um dos direitos elementares do domínio, até então sob condição suspensiva — o direito de dispor do imóvel.*

«Essa construção, que acabamos de planear, não assenta apenas na sistemática do nosso Código, também encontra apoio num dos mais bem concebidos códigos estrangeiros, qual seja o suíço.

«Assim que, no art. 656, ele dispõe: «A inscrição no registro é necessária para a aquisição da propriedade imobiliária.

«O que adquire um imóvel por ocupação, sucessão, expropriação, execução forçada ou julgamento deve todavia ser proprietário, antes da inscrição, *mas não pode dele dispor no registro de imóveis senão depois de cumprida essa formalidade*».

«Referindo-se a este ponto, assim se exprime Wieland: «O princípio absoluto da inscrição não é todavia completamente realizável; tomemos, por exemplo, o caso da aquisição por sucessão.

«O herdeiro adquire a propriedade desde o momento da morte do *de cuius*; com efeito, quem seria proprietário antes da inscrição?

«Para tornar, entretanto, obrigatória a inscrição, a lei coloca, ao lado do princípio absoluto, o princípio relativo da inscrição, como se o qualifica, segundo o qual só o titular da inscrição no registro pode dispor do imóvel, ou gravá-lo de direitos reais» (*Droits Réels*, vol. I, pag. 10).

«A' pagina 142 do seu comentário Wieland distingue a sentença atributiva da sentença meramente declaratoria da propriedade, aquela estabelecendo um novo direito de propriedade, e sendo assim verdadeiro título de aquisição. esta apenas verificando ou afirmando o direito preexistente, cujo título revigora, revalida ou reconhece. «Todavia, continua Wieland, mesmo nesta derradeira hipótese, a situação do que obteve a sentença é idêntica a que acabamos de ver acima, no sentido de não poder ele praticar



sobre o imóvel atos de disposição, produzindo efeitos reais, senão a partir do momento da inscrição (Obra cit., vol. I, pag. 142).

5. *Qual o efeito do registro da partilha.*

Se o efeito da partilha é apenas declaratório e não atributivo de direito, o seu efeito é retroativo, isto é, retroage até a data da abertura da sucessão hereditária; o registro da partilha serve, portanto, como medida de publicidade de um fato assaz público como a transmissão hereditária operada pela morte do *de cujus*: é, por conseguinte, desnecessário.

Se o seu objetivo é publicar a partilha, também é redundante e, portanto, dispensável, pois o processo do inventário e da partilha já opera, por si, uma publicidade ampla.

No entanto, essas alegações não têm fundamento: 1.) porque o registro da partilha, publicando a estranhos o ato passado entre os herdeiros, é uma fonte perene de informações úteis, que, a um tempo, faz conhecer a transmissão, *ope legis*, do *de cujus* para os herdeiros e bem assim o novo estado que a partilha acarretou aos direitos dos herdeiros; 2.º) porque é uma fábula a alegação de que o processo do inventário e da partilha faz, por si mesmo, uma publicidade suficiente.

6. *O registro da partilha é medida de publicidade.*

A maioria do direito dos povos contemporâneos consagra a transmissão imediata da posse e do domínio dos bens hereditários pela regra — *le mort saisit le vif*, — *der Todte erbt den Lebendigen*, o morto empossa o vivo.

Excetuam-se desse sistema o direito austriaco e o chileno, que sujeitam ao registro a própria transmissão *causa mortis*.

O direito alemão e o suíço consagram o princípio sintetizado naquela máxima; mas a propriedade imóvel, adqui-

rida *ope legis* por sucessão hereditaria, está sujeita ao registro, no ato da sua disposição.

O direito italiano, o espanhol e o português admitem a investidura legal da herança, mas subordinam ao registro a propriedade imobiliária transmitida por direito hereditario para valer em face de terceiros e ingressar em juizo.

O direito francês não só consagra a transmissão *causa mortis* por virtude da lei, como também dispensa qualquer registro posterior, seja para facultar a disponibilidade dos imóveis, seja para valer em vista de terceiros ou ingressar em juizo.

Se a transmissão *ope legis* dos bens hereditarios é principio justamente consagrado pela quase unanimidade do direito dos povos mais adiantados, se a dispensa do registro, para esse efeito, é justificavel, não se justifica, todavia, a falta de publicidade dos atos posteriores que, de alguma forma, modifiquem o estado do direito transmitido por sucessão hereditaria; porque o registro do certificado successorio, no direito alemão e no suizo, ou o registro da partilha, nos demais direitos, exclusive o francês, publica o estado atual do direito dos herdeiros e, indiretamente, a transmissão *causa mortis*, a qual antes se tinha operado « às caladas, sem estrepito de justiça e até na ignorancia das proprias partes, quanto mais de terceiros. Ora o que se pretende é não a realidade da transmissão, mas a publicidade da transmissão » (9).

E' precisamente o que se consegue com o registro da partilha.

A transcrição, neste caso, não é — como ignorantemente objetam — para o efeito da transferencia, mas para tornar publica a propriedade imobiliária, afim de que os interessados possam com segurança contratar com os seus verdadeiros titulares; e perfeitamente o ficam, por isso que, — entre o periodo da transmissão *causa mortis* pelo simples fato do falecimento do *de cujus*, que produziu a comunhão

---

(9) Lacerda de Almeida, «Direito das cousas», § 28, nota 1.

hereditaria, e a partilha que extinguiu essa comunhão, — os herdeiros são apenas possuidores e proprietários condicionais e só de fato se tornarão quando os seus direitos se concretizarem nos respectivos quinhões, pois, sendo chamados, simultaneamente, a uma herança, varias pessoas, será indivisivel o seu direito, quanto á posse e ao dominio, até se ultimar a partilha (Codigo Civil, art. 1580).

Nem ha inconveniencia nessa restrição; porquanto a partilha, pelo Codigo Civil (art. 1770), deve ser feita, decorrido um mês após a morte do *de cujus*, durante os tres meses subseqüentes, prorrogaveis por motivo justo, a criterio do juiz; mas, para evitar abusos de protelações infundaveis, os credores, o Ministerio Publico e o proprio juiz *ex officio* teem o direito e o dever de promover a partilha.

Acresce que essa restrição é salutar, porque obvia á inconveniencia da não publicidade da transmissão *causa mortis*, pois, não permitindo atos isolados de disposição, põe a propriedade, assim transmitida, ao abrigo de prejuizos de terceiros e a torna indisponivel na mão dos seus titulares, obrigando-os dess'arte a promover o competente processo divisorio, dentro do qual o fisco recebe o imposto que lhe é devido. em bem do interesse geral, ao mesmo passo que se procede á partilha dos bens em beneficio dos particulares, herdeiros do *de cujus*, a cujo dominio e posse irão ter os seus respectivos lotes.

7. *Insuficiencia da publicidade do processo divisorio.*

A partilha não basta, faz-se necessaria a sua publicidade por via do registro de imoveis; porque a publicidade decorrente do processo divisorio é insufficiente. A esse respeito, muito bem escreveu Lacerda de Almeida: «A publicidade que se presta ao credito real é a que permanece tal a todo momento e com a maior facilidade ministra e patenteia as informações de que precisam os interessados. Em alguns atos judiciaes nem essa publicidade momenta-

nea da hasta publica existe; a das sentenças proferidas nas ações divisorias e em geral das divisões judiciais declaratorias de direitos sobre imóveis é um mito, as sentenças são muita vez publicadas... em mão do escrivão, o que vale dizer por uma formalidade vã» (10).

Acresce que a simples publicidade do ato judicial, como tal, não oferece garantia contra a fraude; também não a oferece a publicidade inerente ás escrituras publicas. Daí a necessidade de se publicar a partilha, a divisão e a demarcação, judiciais ou extra-judiciais, por intermedio do registro de imóveis (11).

O Codigo quer que o registro seja a fonte de publicidade, de que conste todo o movimento da propriedade imóvel, visto ser ineficaz o recurso das investigações por livros de notas e cartorios.

Tanto a publicidade das sentenças é em si mesma insufficiente, que a propria lei (Cod. Civ., art. 824 e Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 258) exige a inscrição delas para que a hipoteca judiciaria resultante possa valer contra terceiros (12).

#### 8. *Apreciação de Sá Pereira.*

Externando-se a respeito, no comentar o art. 532 do Codigo Civil, escreveu o erudito desembargador Sá Pereira:

«A transcrição, no sistema do Codigo, tem duas significações — é modo de adquirir e é meio de publicidade. Sob o primeiro aspecto ela opera a transferencia do dominio, sob o segundo ela publica aos terceiros que essa transferencia se operou. As mutações do dominio não podem ser secretas, e uma boa regulamentação da propriedade ha de forçosamente assentar sobre um sistema da publicidade dessa mutação.

«Ora, um tal sistema não se obtém sem o concurso de dois requisitos — a generalização e a centralização. E'

---

(10) Obra cit., § 28, nota 1.

(11) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 242.

(12) Lafayette, obra cit., § 50, nota 4.

preciso que a publicidade alcance todos os atos translativos de dominio, e é preciso ao mesmo tempo que ela se centralize num registro unico.

«No direito anterior o registro apenas compreendia os atos de transmissão entre vivos, e não todos; excluam-se os judiciais, contra o que se insurgia Lafayette: «Uma tal exclusão não estava na lei. E' uma mera criação do Decreto, contraria ao texto da mesma lei e incompativel com a razão dela. A lei só dispensa da formalidade da transcrição os atos *causa mortis*. A arrematação, a adjudicação são atos entre vivos nos quais o juiz representa o alienante. Se a carta de arrematação ou de adjudicação não é transcrita, o executado pode iludir a boa fé de terceiro e fraudulentamente vender o predio já arrematado ou adjudicado; — fraude que o registro é destinado a prevenir» (13).

«Excluidos os atos de transmissão *causa mortis* e os judiciais, perdia o registro o elemento essencial da generalidade.

«O sistema em vigor partilhava a publicidade legal por tres fontes diversas. Tinhamos a publicidade notarial, a que resultava das escrituras em notas. Entendiam muitos que elas operavam a transferencia do dominio entre as proprias partes, e o Sr. Andrade Figueira o sustentou na discussão do projeto do Codigo Civil.

«Tinhamos a publicidade judicial resultante da sentença e dos atos da execução, e tinhamos a do registro.

«Mas com essa disseminação esbulhava-se o registro do seu elemento centralizador, e sem ele a sua ação, de restrita, resultava inefficaz.

«O Codigo veio reintegrar o registro na posse dos seus elementos constitutivos. Restituiu-lhe a unidade, que lhe haviam fragmentado e o investiu da generalidade que lhe haviam limitado, com o instituir, nesta materia, regulador unico dos efeitos para com terceiros e com submeter á inscrição todas as transmissões» (14).

---

(13) Lafayette, obra cit., § 50, nota 4.

(14) Sá Pereira, obra cit., n. 43, pags. 169 e 170.

9. *Utilidade do registro da partilha.*

Dada a utilidade do registro da partilha, seja para manter a cadeia das transferencias da propriedade, seja para patentear o verdadeiro titular, conformando com a realidade dos fatos a situação jurídica do imóvel, o Código submeteu ao registro os atos judiciais.

**II) Estudo das disposições legais, em si mesmas**

10. Obrigatoriedade do registro, a partir do Código Civil. — 11. Argumento doutrinário. — 12. Argumento histórico. — 13. Interpretação legislativa. — 14. Conceito da partilha e da divisão. — 15. O art. 532 n. I refere-se á partilha aritmetica. — 16. Referência histórica. — 17. Aumento de despesas. — 18. Conceitos de Ferrara. — 19. Sentença do dr. Laudo Ferreira de Camargo. — 20. Recapitulação da matéria exposta.

*10. Obrigatoriedade do registro, a partir do Código Civil.*

Primeiro que tudo, cumpre ponderar que o Reg. n. 18.542, ora em vigor, foi baixado pelo Poder Executivo e só tem força de lei, desde que apenas regulamente uma lei anterior. Ele, por si só, não obriga.

A que lei põe em execução o Reg. n. 18.542? É, sem duvida, regulamentador da lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, que é uma lei especial sobre os registros públicos instituídos pelo Código Civil (art. 1.º da lei n. 4827 e art. 1.º do dec. n. 18.542, que se identificam).

Ora, a lei n. 4827, no seu art. 5.º, letra b, n. IV, dispõe que no registro de imóveis se fará a transcrição dos julgados, pelos quais, nas ações divisorias, se puser termo á divisão, reproduzindo justamente o dispositivo do art. 532 n. I do Código Civil; de modo que o Reg. n. 18.542, no seu art. 232, quando diz que estão sujeitos á transcrição no livro 3 e em qualquer tempo, simplesmente para permitirem a disponibilidade dos imóveis, os julgados, pelos quais, nas ações de divisão, demarcação e partilha, se puser termo á divisão, — apenas esclarece o que o Código

Civil (art. 532 n. I) e a lei n. 4827 (art. 5, letra b, n. IV) dispunham implicitamente. Nem de outra forma se poderia entender; pois, nesse caso, seria emprestar ao Regulamento, expedido pelo Executivo, virtude que ele proprio não tem, isto é, de vigorar como lei propriamente dita.

Logo, a referida disposição do Reg. n. 18.542 não passa de complemento explicativo do que se contém no art. 532 n. I do Código Civil, fielmente transcrito no art. 5.º, letra b, n. IV da lei n. 4827.

Por conseguinte, os julgados de ações divisorias, posteriores ao Código Civil, estão sujeitos ao registro.

Mas o art. 532 n. I admite essa interpretação regulamentar? É o que nos cumpre demonstrar para ficar provada a opinião que veio afinal a ser consagrada no art. 232 do Reg. n. 18.542.

Se ficar provado que na expressão — ações divisorias — se inclui a ação de partilha, consequentemente os seus julgados estão sujeitos á transcrição, em virtude do art. 532 n. I.

#### 11. Argumento doutrinário.

É a partilha ação divisória? Todas as autoridades patrias que dela teem tratado, o asseveram.

«A partilha é a operação distintiva da ação — *familiae erciscundae*, — nascida do direito hereditario, uma das tres do juizo divisorio» (15).

O processo de divisão de bens hereditarios não é administrativo... é uma das tres formas do juizo divisorio — a *familiae erciscundae actio*» (16).

Lafayette enumera entre as ações divisorias, a *familiae erciscundae actio* (17).

O juizo divisorio, cuja função capital é separar de

---

(15) Teixeira de Freitas, obra cit., vol. II, nota 1 ao art. 1141.

(16) Conselheiro Ribas, «Consolidação das leis do Processo Civil», com. DXXXV, á secção XIII.

(17) Lafayette, obra cit., § 50, nota 5.

fato e de direito o que pertence a cada um, dispõe, além das ações *communi dividundo* e *finium regundorum*, «da ação *familiae erciscundae*, se a comunhão versa sobre coisas havidas por título universal ou de sucessão» (18).

«Se o objeto da comunhão é uma herança, competente é a *familiae erciscundae*, ação de partilhas» (19).

«A ação para pedir a divisão da coisa comum pode ser a de partilha (*familiae erciscundae*) ou a de divisão (*communi dividundo*)» (20).

Não ha duvida, pois, que a partilha é ação divisoria.

#### 12. Argumento historico.

O Projeto primitivo dispunha, no seu art. 610:

«Serão sujeitos á inscrição:

1.º As sentenças proferidas nas ações divisorias, das quais resulte a cessação do estado de comunhão».

A Faculdade de Direito do Rio de Janeiro criticou o dispositivo; mas o eminente autor do Projeto respondeu que, a respeito desse dispositivo proposto, o Dr. Didimo da Veiga Filho o defendia proficientemente no seu *Direito hipotecario*, n. 221 (21).

De fato o Dr. Didimo assim se exprimia, *in loco* citado:

«Como o faz sentir Laurent, a proposito de Troplong, o argumento faz confusão da posse com a propriedade; aquella é que se transfere pelo simples fato da morte — é a ella que se refere no direito francês a maxima *le mort saisit le vif* e no nosso direito a lei de 9 de novembro de 1754; ora, a transferencia da posse nada tem que ver com

---

(18) Alfonso Fraga, «Divisão e demarcação das terras particulares», § 15, n. 30.

(19) Francisco Morato, «Da prescrição nas ações divisorias», n. 8, pag. 23.

(20) Clovis Bevilacqua, «Cod. Civ. com.», vol. III, 3.ª edição, com. ao art. 629, pag. 174.

(21) Clovis Bevilacqua, «Em defesa do Projeto de Código Civil», pag. 307.



a transcrição, *nec possessio et proprietas misceri debent, nihil commune habet proprietas cum possessione*, somente a transladação do dominio depende desta para valer contra terceiros: o argumento carece, portanto, de applicação e de procedencia, no caso figurado.

« Bem longe de retrogradar, como diz Troplong, o legislador teria dado os justos limites á sua reforma se houvesse generalizado a transcrição ao ponto de incluir em sua comprehensão os atos « *mortis causa* » translativos do dominio dos imoveis suscetiveis de hipoteca ».

O art. 610 do Projeto primitivo, que passou a ser, nos varios debates do Congresso, o de n. 624, foi aprovado sem emendas na Camara (22) e figura no Projeto da Camara dos Deputados enviado ao Senado sob n. 537.

O parecer da Comissão Especial da Camara, da lavra do illustre Sylvio Romero, reduzindo a proposições os pontos em que o Projeto melhorava a legislação, enumerava na 24.ª:

« Estendeu-se a necessidade dessa formalidade (a inscrição no registro) a outros atos que não constituem propriamente transferencia de dominio, mas servem de prova á sua aquisição, como as sentenças proferidas nos juizos divisorios (*partilha, divisão e demarcação*) » (23).

Afinal, foi aprovada a disposição que figura no Código Civil como art. 532, n. I, apenas alterada a sua redação, de acordo com o parecer do eminente Ruy Barbosa.

Do seu historico resulta, pois, que, entre as ações divisorias, está contida a de partilha.

### 13. Interpretação legislativa.

O art. 533 do Código Civil que sanciona a obrigatoriedade da transcrição para o efeito da transferencia da propriedade imovel, na sua redação primitiva, fazia refe-

---

(22) « Trabalhos da Comissão Especial da Camara dos Deputados », vol. VI, pag. 247.

(23) Sylvio Romero, « Discursos », pag. 300.

rencia ao art. 532 n. I do Código Civil, estabelecendo assim antinomia entre os arts. 530 n. IV, 1572 e 631 do Código Civil, de um lado, e o art. 533, de outro lado; pois os arts. 530 n. IV e 1572, estatuinto que a transmissão *causa mortis* se opera *ope legis*, tornando-se a herança, dessa forma, propriedade comum dos herdeiros, e o art. 631, declarando que a divisão entre condôminos é simplesmente declaratória e não atributiva da propriedade, evidentemente se contradiziam com o art. 533 que dantes rezava: «Os atos sujeitos á transcrição (arts. 531 e 532) não transferem o domínio, senão da data em que se transcreverem (arts. 856 e 860, § unico); visto que este artigo estabelecia que a sentença, nas ações divisorias (art. 532 n. I), transferia, pela sua transcrição, o domínio; de modo que o domínio e a posse não se transmitiam com a morte do autor da herança, como diz o art. 1572; e a divisão entre condôminos era atributiva da propriedade, e não simplesmente declaratória, como diz o art. 631.

Havia, pois, evidente contradição entre o principio formulado nos arts. 530 n. IV, 1572 e 631, de um lado, e, de outro lado, o principio consagrado no art. 533, visto que o primeiro principio se refere á transmissão da propriedade *causa mortis* e o segundo á transferencia da propriedade imovel por ato entre vivos.

Ora, o direito hereditario é um modo de adquirir (arts. 530 n. IV e 1572) e a transcrição tambem o é para os atos entre vivos (arts. 531 e 532 ns. II e III).

A obrigatoriedade do registro dos julgados que põem termo á indivisão (art. 532 n. I) não podia, pois, ser para a transferencia do domínio, visto já se ter operado essa transmissão por virtude propria do direito hereditario (arts. 530 n. IV e 1572) e ser a divisão entre condôminos simplesmente declaratória e não atributiva da propriedade (art. 631).

Para desfazer essa colisão, posta a nu pelo eminente desembargador Sá Pereira (24), quando em execução o Co-

---

(24) Obra cit., n. 44, pags. 170-173.

digo Civil, ao tratar-se das emendas a serem feitas, a Comissão de Justiça do Senado, da qual era presidente o exmo. sr. Epitacio Pessoa, propôs em parecer, de que foi relator o mesmo presidente, que a primeira remissão do art. 533 fosse, não como estava no Código, mas aos arts. 531 e 532, II e III, com exclusão do n. I; pois os julgados pelos quais, nas ações divisorias, se põe termo á indivisão, objeto do n. I, *não são atos translativos de dominio*. Segundo o art. 1572, aberta a sucessão, o dominio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legitimos e testamentarios. Foi sempre o nosso direito, desde o alvará de 1754. A referencia ao n. I do art. 532 poria o art. 533 em flagrante contradição com o art. 1572. Nesse sentido foi corrigido o art. 533 pelo decreto legislativo n. 3725 de 15 de Janeiro de 1919.

Mas a exclusão do n. I do art. 532 na referencia que se fazia no art. 533 para evitar que este artigo colidisse com os arts. 530 n. IV, 1572 e 631, importa em reconhecer implicitamente que no aludido art. 532 n. I está compreendida a ação de partilha na expressão — ações divisorias; porque o motivo justamente alegado para fazer retirar a referida remissão é que, com a transferencia *ope legis* aos herdeiros do dominio e da posse da herança, ficando estabelecida entre estes uma comunhão, — os julgados que pusessem termo á indivisão da herança, só podiam ser transcritos para o efeito da publicidade e não da transferencia do dominio.

Ora, a ação de partilha é precisamente a ação propria que faz terminar a comunhão hereditaria.

Logo, na expressão — ações divisorias — se acha compreendida a ação de partilha.

Esta interpretação é autentica, porque a fez o proprio Poder Legislativo (25).

Jogando com os elementos de interpretação — doutrinario, historico e legislativo — se chega á evidencia de que na expressão — ações divisorias — está incluída a

---

(25) «Revista de Direito», vol. 90, pag. 529.

ção de partilha e, conseqüentemente, os seus julgados estão sujeitos á transcrição, nos termos do art. 532 n. I.

#### 14. Conceito da partilha e da divisão.

«A partilha é o meio de fazer cessar o estado de comunhão da herança, como a ação de divisão é o meio de fazer cessar o condomínio» (26).

Ora, a herança é uma comunhão geral que abrange «bens de todas as especies, uma vez que sejam pecuniarios: pecuniarios corporeos ou incorporeos; corporeos, moveis, imoveis ou semoveis; e tais bens, representados em dinheiro. PARTEM-SE: ISTO É. DIVIDEM-SE ABSTRATAMENTE POR PARTES ALIQUOTAS» (27). Eis a função da partilha, — termo que provém de *partir*, que quer dizer *divisão abstrata* (28).

Ora, o condomínio é uma comunhão particular que abrange «sòmente bens corporeos, que são *divisiveis*; e tais bens DIVIDEM-SE CONCRETAMENTE, POR PARTES HETEROGENEAS DA COUSA COMUM (quanto á bondade, utilidade, valor de cada parte), mas partes *identicas* em si mesmas e no todo originario» (29). Eis a função da divisão, — termo que procede de *dividir* que é fazer *divisão concreta* (30).

A partilha e a divisão, portanto, fazem cessar a comunhão, cada qual a seu modo, conforme o conceito juridico que sobre elas se tem feito desde os tempos de Roma e tem passado, incolume, através das vicissitudes do direito, até os nossos dias.

De fato, no direito romano, o juiz da partilha da herança pode adjudicar a muitos a mesma coisa, desde que a percepção daquela unica coisa tenha sido deixada a todos, em cujo caso a necessidade tambem obrigue essa adjudicação; mas se isso não for a contento de todos, o juiz pode attribuir a cada co-herdeiro o seu quinhão, se a natu-

---

(26) João Luis Alves, «Codigo Civil», comentario ao art. 1772.

(27) Teixeira de Freitas, obra cit., vol. II, nota 1 ao art. 1141.

(28) Teixeira de Freitas, obra cit., vol. II, nota 23 ao art. 954.

(29) Teixeira de Freitas, obra cit., vol. II, nota 1 ao art. 1141.

(30) Teixeira de Freitas, obra cit., nota 23 ao art. 954.

reza da coisa o permitir; mas se não o permitir, o juiz pode também, mediante licitação, adjudicar a coisa a um só (Dig., Liv. X. Tit. II. fr. 22, § 1). Além disso, a ação de partilha de herança (*familiae eriscundae iudicium*) não pode exercitar-se mais que uma vez, senão com conhecimento de causa. *Mas se se deixaram indivisas algumas coisas, pode intentar-se, a respeito delas, a ação de divisão de coisa comum (actio communi dividundo)* (D., 10, 11, 20, § 4). Isto quer dizer que a ação de partilha pode deixar indivisas algumas coisas e, no entanto, nunca se sustentou, no direito romano, que, por esse motivo, deixasse ela de ser ação de partilha: é que esta, em substancia, tinha por fim, como diz Teixeira de Freitas, partilhar a herança, em regra, abstratamente, redundando muitas vezes em divisão concreta.

Como foi dito, a partilha, cujo fim principal é declarar a parte *ideal* dos herdeiros e legatarios, nos bens da herança, muitas vezes também lhes atribue uma porção *material* em cousas que podem ser desde logo adjudicadas, integralmente, ou por partes distintas, ao quinhão de cada herdeiro ou legatario (31). Daí o apellar-se *partilha aritmetica* a que se faz por partes *ideais* e *geometrica* a que se faz por partes concretas, confundindo se esta com a divisão propriamente dita.

Assim, a partilha aritmetica, fazendo cessar a comunhão hereditaria, não faz cessar a compropriedade, pois que atribue a cada herdeiro uma quota fixada em fração ou valor, e não em natureza, num imovel. Nestes casos, a compropriedade só pode cessar pela ação de divisão (32).

15. O art. 532 n. I refere-se á partilha aritmetica.

Precisado o conceito sobre a partilha e constatado que ela é ação divisoria, resta-nos verificar a que qualidade de divisão se refere o art. 532 n. I.

---

(31) João Luis Alves, obra cit., com. ao art. 1772.

(32) João Luis Alves, obra cit., com. ao art. 1772.

Refere-se, para nós, á da herança, á da compropriedade e á da confusão de limites, conforme seja o julgado que, na partilha, divisão e demarcação, faça cessar a comunhão.

Não se refere unicamente á indivisão, existente no condomínio e na confusão de limites, senão também á indivisão da herança, a que a partilha põe fim.

Quanto á partilha geometrica que põe termo conjuntamente á herança e á compropriedade, não ha duvida. Averiguemos se nessa expressão está contida a partilha aritmetica.

Opinamos pela afirmativa e, para o fazermos, basta refletirmos um pouco.

O objeto principal da partilha, como atrás deixámos bem patente, é *dividir abstratamente por partes aliquotas os bens da herança*, a cuja comunhão dessa forma põe fim, não importando que subsista em alguns bens da herança o condomínio, a que só a divisão porá termo, pois cada qual tem o seu ambito de competencia.

Ora, essa partilha é a classica e é justamente a aritmetica.

Logo, está contida na palavra — indivisão — e, por conseguinte, compreendida no dispositivo do art. 532 n. I. Nem outra conclusão é admissivel; pois a lei, não determinando qual seja essa indivisão, se a da herança ou do condomínio, não derogou o tradicional conceito juridico de ambos os institutos — partilha e divisão.

Da mesma forma, o Codigo Civil, quando submete ao registro a sentença que, no inventario e partilha, adjudica bem de raiz em pagamento das dividas da herança (art. 532 n. II), dispõe genericamente, sem ordenar que essa adjudicação seja sobre parte concreta, bastando ser ideal sobre um determinado imovel da herança.

#### 16. Referencia historica.

A esta mesma conclusão se chega, estudando a redação do projeto Clovis e da Camara que é a seguinte:

« Art. 610. São também sujeitas á inscrição:

1.º As sentenças proferidas nas ações divisorias, das quais resulte a cessação do estado de comunhão .

A redação actual do art. 532 n. I, que corresponde ao art. 610 supra, foi obra de Ruy Barbosa, que, ao fazê-la, não quis modificar a substancia da redação primitiva, mas tão sòmente torná-la mais literaria, dando-lhe outra forma sintatica e lexica, isto é, substituindo a palavra *sentenças* por *juílgados* para obviar á repetição a dar-se em o n. II do art. 532 e a frase *das quais resulte a cessação do estado de comunhão* — por esta — *pelos quais se puser termo á indivisão*, — evitando dest'arte o eco existente em *cessação* e *comunhão*, unica cousa que Ruy Barbosa deixou assinalada, como justificativa da sua emenda, não tendo, portanto, feito nenhuma alteração á substancia da redação primitiva.

Assim, quando o Codigo, no art. 532 n. I, diz *indivisão*, refere-se á *comunhão* que os projetos anteriores diziam existir na herança, *compropriedade* ou *confusão de limites*.

Logo, a partilha, qualquer que ela seja, está sujeita á transcrição, para cumprimento do referido dispositivo do Codigo Civil.

#### 17. *Aumento de despesas.*

Um dos argumentos que costumam levantar contra a necessidade do registro da partilha aritmetica, é que, não sendo geometrica e não pondo, portanto, fim á *compropriedade* que, após ella, ainda fica a subsistir em cada um dos imoveis da herança, e havendo necessidade de se proceder á *divisão* para que cesse o *condominio*, *divisão* essa que incorre na sanção do art. 532 n. I, — ha duplicidade de registro, encarecendo desta sorte a *transmissão da propriedade do de cujus* para os seus herdeiros.

Ora, esse argumento é fraco, pois a partilha e a *divisão* podem operar-se conjuntamente, de fórma que a partilha seja sempre *geometrica*, com o que desaparece o mal do *acrescimento de despesas*.

O que não se pode admitir é que por mesquinho interesse particular, de momento, deva ser prejudicado o interesse geral, que se vê plenamente garantido com a publicidade de todos os atos transmissivos da propriedade por ato entre vivos e *causa mortis*.

18. *Conceitos de Ferrara.*

Esta interpretação não é forçada, pois não só respeita o conceito juridico sobre a partilha, que não foi abolido, bem como favorece o interesse publico, em bem do qual foi instituida a publicidade do registro, muito embora se restrinja o direito do proprietario.

Mas essa restrição é do proprio espirito do direito moderno, que tem sempre em mira visar o bem geral, que reverte depois em beneficio particular.

«O aumento colossal do comercio e da industria, a multiplicidade e o entrelaçamento das relações economicas, a atividade rapida e intensa da vida social, por toda parte, excitaram a necessidade de segurança e confiança nas relações juridicas. Por isso não se pode considerar hoje o negocio como uma figura isolada, mas como o anel de uma grande cadeia ininterrupta de outras relações juridicas, como uma celula do organismo do comercio. E' por isso que o direito moderno vai perdendo o caracter individualista que herdou do direito romano, e adquire uma acentuada tendencia social, mais fortemente impondo e fazendo prevalecer as necessidades da generalidade, mesmo com o sacrificio dos interesses singulares.

Um indice dessa mutação da conciencia juridica se pode ver no sistema de publicidade, que mais ou menos perfeitamente se tem introduzido nos varios países, e ao qual se subordinou a aquisição inatacavel dos direitos imobiliarios, a garantia da boa fé e da geral segurança juridica » (33).

---

(33) Francisco Ferrara, «Della Simulazione», pag. 258, *apud* Sá Pereira, obra cit., n. 27, pag. 112.



19. Sentença do Dr. Laudo Ferreira de Camargo.

A mesma interpretação dá-a o eminente juiz Dr. Laudo Ferreira de Camargo, dizendo que o dispositivo do Código Civil sobre a obrigatoriedade do registro da partilha abrange tanto a aritmetica como a geometria; porque, se nesta o julgado respectivo põe de fato termo á indivisão de todos os imoveis, naquela, embora muitas vezes fique subsistindo a compropriedade em determinados predios da herança, põe fim, sem duvida, á comunhão hereditaria, que é o que mais importa.

Além disso, a obrigatoriedade de toda a especie de partilha evita a fraude promovida por aventureiros, dantes possível pela não publicidade das transmissões *causa mortis* no registro de imoveis; mas hoje impossível, pois a cadeia das transferencias imobiliarias assim se forma: primeiramente pela relação, nos inventarios, dos titulos de dominio, devidamente registrados quando posteriores ao Código Civil, depois pela menção obrigatoria do registro anterior nos autos de partilha, e afinal pela transcrição dos formais ou folhas de pagamento antes de qualquer ato de disposição dos herdeiros, incumbindo aos officiais do registro cumprir essa exigencia e fazer, ao par das novas transcrições, as referencias necessarias ás antigas, ligando-as, assim, consecutivamente, sem solução de continuidade; de modo que, generalizado, o registro «mostrará a procedencia e explicará, publicamente, as varias mutações por que vier a passar a propriedade, dando a esta a estabilidade de que tanto se ressentia, dificultando as farças e garantindo as operações legitimas. O bastante, pois, para que a obra do legislador federal seja engrandecida, e para que todos cooperem, afim de vê-la realizada» (34).

---

(34) «Revista dos Tribunais», vol. LXXI, pag. 357, letra B, e «Decisões», letra b, page. 20-22.

20. *Recapitulação da materia exposta.*

Respeitando a corrente tradicional do nosso direito que admitia operar-se a transferencia do dominio e da posse aos herdeiros, pelo simples advento da morte do *de cuius* (Alvará de 9 de novembro de 1754), principio esse consagrado pelo Codigo (arts. 530 n. IV e 1572), mas achando necessaria a publicidade dos atos judiciais que põem termo á comunhão, proveniente da transmissão hereditaria, em virtude das considerações de Lacerda de Almeida (35) e Lafayette (36), — os elaboradores do Codigo mandaram sujeitar ao registro os julgados que, nas ações divisorias, põem termo á comunhão; afim de que, com um ato apenas, cuja publicidade é ordenada, não só fiquem garantidos os terceiros, como implicitamente as transmissões *causa mortis* se tornem publicas.

III) **Estudo das disposições do Codigo, quanto á sua sanção**

21. Efeitos, em vista de terceiros, que obrigam a transcrição das sentenças nas ações divisorias. — 22. Sanção indireta; provinda do sistema predial do Codigo Civil.

*21. Efeitos, em vista de terceiros, que obrigam a transcrição das sentenças nas ações divisorias.*

E' obrigatoria ou facultativa a transcrição da partilha? E' facultativa, enquanto os herdeiros, por si mesmos, usem e gozem da propriedade, oriunda da sucessão por titulo universal; mas, desde que a tencionem transferir ou onerar, isto é, desde que se ponham em contato com terceiros, essa faculdade não lhes é mais concedida e então a publicidade do seu direito se faz necessaria; porque, operando a transcrição a transferencia do dominio da pessoa do transmitente para a do adquirente (Codigo Civil, art.

---

(35) *Obra cit.*, § 28, nota 1.

(36) *Obra cit.*, § 50, nota 5.

533), adquirindo este, com a transcrição, a propriedade imóvel (arts. 530 n. I, 531 e 532 ns. II e III) e ficando terceiro na presunção de que o imóvel pertence a essa pessoa, em cujo nome figura no registro (art. 859), desde que essa presunção não tenha sido contestada (art. 860), pode o registro da aludida alienação ou oneração produzir os seguintes efeitos:

A) Se o registro da compra a um herdeiro se tiver realizado sem a transcrição anterior do título deste e for absolutamente nulo, desse registro não podem aproveitar-se o adquirente e os seus sucessores, sendo estes, no presente caso, os terceiros prejudicados, quer seja a alienação do herdeiro *a domino* ou *a non domino*. Ora, seria erigir o proprio registro em armadilha á boa fé dos adquirentes.

B) Se o registro da compra a um herdeiro se tiver operado sem a transcrição anterior do título deste e for de nulidade relativa, cumpre distinguir entre alienação *a domino* e *a non domino*:

a) Se a alienação for *a domino* e houver duas alienações: a primeira, antes de transcrito o direito do herdeiro e a segunda, depois dessa transcrição, — uns autores entendem que, por tratar-se de alienação *a domino*, o primeiro adquirente é o verdadeiro titular, sendo terceiro prejudicado, por conseguinte, o segundo adquirente, apesar de se ter fiado na transcrição do herdeiro, após a qual foi ele o primeiro adquirente, embora não lhe tenha sido possível, dado o nosso sistema pessoal de registro, averiguar a existencia do adquirente anterior ao registro do herdeiro, e tenha julgado, com razão, não ser inutil a disposição legal que ordenava essa transcrição; mas outros autores entendem que, nesse caso, o segundo adquirente não é o prejudicado, senão o primeiro, a não ser que este tenha usocapido o imóvel ou, entre a sua transcrição e a do segundo adquirente, tenha havido um sub-adquirente do primeiro comprador, o qual, tendo-se fiado em transcrição constante do registro, é terceiro de boa fé, quanto o segundo adquirente, e por isso deve ter a primazia, visto que figura em primeiro lugar no

prou do herdeiro em segundo lugar, ainda que seja o primeiro após a transcrição do título do herdeiro.

b) Se a alienação for *a non domino*, entre duas alienações sucessivas, visto que o alienante não tem título habilitado para ser transcrito, é claro que a primeira alienação transcrita é a que prepondera em face da segunda, sendo que ambas não produzem efeito em vista do verdadeiro titular do direito, isto é, do herdeiro legítimo e não do aparente; mas, dado que o herdeiro legítimo tenha descuidado do seu direito, não só pelo abandono da posse como pela falta do seu registro ou propositura da ação competente para anular o registro do primeiro adquirente do herdeiro aparente, caso tenha decorrido o prazo para o usucapião ordinário, o direito desse primeiro adquirente, ainda que *a non domino*, se consolida, tornando-se legítimo titular, sendo prejudicado o legítimo herdeiro, que também verá perdido o seu direito, ainda que se não tenha completado o usucapião ordinário, se tiver de defrontar com um sub-adquirente daquele que adquiriu do herdeiro aparente, porque ele se fiou justamente na transcrição anterior do seu autor, contra a qual não havia nenhuma oposição no registro, para suspender a sua eficácia probatoria.

Ora, toda essa colisão de direitos, com prejuízos de terceiros de boa fé — proprietários ou credores — desaparece com o cumprimento do disposto no art. 532 n. I: tal é o seu fim.

*22. Sanção indireta provinda do sistema predial do Código Civil.*

Mas objetam: não ha sanção direta que a isso obrigue os interessados. Se não ha sanção direta, porque os herdeiros são proprietários, em virtude da investidura legal (Código Civil, art. 530 n. IV e 1572), havia mister estabelecer a sanção indireta de não ser permitido aos herdeiros *onerar* ou vender a sua propriedade, sem a competente publicidade do seu direito no registro publico, armando o *oficial do registro* da competencia para exigi-la anterior-

mente ao seu ato de alienação ou oneração. E' justamente o que dispõem explicitamente os arts. 206, 232 e 234 do Reg. n. 18.542 de 24 de Dezembro de 1928, que assim rezam :

«Art. 206. Se o imovel não estiver lançado em nome do outorgante, o official exigirá a transcrição do titulo anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

«Art. 232. Serão sujeitos á transcrição no livro 3 e em qualquer tempo, simplesmente para permitirem a disponibilidade dos imoveis, os julgados pelos quais, nas ações de divisão, demarcação e partilha, se puser termo á divisão (Cod. Civ., arts. 532, 533 e 1572).

«Art. 234. Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição sem previo registro do titulo anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente, de modo a assegurar a continuidade do registro de cada predio. entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes, assim, de transcrição anterior».

Se as disposições são apenas regulamentares, a que preceito de lei põem elas em execução? E' o que cumpre provar.

Entendemos que a sanção indireta, prescrita pelo Reg. n. 18.542, decorre dos proprios principios estabelecidos pelo Codigo Civil e que aquelas disposições nada mais fazem do que pôr *in claris* o que está imanente no sistema no registro predial instituido pelo mesmo Codigo.

Qual esse sistema?

**IV) Sistema do Código Civil, quanto á transmissão da propriedade imovel por ato «inter vivos»**

23. Duas correntes de interpretes. — 24. Argumentos da primeira corrente. Critica sucinta

*23. Duas correntes de interpretes.*

Os arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533, 534, 859 e 860 são interpretados por duas correntes. A primeira entende que a transcrição nada mais é que a tradição solene, pela qual a publicidade é apenas do ato juridico e não do direito (37); ao passo que a segunda entende que o sistema instituido pelo Código é semelhante ao germanico, pela qual a transcrição prova o dominio daquelle em cujo proveito está inscrito, operando, portanto, uma publicidade desse direito (38).

*24. Argumentos da primeira corrente.  
Critica sucinta.*

Pela primeira doutrina, os arts. 530 a 534 instituem a transcrição como modo de adquirir e o art. 859 a consagra como meio de publicidade do titulo, criando em torno dele uma presunção de validade, que, todavia, pode ser ilidida por qualquer genero de prova em contrario, sendo, portanto, a transcrição um modo de adquirir condicional, dependendo da prescrição para garantir o adquirente, tal como a tradição, transferindo uma e outra propriedade

---

(37) Sá Pereira, obra cit., pags. 116-126 e «Decisões e julgados», pag. 109, n. IX e Aureliano Guimarães, «Compra e venda civil», ns. 215, 220 e 221; «Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos», tese desenvolvida neste livro, n. 2.

(38) Lysippo Garcia, obra cit., pags. 119-121; Philadelpho Azevedo, «Registros publicos», pag. 103, n. 121; Clovis Bevilacqua, obra cit., pag. 68; Paulo de Lacerda, Sá Freire, Astolpho de Rezende, Reynaldo Porchat e Galdino Siqueira (Lysippo Garcia, obra cit., e «Inscrição»); tese cit., n. 3.

putativa (39); mas essa interpretação não é rigorosa no entendimento dos dispositivos claros, sobretudo porque o Código diz perentoriamente que pela transcrição se adquire a propriedade (art. 530) e a partir desta (arts. 533 e 534), tornando de todos conhecido que esse direito, e não o título, se presume pertencente àquele em cujo nome consta do registro (art. 859); de modo que os terceiros, confiantes de boa fé no registro publico, estão a coberto de reivindicação; sendo, todavia, permitido, para evitar espoliações, que entre as partes e em vista de terceiros adquirentes de má fé ou a título gratuito se questione sobre a legalidade do título transcrito (art. 860) (40).

#### **IV-A) Interpretação histórica dos dispositivos do Código, quanto á transmissão «inter vivos»**

25. Doutrina do Projeto primitivo. — 26. Emenda do Projeto revisto. — 27. Parecer de Luiz Domingues. — 28. Discussão do paragrafo unico. — 29. Razões contrarias de Andrade Figueira, rebatidas por Clovis Bevilaqua. — 30. Opinião de Luiz Domingues. — 31. Parecer de Coelho Rodrigues. — 32. Elucidação dos pontos de vista de Clovis Bevilaqua. — 33. Queda do paragrafo unico. — 34. Apreciação de Sylvio Romero. — 35. Discussão no Senado. — 36. Interpretação de Sá Pereira. — 37. Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição. — 38. Retorno aos direitos originarios. — 39. Justificativa desse retorno. — 40. A transcrição ou inscrição é tradição. — 41. A influencia da causa juridica. — 42. Aplicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de Clovis Bevilaqua e de Sylvio Romero. — 43. Conclusões do retrospecto historico.

##### *25. Doutrina do Projeto primitivo.*

Apoiando-se em Lafayette (41), Clovis Bevilaqua propõe, no seu Projeto primitivo, que seja adquirida a propriedade imovel entre vivos pela inscrição, no registro predial, do título habil para transferencia (art. 605, letra a), que

---

(39) Philadelpho Azevedo, obra cit., n. 116, pags. 100 e 101; tese cit., n. 4.

(40) Tese citada, n. 5.

• (41) Obra cit., § 50, *in fine*, e notas 4 e 5.

os atos entre vivos translativos da propriedade imovel estejam sujeitos á inscrição (art. 609), que á mesma formalidade se subordinem as sentenças nas ações divisorias, as que, nos inventarios e partilhas, adjudiquem bens de raiz em pagamento das dividas da herança, as adjudicações e a arrematação em praça publica (art. 610) e mais que todos os atos sujeitos á inscrição sòmente depois dela e a partir da sua data, que é a do protocolo, operem a translação do dominio (arts. 612 e 613).

São, pois, considerados, segundo a lição de Lafayette (42), como atos entre vivos, não só os realizados pelas partes, sós ou na presença dos tabeliães, mas também os judicarios, os quais estão sujeitos ao registro, porque importam transferencia de imoveis, ainda mesmo as sentenças nos juizos divisorios (*familiae eresciscundae, communi dividundo, finium regundorum*), pelo simples fato de fazerem cessar o estado de comunhão, não obstante se reconheça que a divisão entre os comproprietarios seja simplesmente declaratoria e não translativa da propriedade (art. 740), perfilhando-se a esse respeito, através da doutrina de Lafayette, o direito chileno, que reconhece como titulos translativos de dominio as sentenças de adjudicação ou de partilha (Codigo Civil, art. 703), e, não obstante isso, empresta á partilha efeito retroativo até a data da morte do *de cujus* (Idem, art. 1344).

Consagrando todos esses principios, colhidos em Lafayette, Clovis Bevilacqua não accita, todavia, o principio de que a transcrição não induz a prova do dominio, que fica salvo a quem for, vigente no direito da epoca, apesar de Lafayette justificá-lo, ponderando que a transcrição não é senão uma tradição solene e como tal não pode transferir direito que não tem o alienante (43). Não accita o principio então vigente, porque, sob o ponto de vista do sistema francês, essa é certamente a verdade, mas a questão fundamental, neste assunto, é a de saber se é sufficiente,

---

(42) Obra cit., § 49, nota 2.

(43) Obra cit., § 49, nota 2.



para um bom sistema de propriedade imobiliária e de garantia hipotecária, fazer da transcrição um simples meio de publicidade dos atos de translação do domínio, sejam válidos ou não. A maior parte dos modernos escritores franceses, Besson, Raul de la Grasserie, Planiol e outros, condenam, por deficiente, o sistema francês. Didimo da Veiga, entre nós, considera esse mecanismo de efeito negativo, porque apenas oferece aos terceiros uma indicação ilusória (44).

Modificando, em parte, a doutrina de Lafayette, no sentido do sistema germanico, e dando ao pensamento, manifestado nas disposições dos arts. 609, 610, 612 e 613 do Projeto primitivo, o seu natural complemento, estatue este que as averbações do registro predial fazem, até prova em contrario, presumir o domínio em favor de quem elas o declaram (art. 999). Feita judicialmente a prova de que as declarações do registro são erroneas, serão retificadas (art. 1000).

O pensamento que presidiu ao preparo do capítulo, referente ao registro predial, foi estabelecer um sistema mais cabal para a transmissão de bens imobiliários por ato entre vivos, com tendências para o germanico, sendo certo que os receios formulados por alguns juristas patrios, sobre serem infundados, não teriam aplicação cabal ao regime aceito pelo Projeto, porque não se propõe uma dessas reformas radicais que subvertem, nos seus fundamentos, um sistema preexistente, mas um simples reforçamento, no intuito de se obter mais firme consolidação da propriedade imóvel, como aliás já o reconheciam alguns dos juristas brasileiros que estudaram o assunto por ocasião de se discutir a reforma hipotecária, em 1864 (45).

*28. Emenda do Projeto revisado.*

Na 24.ª reunião da Comissão Revisora, acrescentou-se ao art. 619 correspondente ao art. 605 do Projeto primi-

---

(44) «Direito hipotecario», n. 220.

(45) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. I, pag. 72 e 73 e Clovis Bevilacqua, «Em defesa do Projeto de Código Civil», pag. 124-126; tese citada, n. 6.

tivo, em forma de paragrafo unico, a seguinte emenda: «a inscrição de que trata a letra a não induz prova de dominio, que fica salvo a quem do direito».

Mantiveram-se os demais artigos, referentes á aquisição da propriedade imovel e ao registro predial, tais como se consignaram no Projeto primitivo (46).

27. Parecer de Luiz Domingues.

Incumbido de relatar sobre a propriedade, Luiz Domingues propõe que se adote claramente o sistema francês, apresentando a seguinte emenda:

«Adquire-se a propriedade imovel:

- a) pelo titulo de transferencia, entre as proprias partes;
- b) pela inscrição do titulo de transferencia, no registro predial da situação do imovel, a respeito de terceiros».

Luiz Domingues, com a proposta da emenda, esposta a critica feita pela Faculdade Livre de Direito do Rio de Janeiro, que assim se exprime:

«Da propriedade imovel, art. 619, paragrafo unico — Não é da inscrição no registro predial do titulo de transferencia que se deve fazer derivar a aquisição da propriedade imovel, uma vez que o texto exige o referido titulo. Segundo a lei atual (Decreto n. 169-A, de 19 de janeiro de 1890), só em relação a terceiro é que a transmissão *inter vivos*, por titulo oneroso ou gratuito, dos bens suscetiveis de hipotecas ou a instituição de onus reais depende da transcrição para operar os seus efeitos. O dominio adquire-se, isto é, é cedido pelo antigo proprietario por escritura publica ou particular nos casos em que esta é permitida. Ha, portanto, defeito na redação do artigo e mesmo na doutrina, tanto mais que o paragrafo unico, reproduzindo o art. 8.º, § 4.º, do decreto n. 169-A, diz que a transcrição não induz prova de dominio, que fica salvo a quem de direito. Por seu turno, o Projeto, no art. 625, estabe-

---

(46) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. I, pags. 436, 739, 740, 790 e 791; tese citada, n. 7.

lece que os atos sujeitos á inscrição não operam a transmissão do dominio senão depois de registrados, o que, evidentemente, contradiz a regra firmada nesse art. 619, letra a» (47).

Reconhece Luiz Domingues a contradição existente entre o art. 619, letra a e o seu paragrafo unico e diz que não se compreende certamente que, sendo a inscrição, pelo projeto, um modo de aquisição da propriedade, não induza prova de dominio. Se não induz, como pode ser modo de aquisição de dominio? E se é modo de aquisição, como pode não induzir sua prova? (48).

28. *Discussão do paragrafo unico.*

Entrando em debate esta materia, Clovis Bevilacqua diz, referindo-se ao art. 619 do Projeto revisto :

E' clara a doutrina do Projeto. A propriedade movel adquire-se pela tradição e a imovel pela inscrição, que é considerada uma tradição solene (49). *Propusera o Projeto primitivo, de acordo com as excellentes reflexões do Dr. Didimo, que a inscrição do registro predial constituísse prova cabal de dominio, mas á Comissão Revisora nomeada pelo Governo pareceu que não estavamos suficientemente aparelhados para a accitação immediata dessa reforma em nosso regime de propriedade imovel, e foi mantido o principio do direito vigente, segundo o qual a inscrição induz apenas a presunção do dominio.*

Qualquer dos dois modos de ver encontra apoio em boas razões de ordem juridica e economica.

O primeiro sistema é o germanico que tão bons resultados tem dado na Alemanha, na Austria, na Suíça, na Russia e em outros países, e que os juristas se empenham

---

(47) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. II, pags. 45 e 46, 867-869.

(48) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. II, pags. 867-869; tese citada, n. 8.

(49) Lafayette, obra cit., § 48; Didimo da Veiga, obra cit., n. 220 e Clovis Bevilacqua, «Em defesa do Projeto de Codigo Civil», pag.304.

por ver applicados nos países que ainda o não puderam adotar. O segundo é o nosso sistema, isto é, o que entre nós foi introduzido pela lei hipotecaria de 1864 e confirmado pela lei de 1890, segundo o entendimento dos nossos melhores autores (50).

Pelo sistema que vigora entre nós, a transladação da propriedade movel sòmente se completa depois da tradição e a transladação da propriedade imovel sòmente se perfaz com a transcrição, que se considera uma tradição solene. E porque a transcrição não é senão uma tradição mais solene, podem e devem ter applicação a ela os mesmos principios fundamentais que se applicam á tradição. E sendo a transcrição uma forma solene da tradição, não pode purgar os vicios do dominio.

Portanto, é logica a lei vigente, como é logico o Projeto, quando declaram que a transcrição ou inscrição é necessaria para a perfeição da transferencia do dominio, e ao mesmo tempo adverte que ela não é prova irrecusavel do dominio, que fica salvo a quem for.

Esse modo de compreender a inscrição no registro predial dos titulos translativos, como forma particular de tradição, não é uma criação original dos nossos juristas: os direitos holandês e chileno a consagram expressamente (51).

*29. Razões contrarias de Andrade Figueira, rebatidas por Clovis Bevilacqua.*

Em parte, tem razão Andrade Figueira em salientar o contraste entre os arts. 619 e 625, de um lado, os quais tornam obrigatoria a inscrição para a transferencia do dominio e, de outro lado, o paragrafo unico do art. 619, que declara não induzir a inscrição a prova do dominio que fica salvo a quem de direito.

---

(50) Teixeira de Freitas, obra cit., *Int.*, pags. CCX e CCXI e nota ao art. 909; Lafayette, obra cit., §§ 43 e 48 e Didimo da Veiga, «Direito hipotecario», n. 222.

(51) «Trabalhos relativos á elaboraço do Codigo Civil», vol. III, pags. 958-961; tese citada, n. 9.

Clovis Bevilacqua, no Projeto primitivo, tinha organizado um todo harmonico, inspirado no direito germanico. E' assim que se adquire a propriedade imovel pela inscriçãõ, no registro predial, do titulo habil para transferi-la (art. 605), sendo que a essa formalidade estão sujeitos não só os titulos por atos entre vivos (art. 609), como os atos judiciarios, todos translativos da propriedade imovel (art. 610), os quais não operam a translação do dominio senão depois de registrados (art. 612), considerando-se datada a inscrição do dia em que o titulo é apresentado ao official e consignado no protocolo (art. 613), continuando, no caso contrario, a ser proprietario do imovel o alienante (art. 1001), pois se presume pertencer o direito real á pessoa em cujo nome figure no registro (art. 999); mas, se o teor do registro não traduz a verdade da situação juridica existente, a pessoa prejudicada pode reclamar que se retifique (art. 1000).

E' o sistema germanico, adaptado ao nosso direito, que não pode infundir os receios, formulados por alguns juristas, os quais, sobre serem infundados, não teriam applicação cabal ao regime aceito pelo Projeto primitivo, porque, se o pensamento que presidiu ao preparo dessa materia é estabelecer um sistema mais cabal para a transmissãõ de bens imobiliarios por ato entre vivos, não se propõe, todavia, uma dessas reformas radicais que subvertem, nos seus fundamentos, um sistema preexistente, mas um simples reforçamento, no intuito de se obter mais firme consolidaçãõ da propriedade imovel.

Estabelecido, pois, esse sistema, assim bem harmonizado, não se podia, adjungindo-lhe um simples paragrafo, alterá-lo no sentido do direito então vigente, como foi comprehendido por Teixeira de Freitas e Lafayette, segundo os quais a transcrição é obrigatoria, mas constitue meio de publicidade, não purgando os vicios do contrato.

A Comissão Revisora, não tendo aceito a inscrição para constituir prova cabal do dominio, porque lhe pareceu que não estavamos suficientemente aparelhados para a aceitaçãõ imediata dessa reforma em nosso regime de pro-

priedade imovel, devia ter refundido — como diz Andrade Figueira — toda a materia, de acordo com a ideia que venceu no paragrafo unico e não simplesmente acrescentar este paragrafo a um sistema contrario e, se assim tivesse feito, teria mantido o principio do direito vigente, segundo o qual a inscrição induz apenas a presunção do dominio.

Posta em evidencia esta contradicção, passou Andrade Figueira a debater o assunto sob este dilema: se subsiste o paragrafo unico, temos um sistema hibrido, pelo qual a inscrição é obrigatoria, é formalidade substancial, mas não prova o dominio, quando, como formalidade essencial, existe a escritura que, no direito francês, tem, por si, efeito translativo e, entre nós, pela clausula *constituti*, acrescentando que nenhuma utilidade traz ás partes, a não ser uma despesa a mais, a publicidade de um ato que elas estão cansadas de saber, sendo a inscrição apenas necessaria para fazer valer o contrato contra terceiros. Além disso, o paragrafo colide com o art. 625 do Projeto, porque, ao passo que ali se diz que isso não faz prova do contrato, aqui se diz que o dominio só se considera transferido, depois do registro. Que ato é esse essencial para o dominio e que, entretanto, não se admite como prova? Ha contradicção manifesta, é preciso combinar: as duas cousas não podem passar. Se se suprime o paragrafo unico, subsiste a doutrina do Projeto primitivo, pela qual a inscrição faz presumir o dominio, o que o aproxima do tipo germanico, no qual a inscrição do dominio ou dos direitos reais não só é formalidade substancial para a existencia desse instituto, como prova provada *juris et de jure* da sua existencia. A pretensão do autor do Projeto, erigindo em regra de formalidade essencial a inscrição, não em beneficio de terceiros, mas para a existencia do ato juridico, entre as partes contratantes, essa pretensão devia limitar-se a tornar essa presunção á mesma categoria da presunção *juris et de jure*. Parece que ele não foi até lá, chegou sòmente a presumir da inscrição uma prova de dominio. Já é descer um pouco, porque aquilo que constitue a formalidade do ato é a sua melhor prova, nem a lei admite outra prova; de sorte que

a inscrição constitue dominio e, do dominio, a inscrição não só faz nascer esse direito, como o prova; nem pode haver outra prova. Nem seria possível instituir o regime germanico, porque, dada a simplicidade do nosso registro, que exige a simples apresentação do titulo, sem detido exame, como se faz na Alemanha, onde ha verdadeiro julgamento pelo juiz conservador e tambem porque não temos, como ali, a propriedade cadastrada; e, se o sistema germanico pôde ali aparecer é devido a ser ainda feudal a organização da propriedade alemã, sem se partilhar indefinidamente. não se tendo podido ele estender ás proprias regiões germanicas proximas á França, onde o sistema é francês, visto que a organização da propriedade nesses lugares se aproxima do francês. De modo que, se se retira o paragrafo unico, suprimem-se as ações de nulidade: o que é absurdo. Se a propria escritura publica não deixa de estar sujeita á nulidade, como é que a inscrição feita por uma das partes pode dar esse efeito de escoimar as nulidades de um contrato. Logo, tudo se pode suprimir, menos aquele paragrafo unico, porque este paragrafo unico é que garante a estabilidade dos contratos. Converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades é extravagancia que não passou pelo espirito de nenhum jurisconsulto. Este é o sistema propriamente alemão; mas, na Alemanha, nenhum titulo se inscreve sem exame previo do magistrado. A nossa antiga legislação, que foi feita com os melhores desejos de garantir o credito real, declara expressamente que a transcrição não induz prova do dominio; a transcrição limita-se a afirmar que existe um contrato, sem afirmar a legitimidade desse contrato.

Andrade Figueira sustenta que a essencia do sistema germanico está na obrigatoriedade do registro, na organização do cadastro da propriedade imovel e no estudo previo dos titulos por parte de uma magistratura especial incumbida do registro. No entanto, sem negar a co-existencia do cadastro e dessa magistratura no sistema germanico, ou melhor, no sistema prussiano, é certo que, sem o cadastro e essa magistratura, pode instituir-se um sistema derivado

do alemão, como na Suíça, na Alsacia, na Espanha e em Portugal, ou substituindo o juiz por um tribunal, como na Austria, contanto que se consagre o principio da força probante relativa ou absoluta. Este principio é que é o caracteristico do sistema germanico (52).

Andrade Figueira combate a introdução do sistema germanico proposto por Clovis Bevilaqua no Projeto primitivo e se insurge tambem contra a introdução do sistema de Teixeira de Freitas e Lafayette, concretizado no sistema do Projeto revisto; porque entende ele não ser necessario ir a tanto; mas, se se quer ampliar o registro a todos os direitos reais, adote-se, por mais applicavel, o sistema francês, que já alguns sustentam vigorar no direito então vigente; mas ele contesta, durante os debates havidos, ser isso verdadeiro; pelo contrario, sustenta a esdruxula teoria de que a publicidade da propriedade imovel, nas suas alienações ou onerações, instituida pela lei imperial de 1864 e pela do governo provisorio de 1890, tinha por fim proteger apenas os *terceiros*, entendida esta expressão no sentido restritissimo de significando apenas os *credores hipotecarios*. Mas essa compreensão é erronea, dado o caracter geral emprestado á transcrição por ambas aquelas leis, pois dizendo que as transmissões entre vivos de bens *suscetiveis de hipoteca* não operam os seus efeitos a respeito de terceiros senão pela transcrição (art. 8.º) é como se dissesse que estão sujeitos a esta formalidade as transmissões de imoveis corporeos que podem ser objeto do dominio, visto que todos os imoveis corporeos que são suscetiveis de hipoteca (art. 2.º §§ 1 e 4), tambem o são de dominio (53). Além disso, pela mesma razão de se basear a nossa lei na lei francesa e na belga e constituirem estas uma medida não só em proveito do credor hipotecario, mas de todo terceiro que tenha direito sobre o imovel e que o tenha conservado de acordo com a lei, isto é, em beneficio, portanto, do proprietario,

---

(52) Coviello, obra cit., vol. I, n. 54, pags. 77 e 78.

(53) Lafayette, obra cit., § 48, nota 1 e Clovis Bevilaqua, «Trabalhos relativos á elaboração do Cod. Civ.», vol. III, pag. 959.



— a nossa lei teve igualmente por escopo a publicidade, a um tempo, da hipoteca e da propriedade (54). Acresce que a expressão *terceiros* tem que ser tomada em sentido generico para, segundo Lafayette (55), significar a todos os que não são partes no contrato ou seus herdeiros, como na lei belga, no entender de Laurent (56) ou então em sentido mais restrito, qual na lei francesa, em que terceiros são os que tem direitos reais sobre imoveis e conformemente ás leis os conservaram (Lei de 23 de março de 1855, art. 3.º) (57).

Clovis Bevilacqua, rebatendo os conceitos de Andrade Figueira, apoia-se em Teixeira de Freitas e Lafayette, cuja doutrina se acha consagrada no Projeto revisto e consiste em considerar a transcrição como modo de adquirir, com os mesmos efeitos da tradição que ela veio substituir, semelhante-se a esse respeito ao direito prussiano (*Allg. preuss. Landrecht*, §§ 7, 8 e 9, Tit. 10, Liv. I), ao austriaco (Codigo Civil, arts. 323, 441 e 444), ao bavaro (Lei de 10 de novembro de 1861), ao holandês (Codigo Civil, arts. 671 e 1495) e ao chileno (Codigo Civil, art. 686).

Defendendo o Projeto revisto da pecha de incoerente, afirmou Clovis Bevilacqua que não foi esse Projeto que arvorou a transcrição em tradição. Foi a doutrina, em primeiro lugar, e foi, em segundo, a nossa legislação hipotecaria, e, em particular, o decreto n. 370 de 2 de maio de 1890, arts. 233 e 234 (58).

---

(54) «Parecer da Comissão do Senado», Anais do ano de 1864; Troplong, «Sur la transcription», ns. 12 e 39; Planiol, «Traité élémentaire de droit civil», n. 2602 e pag. 831.

(55) Obra citada, § 48, nota 2.

(56) «Cours de Droit Civil Français», tit. 2.º, pag. 286 e segts. — 4.ª edição, 1869.

(57) «Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos», tese desenvolvida nesta obra, ns. 10-16 e 18-22 e «Trabalhos relativos á elaboração do Cod. Civ.», vol. III, pags. 940-950, 977-1003, 1007-1025 e 1059-1081.

(58) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 958-961.

30. *Opinião de Luiz Dominques.*

Afirma que o direito hipotecario da epoca é de todo similar ao francês, isto é, a transmissão da propriedade imovel se opera entre as partes pelo consentimento expresso em escritura publica ou particular. A transcrição dessa escritura em registro publico só é necessaria para que o consentimento nela expresso valha contra terceiros, compreendida esta palavra no sentido da lei hipotecaria francesa.

Corroborando a critica de Andrade Figueira contra a implantação do sistema germanico entre nós, diz não ser «oportuna, por produzir graves danos, a adoção do sistema alemão, como propõe o Projeto, o que não quer dizer que conteste as vantagens desse sistema» (59).

31. *Parcer de Coelho Rodrigues.*

A proposito do paragrafo unico, acrescido ao art. 619, que estabeleceu o principio do direito anterior, pelo qual a inscrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem de direito, diz Coelho Rodrigues que essa emenda parece significar que a inscrição, uma vez feita, estabelece uma presunção *juris tantum* do dominio em favor do titular do bem inscrito, ao contrario do que podia parecer que a inscrição, sem essa ressalva, poderia estabelecer uma presunção *juris et de jure* do direito, de modo a constituir prova plena, absoluta, isto é, de modo a excluir qualquer terceiro que tivesse titulo melhor que o do transferente. Se esse é o pensamento, é forçoso, todavia, modificar a emenda, de forma que não pareça nula a inscrição, a respeito de terceiros prejudicados, o que seria absurdo. Ela pode ser anulada, quando se provar a nulidade do titulo, de que originou; mas até lá deve ser considerada valida, não só entre as partes como *erga omnes* (60).

---

(59) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 965-967; tese citada, n. 17.

(60) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 1006; tese citada, n. 23.

Mas nem a introdução dessa emenda se fazia mister para a compreensão de que o registro estabelece uma presunção *juris tantum* e não *juris et de jure*, a não ser em vista de terceiros prejudicados; porque, se o art. 1004 do Projeto revisto, estatue que a inscrição de direito real em favor de uma pessoa faz presumir que esse direito lhe pertence, o art. 1005 do mesmo Projeto, por sua vez, estabelece que, se o teor do registro predial não exprime a verdade, pode o prejudicado reclamar a sua retificação. E', portanto, insofismavelmente, uma presunção *juris tantum*, não se fazendo absolutamente necessaria para esse efeito a aludida emenda, em forma de paragrafo unico. E' isso justamente o que faz ver Clovis Bevilaqua, mais tarde, no Senado, pois a co-existencia desse paragrafo e do art. 1004, o menos que se poderia pensar é que ha antinomia entre eles (61).

32. *Elucidação dos pontos de vista de Clovis Bevilaqua.*

Afinal, Clovis Bevilaqua elucida bem o seu pensamento, discorrendo sobre os dois sistemas: o francês usado não só em seu país de origem, como na Belgica, na Italia, na Grecia, na Holanda e no Chile; e o germanico, na Alemanha, na Russia, na Espanha, na Austria, em Portugal e no Mexico.

O sistema francês, na sua pureza, só é vigente apenas na França, na Belgica e na Italia, pelo qual o contrato entre as partes transfere a propriedade (Codigo Civil francês, arts. 711, 1138 e 1583 e Codigo italiano, arts. 710, 1125 e 1448), sendo a sua transcrição apenas obrigatoria em vista de terceiros que contrataram sem fraude, no direito belga, e, nos dois outros, em vista de terceiros que teem direitos reais sobre o imovel e os conservaram de acordo com as leis; ao passo que na Holanda, na Grecia e no Chile, por isso que o contrato não é, por si, habil a

---

(61) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 16.

transferir o domínio, a sua transcrição é necessária porque constitue a tradição do imóvel (Codigo Civil holandês, arts. 671 e 1495 e Codigo chileno, art. 686). Em qualquer desses direitos, a transcrição não induz a prova do domínio que fica salvo a quem for. Este era o nosso direito anterior, segundo Teixeira de Freitas, Lafayette, Clovis Bevilacqua e outros, e era também o direito consagrado no Projeto revisto.

Mas isto não satisfaz aos juristas que querem dar um passo avante para estabelecer um sistema que constitue a prova, a publicidade e a legalidade da transmissão da propriedade imóvel.

*Tratando nós — diz Clovis Bevilacqua — de organizar o Codigo Civil, era natural que nos preocupassemos, com esse assunto e então supus que era a ocasião propicia. senão de introduzir entre nós, porque parecia impossivel, o sistema chamado germanico, em sua plenitude, porque este depende da propriedade cadastrada, ao menos no que ele tem de essencial e applicavel sem dependencia da organização do cadastro.*

*Foi o que fez o Projeto, determinando que a propriedade imóvel se adquire pela inscrição do titulo translativo no registro predial.*

Independente do cadastro, é possível existir um sistema semelhante ao germanico, tal como na Espanha, em Portugal e no Mexico, com a simples transcrição ligada ao regime hipotecario, com o caracter de verdadeiro registro predial.

Ora, diante de todos esses exemplos — remata Bevilacqua — parece-me que seria de mau efeito se nós não tentassemos alguma cousa de mais completo do que aquilo que possuíamos (62).

### 33. Queda do paragrafo unico.

Durante o longo debate sobre a conservação do principio, consagrado no Projeto revisto, de que a inscrição

---

(62) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 1027-1029; tese citada, n. 24.

não induz a prova do dominio que fica salvo a quem de direito (art. 619, § unico), Clovis Bevilacqua, apartando a Andrade Figueira, diz que não tem responsabilidade nesse ponto, pois a inclusão desse preceito foi obra da Comissão Revisora, ao estudar o seu Projeto, que propositadamente não o tinha consagrado (63).

Posto afinal a votos o aludido paragrafo, é rejeitado, restabelecendo-se, pois, o sistema do Projeto primitivo (64).

#### 34. *Apreciação de Sylvio Romero.*

Consubstanciando as ideias debatidas perante a Comissão dos vinte e um, a respeito do registro predial, diz Sylvio Romero de frontarem-se tres correntes: a primeira que acha dispensavel a inscrição no registro predial, considerando-a subsidiaria do regime hipotecario, sustentada por Andrade Figueira; a segunda corrente que acha necessaria a inscrição como meio de publicidade, consagrada no Projeto revisto; e a terceira que a proclama irrecusavel prova plena do dominio, aceita no Projeto primitivo e victoriosa no Projeto da Comissão dos vinte e um. E remata dizendo que a transcrição é a ultima forma que assumiu a tradição dos imoveis, tradição que foi sempre, tratando-se deles, muito mais cercada de cautelas que a dos simples moveis; e porque a transcrição não é, no direito patrio, senão uma tradição mais solene, devem-se-lhe aplicar os mesmos principios fundamentais que se applicam á tradição (65).

#### 35. *Discussão no Senado.*

No Senado, Azevedo Marques pretende enxertar de novo o preceito de que a inscrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem de direito, visto que a ins-

---

(63) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 940.

(64) Tese citada, n. 25.

(65) «Discursos», pags. 293, 295 e 296; tese citada, n. 26.

crição, com a sua obrigatoriedade e a presunção que produz, se torna uma formalidade depuradora de todas as nulidades: o que é uma extravagancia que nunca passou pelo espirito de nenhum juriconsulto, reeditando palavras de Andrade Figueira; de modo que tudo se pode suprimir menos aquele paragrafo unico, que garante a estabilidade dos contratos (66). Não obstante isso, é rejeitada a sua proposta, mantendo-se o dispositivo, tal como viera da Camara.

Retrucando ao argumento de Azevedo Marques, responde Clovis Bevilaqua que, a persistir o preceito de que a inscrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem de direito, ao lado de outro, pelo qual a inscrição de um direito real em favor de uma pessoa faz presumir que esse direito lhe pertence, o menos que se pode pensar, confrontando os dois preceitos, é que entre eles ha antinomia.

Ninguém pretende — continua Bevilaqua — converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades, como insinuou o sr. Andrade Figueira, com aplausos do sr. Azevedo Marques agora expressos. O que se pretende é pura e simplesmente fazer da inscrição a tradição dos inoveis.

A tradição não transfere senão o direito do tradente; se este não tem direito, nenhum direito transmite.

A inscrição, se não traduz a verdade juridica, anula-se (67).

#### 36. *Interpretação de Sá Pereira.*

Segundo Sá Pereira (68) e Aureliano Guimarães (69) e outros, a nossa transcrição é a tradição, não só pela sua obrigatoriedade por ter sido erigida em modo de adquirir, como também pelos efeitos que opera, consistindo num modo condicional de transferir a propriedade imovel, visto

---

(66) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 16.

(67) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 76; tese citada, n. 27.

(68) «Manual do Código Civil», vol. VIII, ns. 29 e 30, pags. 116-126.

(69) «Compra e venda civil», ns. 215, 216 e 220 a 222, pags. 230-242.

que a transcrição está subordinada ás vicissitudes do titulo translativo, de modo que ela constitue prova insufficiente de dominio (Codigo Civil, arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533, 534 e 860 § unico), a presunção legal é do ato juridico e não do direito (Codigo Civil, art. 859) e a retificação do registro (Codigo Civil, art. 860) produz efeitos não da data desta, mas a partir da data do proprio registro, se, ne-se interregno, o direito por este publicado não se tiver usocapido, continuando, portanto, em vigencia o principio do direito anterior, pelo qual a transcrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem for (art. 8.º da lei n. 169-A de 19 de janeiro de 1890).

Sendo considerada a transcrição como tradição solene, afirma Sá Pereira que se lhe tira o que é essencial no direito germanico, porque a tradição não purga o dominio; ao passo que essencial, nesse direito, é justamente fazer da transcrição o titulo de dominio, expurgado e liquidado por ela e por ela imunizado á reivindicação (70). E assim sendo, Clovis Bevilaqua afasta-se das excelentes reflexões de Didimo da Veiga, porque este quer que a transcrição não seja a tradição solene do imovel, mas o titulo dominical deste, expurgado do perigo da reivindicação e evicções impvestas como é o registro Torrens (71).

Em primeiro lugar, não é verdade que, em todas as legislações germanicas, a inscrição torna inatacavel o titulo de dominio, pois ela tem duas formas: a de eficacia absoluta (Hamburgo, Lubeck e Meclemburgo) e a de eficacia relativa (Prussia e Austria). Em segundo lugar, nem Clovis Bevilaqua se afasta das excelentes reflexões de Didimo da Veiga, pois, visto achá las excelentes pelas observações sobre a insuficiencia do sistema francês (72), propõe, de acordo com elas, que a inscrição no registro predial constitua prova cabal do dominio (73).

---

(70) Obra citada, n. 30 *in fine*, pag. 126.

(71) Sá Pereira, obra cit., n. 29 *in fine*, pag. 122.

(72) «Direito hipotecario», n. 220.

(73) «Em defesa do Projeto de Codigo Civil», pags. 124-126 e

Entende Didimo da Veiga que a transcrição deve estabelecer uma presunção *juris et de jure*, isto é, com eficácia absoluta (74). Clovis Bevilacqua, embora reconheça na transcrição a prova cabal do domínio, esta prova não é, todavia, absoluta; pois, se o seu Projeto estatue que a inscrição no registro predial de um direito em favor de uma pessoa faz presumir que este lhe pertence, estabelece também que, se o teor do registro não exprime a verdade da situação jurídica existente, o prejudicado pode reclamar a sua retificação; mas, *enquanto o registro não for por sentença declarado nulo, é tido como verdadeiro* (75): isto é, a inscrição é prova cabal do domínio no dizer de Clovis, ou irrecusável prova plena do domínio, segundo Sylvio Romero, sem embargo disso pode ser anulada quando se prova a nulidade do título, que a origina; mas até lá deve ser considerada válida, quer dizer, a anulação não atinge o direito de terceiros. Ela vale como tradição mais solene que é, e repousa, como a tradição, sobre a validade do título que lhe dá origem: assim é no direito suíço e no austriaco; como no direito prussiano a validade da inscrição se funda na do contrato real.

A inscrição é presunção *juris tantum* aos que tenham tomado parte no contrato inscrito; pois, se este é nulo, a inscrição de nada vale, porque esta não é título nem pode transferir direito que não tem o alienante, como na tradição: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Mas, em relação a terceiros, a inscrição é a prova que a lei lhes oferece. Em vista deles, esse princípio condicional perde a sua força pela sua inconveniência, como diz Clovis Bevilacqua (76). Neste caso, a inscrição é a prova cabal ou a irrecusável prova plena do domínio e torna-se

---

304 e 305 e «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. I, pags. 72 e 73 e vol. III, pags. 1027-1029.

(74) «Direito hipotecario», n. 222, sobretudo as pags. 302-304.

(75) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1028.

(76) «Em defesa do Projeto de Código Civil», pag. 125 e «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. I, pag. 72.



irremovível, em vista de terceiros, se não tiver sido previamente declarada nula por sentença, ou, pelo menos, contestada por ação inscrita.

Porque a inscrição — diz Lysippo Garcia — é considerada tradição, não transfere direito que não tenha o transmitente, e pode ser anulada; mas não se entenda que, uma vez anulada, anulados estejam os direitos de terceiros prejudicados, o que seria absurdo, porque a inscrição é a prova do direito que adquiriram (77).

37. *Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição.*

A transcrição, como tradição solene que é, constitue evidentemente presunção *juris tantum*, podendo ser invalidada por qualquer vicio imanente no ato translaticio ou por ser a transferencia feita *a non domino*, mediante sentença anulatoria que prejudica não só as partes como os terceiros adquirentes de má fé ou a titulo gratuito, se o usocapião não houver protegido o seu direito; mas, a anulação do registro apenas produz efeitos após a prenotação da demanda, relativamente a terceiros de boa fé (Lei n. 4827 de 24 de fevereiro de 1924, art. 5.º, letra b, n. VIII e Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, arts. 267 e 221), de acordo com o direito germanico (Codigo Civil, art. 892) e o direito suiço (Codigo Civil, art. 973), a cujos artigos faz remissão Clovis Bevilacqua, ao comentar o art. 859 do nosso Codigo Civil (78).

38. *Retorno aos direitos originarios.*

A transcrição, assim considerada, é um reflexo da tradição primaria, no direito romano; pois a tradição transfere no direito classico a propriedade, independente da existencia da causa juridica, porque os jurisconsultos classicos designavam pelas palavras *justa causa* não o fato juridico

---

(77) «Transcrição», pags. 125-127.

(78) Tese citada, n. 28.

anterior, mas a intenção de alienar e de adquirir. E' justamente este sistema que o direito alemão coneagra (Codigo Civil, arts. 873 e 925) (79).

39. *Justificativa desse retorno.*

As formas solenes para a transmissão da propriedade precindiam da causa juridica, ou melhor, induziam a presunção da sua existencia, á força da publicidade que produziam, visto se passarem perante funcionarios publicos ou juizes. Essas solenidades eram necessarias, dada a organização da propriedade que de coletiva foi passando lentamente a individual, afim de garantir o proprietario, purgando a sua aquisição do direito de preferencia, conferido, a principio, á comunidade e, depois, á familia.

Esse retorno a formas solenes se justifica pela socialização da propriedade, a que estamos assistindo (80).

40. *A transcrição ou inscrição é tradição.*

A tradição, propriamente dita, não se realiza, quanto á transmissão da propriedade imovel, não só no direito dos povos latinos como no dos germanicos. A transcrição, entre aqueles, e a inscrição, entre estes, substituiram, com vantagens, a tradição e podem aquelas ser consideradas, á vista da sua solenidade perante funcionarios publicos, como uma tradição solene (81).

41. *A influencia da causa juridica.*

O direito francês, o belga e o italiano consagram a transferencia da propriedade imovel pelo simples consentimento ex-

---

(79) Henri Capitant, «De la cause des obligations», n. 41, pag. 94 e n. 85, pag. 184; René Morel, «Régime foncier d'Alsace et de Lorraine», n. 54, pag. 60; tese citada, n. 29.

(80) Tese citada, n. 30.

(81) Clovis Bevilacqua, «Codigo Civil com.», nota 2.<sup>a</sup> ao art. 531, 3.<sup>a</sup> edição, pag. 68; tese citada, n. 31.

presso em escrito, cuja transcrição é obrigatória para valer contra determinados terceiros; mas esta transcrição tem mero efeito de publicidade, não purgando os vícios do contrato.

O direito austriaco, o chileno e o holandês consagram o contrato como título aquisitivo e a transcrição como modo de adquirir a propriedade imóvel, não induzindo a transcrição prova plena do domínio, ainda que em benefício de terceiros de boa fé.

O direito português admite a transmissão da propriedade imóvel pelo contrato e o direito espanhol consagra, *in nomine*, a necessidade da tradição para a transferência da mesma propriedade, mas a tradição é substituída entre as partes pelo contrato, que, em vista de terceiros, tanto num como noutro direito, está subordinado á transcrição, a qual induz a prova do domínio sob a condição da validade do ato transcrito, sendo que, no direito português, os terceiros se sentem garantidos pela exigência de apenas ser permitido o registro do título posterior quando o anterior já foi registrado, visto que se presume pertencer o direito real á pessoa em cujo nome se inscreveu; de modo que, estabelecida a cadeia das transmissões por ato entre vivos ou *causa mortis*, o direito dos adquirentes fica perfeitamente assegurado e o principio da boa fé de terceiros consagrado indirectamente. No direito espanhol, os terceiros fundam a sua boa fé nas notificações do seu registro aos precedentes proprietários, não podendo os possíveis sucessores destes destruir os direitos daqueles.

O direito alemão, o suiço e o nosso consideram o contrato como simples *titulus ad acquirendum* e a inscrição ou transcrição como *modus acquirendi*, emprestando a esta o efeito de purgar o domínio em favor de terceiros de boa fé, como reminiscência do conceito primitivo da tradição no direito feudal germanico e no direito romano classico (82).

---

(82) Tese citada, n. 32; «A causa na transmissão da propriedade imóvel», neste livro.

42. *Aplicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de Clovis Bevilaqua e Sylvio Romero.*

Diante dessa exposição, é claro que não ha antinomia entre o que diz Bevilaqua que a sua intenção era introduzir o sistema germanico no que ele tem de essencial, sem dependencia do cadastro (83), induzindo a inscrição prova cabal do dominio (84), com o que diz que ninguem pretende converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades: o que se pretende é pura e simplesmente fazer da inscrição a tradição dos imoveis (85). Nem incorre na mesma censura o que sustenta Romero dizendo que a inscrição constitue irrecusavel prova plena do dominio, ao mesmo passo que a considera como tradição solene.

A inscrição é tradição solene e, como esta, não purga os vicios do contrato, salvo o direito de terceiros de boa fé.

A tradição, tanto no direito germanico primitivo como no direito romano classico, precindia do titulo obrigatorio, contentava-se com a *justa causa traditionis* que era o consentimento expresso por ocasião da entrega da propriedade. Com a influencia do direito canonico, que faz preponderar o efeito moral sobre o juridico, começou-se a considerar a *justa causa* não como sendo o ato de alienar e de adquirir que é a causa proxima, mas sim o titulo obrigatorio, que é a causa remota, estabelecendo nexo entre o *titulus* e o *modus adquirendi*, de modo que a nulidade da causa acarreta a do efeito.

O direito germanico considera a *justa causa* não o titulo obrigatorio, mas o contrato real, que, todavia, pode ser anulado por seus vicios intrinsecos entre as partes, os terceiros de má fé e os adquirentes a titulo gratuito, não sendo anulavel em vista de terceiros de boa fé.

---

(83) «Trabalhos relativos á elaboração doCodigo Civil», vol. III, pag. 1029.

(84) *Idem*, vol. III, pag. 956.

(85) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 76.

O direito suiço não vai a tanto; se consagra o contrato real, que pode até figurar como clausula do ato juridico obrigatorio, estabelece nexo entre este e a sua inscrição no registro fundiario, de modo que a validade de uma depende da do outro, exceto em vista de terceiros de boa fé, para os quais a inscrição se torna inatacavel.

O direito brasileiro consagra o contrato ou ato equivalente apenas como titulo de aquisição e a sua transcrição como modo de adquirir, a qual surte os mesmos efeitos da tradição, isto é, a transcrição transfere a propriedade *sub conditione* da validade do titulo obrigatorio, entre as partes, os adquirentes a titulo gratuito ou de má fé, mas, em vista de terceiros de boa fé, ela vale por si, sanando os vicios do contrato. Esta concepção dos efeitos da transcrição é similar aos da tradição no direito romano classico, com a diferença de que, neste direito, ela surtia efeito em vista de todos os adquirentes; ao passo que atualmente, apenas a respeito dos adquirentes de boa fé. É uma atenuação do principio absoluto que regeu a materia no direito germanico primitivo e no direito romano classico (86).

É neste sentido que Clovis Bevilacqua considera a transcrição como a tradição de imoveis e, adotando-a sob os mesmos principios do sistema germanico, ela prova, publica e legaliza a transmissão da propriedade imovel (87).

Logo, o sistema do Codigo Civil é o sistema germanico, ainda que se conceba a transcrição como tradição solene (88).

#### *43. Conclusões do retrospecto historico.*

1.ª) O sistema proposto por Clovis Bevilacqua, no Projeto primitivo, é o germanico.

2.ª) O sistema predial do Projeto revisto é o de Teixeira de Freitas e Lafayette.

---

(86) «A causa na transmissão da propriedade imovel», neste livro.

(87) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 1028 e «Codigo Civil comentado», pag. 68, 3.ª edição.

(88) «Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos», n. 33.

3.ª) O sistema preconizado por Andrade Figueira é o francês.

4.ª) Restabelecimento do sistema do Projeto primitivo com a queda do paragrafo unico.

5.ª) A obrigatoriedade do registro, o cadastro da propriedade e a fiscalização do registro por juizes não constituem a essencia do sistema germanico.

6.ª) Constituindo a essencia desse regime a força probante do registro, que é relativa, segundo o Codigo Civil alemão, é verdade que o nosso Codigo Civil instituiu o sistema germanico, não em sua plenitude, porque este depende da propriedade cadastrada, mas no que ele tem de essencial e de applicavel, sem dependencia do cadastro (89).

#### **IV-B) Interpretação logica do sistema do Codigo quanto á transmissão «inter vivos»**

44. O sistema germanico e os seus derivados. — 45. Principios do sistema germanico em o nosso Codigo Civil. Principio da publicidade ou da inscrição. — 46. Principio da prova. — 47. Efeitos da inscrição, dada a sua força probante. — 48. Sistema austriaco da inscrição e seus efeitos. — 49. O nosso sistema é o do Codigo Civil alemão. — 50. Comparação do nosso com o sistema austriaco. — 51. Conformação geral do nosso sistema com o alemão. — 52. Conceito de terceiro e de boa fé no direito suiço. — 53. Principio da legalidade. Sistemas prussiano e austriaco. — 54. Sistema brasileiro da legalidade. — 55. Usocapião. — 56. Conclusão: o nosso sistema de registro é originario do alemão. — 57. A corrente favoravel dos juriconsultos.

#### *44. O sistema germanico e os seus derivados.*

Pelo estudo logico da lei se chega á conclusão de que o nosso Codigo instituiu o sistema alemão, pois, sendo os principios cardiais da inscrição germanica o da publicidade, o da prova e o da legalidade, justamente entre nós a transcrição publica, prova e legaliza a transmissão da propriedade (90),

---

(89) Tese citada, n. 34.

(90) Clovis Bevilacqua, obra cit., vol. III, com. ao art. 531; neste livro, «Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos», n. 35.

constituindo o elemento da prova o característico do sistema alemão (91), tal como é considerada a sua adoção na Espanha, no Mexico e em Portugal (92).

*45. Principios do sistema germanico em o nosso Codigo Civil.*

O principio da publicidade ou da inscrição instituido, para os atos entre vivos, pelos arts. 873 e 925 do Codigo alemão e para os atos *causa mortis* pelo sistema geral do mesmo Codigo, nós o consagramos, para os atos entre vivos, nos arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534, e, para os atos judiciais e a transmissão *causa mortis*, no art. 532 n. I. O principio da prova estabelecido, para a garantia de terceiros, nos arts. 891 e 892 do Codigo alemão, nós o consagramos no art. 859; para a segurança dos proprietarios, foram consignados, naquele, os arts. 883, 894 e 899, como entre nós, para o mesmo fim, consignamos o art. 860; e para o instituto da legitimação ativa e passiva das acções decorrente dos arts. 873, 883, 891, 892, 894 e 899 do Codigo alemão, ha em nosso Codigo os arts. 859 e 860 § unico combinados. O principio da legalidade existente no direito alemão, nós o temos no art. 834 do Codigo Civil (93).

*Principio da publicidade ou da inscrição.*

O principio da publicidade ou da inscrição (94) baseia-se, na Alemanha, no principio do consentimento, devendo este ser expresso perante o juiz conservador pelas proprias partes ou por seus procuradores, na transmissão da propriedade imovel, e dessa mesma forma ou por uma das partes devidamente autorizada pela outra na constitui-

---

(91) Coviello, obra citada, n. 54, pag. 77.

(92) Clovis Bevilacqua, «Trabalhos para a elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 1029 e Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 118.

(93) Neste livro, tese citada, n. 36.

(94) Neste livro, tese citada, n. 37.

50. *Comparação do nosso com o sistema austriaco.*

Não se pode assimilar o nosso sistema predial em vigor com o vigente na Austria; porque: 1.º) se o nosso confere com ele, a respeito de dispensar o comparecimento das partes no registro, bastando a apresentação do título translativo ou constitutivo de direito com a clausula do consentimento para a sua inscrição, exibido pelo interessado em cujo favor se faz o registro e com constituir a ordem do registro o direito preferencial; 2.º) não tem, todavia, similitude o nosso com o austriaco pela seguinte diferença essencial: a efficacia probatoria do registro, no direito austriaco, é relativa, como em nosso direito; mas, naquele, além de ter uma engrenagem toda especial para o seu funcionamento, ao contrario do nosso que a não consagra. aquela efficacia é mais relativa do que a nossa; porque no direito austriaco é possível a posse de fato vencer a de direito; ao passo que, entre nós, não é possível dar-se esse fato, salvo a prescrição trintenaria, também permitida no direito germanico (105).

51. *Conformação geral do nosso sistema com o alemão.*

Nessas condições, o nosso sistema do registro predial é o alemão nas suas linhas gerais, evidenciando-se melhor essa paridade, se se descer dessa estrutura geral para a particular, tendo-se em vista aquela do direito germanico. E' assim que consagramos o principio da inscrição (arts. 530, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534), somente sendo habil para a reivindicação do imovel o título devidamente transcrito (art. 860 § unico); o principio da legitimação ativa e passiva das ações (art. 859 e art. 860 § unico combinados); o principio da fé publica para a garantia dos terceiros de boa fé (art. 859) e o direito de anular o registro conferido aos legitimos titulares para a segurança dos seus direitos (art. 860). O principio da fé publica teve um germe no

---

(105) Coviello, obra cit., n. 56, vol. I; tese citada deste livro, n. 60.



proprio direito anterior, consagrado no art. 106 da lei do Imperio e no art. 103 do decreto do Governo Provisorio e hoje revigorado no art. 267 do Reg. n. 18 542 de 24 de dezembro de 1928. Os terceiros que a fé publica garante são os de boa fé; mas, devendo coexistir o interesse de terceiros, assegurado pelo registro, com o dos contraentes, para os quais a transcrição não liquida a transferencia do dominio, foi mister obrigar-se a publicidade das causas de anulação, rescisão e resolução dos contractos; de modo que os terceiros não ficam sujeitos ás causas de evicção inerentes ao titulo aquisitivo do seu autor, se elas, existentes ao tempo da realização desse ato juridico, não figurarem no registro ou se, posteriores a ele, não forem em tempo registradas (Lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, art. 5.<sup>o</sup>, letra a, ns. I a III, VII e VIII e letra c, ns. I a IV). Para a garantia dos proprietarios consagramos entre nós o instituto das prenotações (Lei n. 4827 cit., art. 5.<sup>o</sup>, n. VIII, letra a. Mas a ação de reivindicação movida pelo legitimo dono, quando estribada em direito anterior que dispense a publicidade de certos atos, por exemplo, os judiciaes e os fatos *causa mortis*, faz-se valer ainda contra o teor da transcrição, salvo se, dentro dos assentos do registro, já se operou o usocapião em favor de quem está inscrito; de modo que o legitimo proprietario deve sempre exercitar o seu direito para interromper a prescrição a realizar-se em proveito de quem está indevidamente inscrito. Mas, dentro da vigencia doCodigo Civil, a propriedade é daquele em cujo nome figura no registro, de maneira que a ação de reivindicação só tem cabida contra aquele que, com contrato simulado, conseguiu inscrever-se e contra os successores deste que agiram de má fé, como tambem entre as partes pode dar-se reivindicação nos casos de vicio do consentimento de uma delas. Assim, a ação de reivindicação é medida excepcional, havendo, portanto, preferencia pelo terceiro de boa fé, applicando-se ao caso ampliativamente o disposto no art. 968 doCodigo Civil (106).

---

(106) Philadelpho Azevedo, obra cit., pag. 88. Lysippo Garcia,

52. *Conceito de terceiro e de boa fé no direito suíço.*

Considera-se terceiro aquele que se estriba em inscrição que não seja a sua, mas de seu antecessor.

Para que esse terceiro seja de boa fé, é preciso que desconheça os vícios inerentes não só á inscrição como ao ato obrigacional, pois aquela deve fundar-se em título obrigatorio valido (Codigo Civil suíço, art. 974, al. 2). Assim, se o título inscrito, em que se baseia o terceiro, é nulo por incapacidade de uma das partes ou por ter sido lavrado por funcionario incompetente, a só inscrição não basta para garantir a boa fé desse terceiro, pois a invalidade do título acarreta a da sua inscrição.

E' verdade que o direito suíço reconhece que aquele que adquire a propriedade, fundando-se de boa fé numa inscrição do livro fundiario, é mantido na sua aquisição (Codigo Civil, art. 973). Mas é preciso convir que a inscrição de um título não pode sanar uma nulidade, que decorre de uma causa exterior, como a incapacidade do alienante, por interdição, de cuja publicidade, pelo registro proprio, o adquirente devia ter conhecimento; de modo que não pode alegar boa fé (107).

A boa fé só pode existir, quando o terceiro se funda numa inscrição do seu autor, cujo erro lhe foi impossivel averiguar pelos meios ordinarios que a lei lhe oferece.

A boa fé só é devidamente apreciada, quando submetida a julgamento, em cada caso concreto.

Vê-se, pois, que o direito suíço e o brasileiro se assemelham, quanto ao conceito de terceiro e de boa fé, cuja fonte ambos tiveram no direito germanico (108).

---

«Transcrição», pag. 114 e Coviello, obra cit., pag. 140; tese citada deste livro, 61-72.

(107) Wieland, «Droits réels», vol. II, notas 2 e 8 ao art. 974.

(108) Tese citada, n. 73.

53. *Princípio da legalidade. Sistemas prussiano e austriaco.*

Verificado que consagrámos do sistema prussiano os princípios cardiais da inscrição e da prova, passemos ao da legalidade, sendo que o sistema prussiano gira em torno da fiscalização de um juiz, a cuja presença as partes dão o mutuo consentimento, podendo aquele apenas aquilatar dos requisitos formais dos documentos apresentados, e averiguar sobre o consentimento, a disponibilidade dos imoveis, a competencia da conservatoria, a capacidade das partes e a regularidade do pedido na forma e no fundo, não podendo examinar o ato de alienação em si mesmo. Na Austria, o interessado no registro apresenta o pedido de inscrição, com os documentos necessários, ao tribunal competente, que, verificada a inscrição do alienante, a capacidade das partes e a regularidade formal dos documentos, decide sobre o pedido. Ordenada e feita a inscrição, o chanceler do tribunal comunica ao requerente e àqueles contra os quais se opera o registro, a resolução tomada (109).

54. *Sistema brasileiro da legalidade.*

O nosso sistema, — se dispensa o comparecimento das partes perante o official do registro, diversamente do sistema alemão, conformando-se neste particular com o austriaco, — deste no entanto se afasta, porque não ordena comunicar, aos contra os quais se faz o registro, ter-se feito a inscrição em favor de quem a requereu, estribado em documentos que os contratantes consentiram. E' que o nosso sistema teve a sua propria formação, não adotando de um e de outro sistema alienigena senão o que lhe convinha tomar, fugindo ao formalismo rigido de ambos esses sistemas e instituindo, para maior presteza das transações, apenas o comparecimento do interessado na promoção do registro, desde que exhiba documento autentico ou devidamente

---

(109) Lehr, obra cit., vol. I, ns. 311 e 418; tese citada deste livro, ns. 74 e 75.

52. *Conceito de terceiro e de boa fé no direito suíço.*

Considera-se terceiro aquele que se estriba em inscrição que não seja a sua, mas de seu antecessor.

Para que esse terceiro seja de boa fé, é preciso que desconheça os vícios inerentes não só á inscrição como ao ato obrigacional, pois aquela deve fundar-se em título obrigatorio valido (Codigo Civil suíço, art. 974, al. 2). Assim, se o título inscrito, em que se baseia o terceiro, é nulo por incapacidade de uma das partes ou por ter sido lavrado por funcionario incompetente, a só inscrição não basta para garantir a boa fé desse terceiro, pois a invalidade do título acarreta a da sua inscrição.

E' verdade que o direito suíço reconhece que aquele que adquire a propriedade, fundando-se de boa fé numa inscrição do livro fundiario, é mantido na sua aquisição (Codigo Civil, art. 973). Mas é preciso convir que a inscrição de um título não pode sanar uma nulidade, que decorre de uma causa exterior, como a incapacidade do alienante, por interdição, de cuja publicidade, pelo registro proprio, o adquirente devia ter conhecimento; de modo que não pode alegar boa fé (107).

A boa fé só pode existir, quando o terceiro se funda numa inscrição do seu autor, cujo erro lhe foi impossivel averiguar pelos meios ordinarios que a lei lhe oferece.

A boa fé só é devidamente apreciada, quando submetida a julgamento, em cada caso concreto.

Vê-se, pois, que o direito suíço e o brasileiro se assemelham, quanto ao conceito de terceiro e de boa fé, cuja fonte ambos tiveram no direito germanico (108).

---

«Transcrição», pag. 114 e Coviello, obra cit., pag. 140; tese citada deste livro, 61-72.

(107) Wieland, «Droits réels», vol. II, notas 2 e 8 ao art. 974.

(108) Tese citada, n. 73.

53. *Princípio da legalidade. Sistemas prussiano e austriaco.*

Verificado que consagrámos do sistema prussiano os princípios cardiais da inscrição e da prova, passemos ao da legalidade, sendo que o sistema prussiano gira em torno da fiscalização de um juiz, a cuja presença as partes dão o mutuo consentimento, podendo aquele apenas aquilatar dos requisitos formais dos documentos apresentados, e averiguar sobre o consentimento, a disponibilidade dos imóveis, a competência da conservatoria, a capacidade das partes e a regularidade do pedido na forma e no fundo, não podendo examinar o ato de alienação em si mesmo. Na Austria, o interessado no registro apresenta o pedido de inscrição, com os documentos necessários, ao tribunal competente, que, verificada a inscrição do alienante, a capacidade das partes e a regularidade formal dos documentos, decide sobre o pedido. Ordenada e feita a inscrição, o chanceler do tribunal comunica ao requerente e àqueles contra os quais se opera o registro, a resolução tomada (109).

54. *Sistema brasileiro da legalidade.*

O nosso sistema, — se dispensa o comparecimento das partes perante o oficial do registro, diversamente do sistema alemão, conformando-se neste particular com o austriaco, — deste no entanto se afasta, porque não ordena comunicar, aos contra os quais se faz o registro, ter-se feito a inscrição em favor de quem a requereu, estribado em documentos que os contratantes consentiram. E' que o nosso sistema teve a sua propria formação, não adotando de um e de outro sistema alienígena senão o que lhe convinha tomar, fugindo ao formalismo rígido de ambos esses sistemas e instituindo, para maior presteza das transações, apenas o comparecimento do interessado na promoção do registro, desde que exhiba documento autentico ou devidamente

---

(109) Lehr, obra cit., vol. I, ns. 311 e 418; tese citada deste livro, ns. 74 e 75.

legalizado, comprovando que o proprietário transfere a propriedade ou constitue direito real e que o adquirente aceita, vindo implicito, no proprio contrato obrigacional, o consentimento para a transcrição, dado pela parte, contra a qual a mesma se opera. O official do registro não é juiz, mas, — visto que prestou concurso e deve ser pessoa idonea, — pode levantar duvidas perante o juiz de direito, a que esteja subordinado, sobre a legalidade do registro requerido, apreciando o titulo apresentado sob o aspecto formal e sob o aspecto intrinseco, quanto á capacidade das partes e disponibilidade dos imoveis, apreciação essa que lhe faculta ora o proprio assento dos seus livros, ora o proprio titulo apresentado. No sistema suiço, o cargo de registrador não é exercido por juiz e, em alguns cantões, o registrador tambem é competente para lavrar as escrituras e desempenha todas as funções do registro, não sendo necessarias as comunicações àqueles, contra os quais se fazem as inscrições, a não ser quando estes a elas não tenham dado o consentimento (110).

#### 55. *Usocapião.*

Objeta-se que a existencia do usocapião, entre nós, é indicio de que não instituímos o sistema germanico. No entanto, isso não procede; pois a sua existencia em nada afeta o sistema, visto que, sendo obrigatoria a transcrição para a transferencia da propriedade por ato entre vivos e não podendo produzir prescrição os titulos de herdeiro e não havendo concorrentemente a posse de fato a competir com a de direito, o usocapião de dez ou vinte anos sómente pode operar-se dentro do proprio registro, nada prejudicando portanto aos proprietarios inscritos; antes redundando em seu proprio beneficio, já porque consolida o direito do atual proprietario inscrito, ainda que erroneamente, sobretudo agora que estamos passando do regime antigo para o novo, já porque serve para concretizar pela

---

(110) Tese citada, n. 76.

posse os imóveis sem limites determinados e individualização precisa, suprindo as falhas decorrentes da não existência do cadastro da propriedade territorial (111).

Os sistemas da inscrição, instituídos na Suíça e na Austria, são de origem germanica e, no entanto, consagram o instituto do usocapião (112).

*56. Conclusão: o nosso sistema é originário do alemão.*

Exposta a teoria comparativamente e respondidas as objeções, chegamos á conclusão de que o nosso sistema é o alemão, quanto á transferencia da propriedade imóvel por ato entre vivos (113).

*57. A corrente favoravel dos juriconsultos.*

Admitem a instituição do sistema germanico pelo nosso Código Civil os juriconsultos mais illustres do Brasil, como sejam Clovis Bevilacqua, Astolpho de Rezende, Sá Freire, José Augusto Cesar, Lisypso Garcia, Galdino Siqueira e Philadelpho Azevedo (114).

#### **V) Sistema do Código Civil, quanto á transmissão causa mortis**

58. Consequencia da adoção do sistema prussiano. — 59. Dois efeitos da inscrição. — 60. Registro da partilha. — 61. Opinião de Bevilacqua. — 62. Preliminarmente: a) Medida de ordem; b) Prova de aquisição; c) Insuficiencia da alegação sem prova; d) Solução de continuidade no registro. — 63. Razões fundamentais: a) Nulidade absoluta; b) Nulidade relativa. — 64. Consequencia da nulidade absoluta. — 65. Consequencia da nulidade relativa. — 66. Opinião divergente. — 67. Exceções á nulidade. — 68. Defesa da nulidade relativa: a) Re-

---

(111) Philadelpho Azevedo, obra cit., n. 122.

(112) Wieland, «Droits réels»; tese citada, n. 77.

(113) Tese citada, n. 78.

(114) «Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos», neste livro, ns. 79 e 80.

troatividade do registro; b) Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente; c) Função falha do nosso indicador real; d) Cancelamento da transcrição por título habil; e) Inculpabilidade do oficial; f) Momento oportuno da ação do oficial; g) Impossibilidade de se obstar á transcrição do formal; h) Consequencia do descuido do oficial; i) Providencias do primeiro adquirente para garantir-se; j) Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal; k) Preferencia pela boa fé. — 69. Sintese da questão sobre a nulidade. — 70. Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha. — 71. Conclusões. — 72. Conclusões finais.

*58. Consequencia da adoção do sistema prussiano.*

Se, a respeito da transferencia da propriedade imovel por ato entre vivos, o sistema do Codigo brasileiro é o prussiano, consagrado no Codigo alemão, — temos forçosamente de aceitar todas as consequencias desse sistema, para conservá-lo na sua pureza e não redundar em prejuizo para os interessados.

*59. Dois efeitos da inscrição.*

Dois efeitos tem a inscrição: o primeiro, produzir a transferencia da propriedade imovel por ato entre vivos, não só entre as partes como em vista de terceiros: foi o que acabámos ver; o segundo, operar em vista de terceiros a publicidade dos direitos que a lei ou o fato cria por virtude propria, como a sucessão *causa mortis*, a expropriação por utilidade publica e o usocapião. Neste caso, a inscrição se faz necessaria, desde que o titular do direito se ponha em contacto com terceiros, para cuja garantia deve então publicá-lo anteriormente a qualquer ato seu de disposição (115). Para isso, na Alemanha, determina a lei de organização do registro, por exemplo, que o herdeiro legitimo, o testamentario e o legatario devem registrar o primeiro o certificado successorio e os dois outros o testamento, acompanhado do

---

(115) Coviello, obra cit., vol. I, n. 51, pag. 72; «Transmissão da propriedade *causa mortis*», teso desenvolvida neste livro, n. 2.



ato probatorio do consentimento dos herdeiros ou da sentença que os obrigou a consentir (116). Na falta dessa inscrição, no direito prussiano, é nula de pleno direito a inscrição de todo ato translativo do herdeiro: não aproveita absolutamente ao adquirente; porque falta uma das condições próprias da aquisição, isto é, a inscrição em favor do proprio adquirente, visto que a inscrição não é possível, sem que o alienante esteja inscrito (117). Nem mesmo o juiz conservador pode efetuar qualquer inscrição, sem o registro do titulo anterior, qualquer que seja a sua natureza (118).

60. *Registro da partilha.*

Daí a razão por que, tendo o nosso Codigo consagrado o sistema prussiano, coerentemente ordenou no art. 532 n. I a transcrição do formal ou certidão de partilha (119).

61. *Opinião de Bevilaqua.*

Clovis Bevilaqua assenta a obrigatoriedade do registro da partilha no seguinte dilema: ou a transcrição é formalidade necessaria para que o que era dono *pro indiviso* possa demonstrar, legalmente, a sua qualidade de proprietario *pro diviso* e, consequentemente, para que possa alienar ou onerar o imovel que lhe coube na divisão ou o Codigo consagrou um dispositivo inutil, no art. 532 n. I, o que é absurdo (120). Se essa sanção indireta, precon-

---

(116) Coviello, obra cit., n. 67, pag. 102; lei alemã sobre os livros fundiarios, art. 36; Regul. suizo sobre o registro fundiario, art. 18; tese citada, n. 3.

(117) Coviello, obra cit., vol. I, n. 99, pag. 173; tese citada deste livro, n. 4.

(118) Lei alemã sobre os livros fundiarios, de 1897, art. 40; lei da Alsacia-Lorena, de 1891, art. 12; tese citada deste livro, n. 5.

(119) Tese citada, n. 6.

(120) «Rev. dos Trib.», vol. 63, pag. 227 e 228; «Codigo Civil com.», 3.ª edição, vol. III, com. ao art. 533; tese citada, n. 7.

zada por esse eminente jurisconsulto, não for observada, que de consequências ruinosas daí resultarão para o sistema instituído pelo nosso Código em detrimento de terceiros (121).

62. *Preliminarmente: a) Medida de ordem.*

Preliminarmente, a transcrição do formal ou certidão de partilha, antecedentemente a qualquer ato de disposição do herdeiro, é medida de ordem, pela sequência natural estabelecida nas transmissões imobiliárias, afastando a contradição de figurar no registro a propriedade como pertencente a um, quando na realidade outro é o proprietário (122).

b) *Prova de aquisição.*

É também prova de aquisição, determinando qual a parte distribuída a cada herdeiro (123).

c) *Insuficiência da alegação sem prova.*

Não basta simplesmente alegar, para a filiação dos títulos, que o vendedor houve o seu direito por herança de determinada pessoa, porque isso não coibiria os abusos da má fé; antes concorreria para ela, publicando, em prejuízo da boa fé de terceiros, direito possivelmente fictício (124).

d) *Solução de continuidade no registro.*

Além disso, contribuiria para a solução de continuidade, no registro, que tem favorecido os manejos da fraude. Dada a força probante do registro, é claro que os seus as-

---

(121) Tese citada, n. 8.

(122) Tese citada, n. 9.

(123) Tese citada, n. 10.

(124) Tese citada, n. 11.

sentos devem ser verídicos e, para isso, faz-se mister a exigência da transcrição do título anterior, qualquer que ele seja, para se efetuar o posterior, de modo que as transcrições se sucedam rigorosamente com plena garantia de terceiros (125).

63. *Razões fundamentais: a) Nulidade absoluta.*

Além dessas razões elementares, outra há que fundamenta a sequência dos registros, porque não só garante o proprietário legítimo como assegura perfeitamente a boa fé de terceiros contratantes. É que, sendo a transcrição necessária para a transferência da propriedade imóvel por ato entre vivos e para a publicidade da mesma propriedade adquirida *causa mortis*, sendo para ambos os casos formalidade essencial, pois, para isso, existem as respectivas disposições legais, que não podem ser tidas como inúteis, — é claro que a falta de preenchimento dessa formalidade acarreta nulidade para os atos, cujos títulos anteriores foram dela desprovidos, nulidade que alguns entendem ser absoluta e outros relativa. De modo que, para os primeiros, as transcrições dos atos de aquisição, tanto *a domino* como *a non domino*, não aproveitam aos respectivos titulares, nem produzem efeitos em vista de quaisquer terceiros. Dest'arte o próprio registro público fica constituindo uma armadilha posta contra a boa fé de terceiros. Ora, isto seria uma grave injustiça. Logo, é necessária a transcrição do título do autor para permitir a disponibilidade dos seus imóveis (126).

b) *Nulidade relativa.*

Se a nulidade é relativa, dado que a alienação seja *a non domino*, a transcrição do ato passado entre um usurpador não inscrito e um adquirente que não o é de boa

---

(125) Tese citada, n. 12.

(126) Coviello, obra cit., vol. 1, pag. 175, n. 99; tese citada n. 13.

fé, pois sabe da não inscrição do título do seu antecessor, — não surte efeito em vista do legítimo proprietário que pode anular essa transcrição; mas, se este, durante a vigência dessa transcrição errônea, não reclamar o seu direito, prenotando-o, perdê-lo-á em benefício daquele que comprar desse proprietário indevidamente inscrito, estribado de boa fé nessa transcrição, como o perderá também em favor do mesmo proprietário indevidamente inscrito, se deixar decorrer o prazo da prescrição aquisitiva. Se a alienação for *a domino*, poderá haver conflitos de direitos entre adquirentes do mesmo herdeiro: comprando o primeiro antes de transcrita a partilha e o segundo após a publicidade desse título ou fazendo-a conjuntamente com o registro da sua aquisição. Será proprietário o segundo adquirente, porque o primeiro não pode opor a sua aquisição á do segundo, visto faltar-lhe a previa ou contemporânea publicidade do título do herdeiro (127).

64. *Consequencia da nulidade absoluta.*

Dada a hipótese da nulidade absoluta da transcrição do primeiro adquirente, sem o registro do direito do herdeiro alienante, todas as aquisições, sejam *a domino*, e *a non domino*, que a ela se prenderem, serão tidas como nulas (128).

65. *Consequencia da nulidade relativa.*

Se for considerada de nulidade relativa, a transcrição do primeiro adquirente constituirá uma presunção *juris tantum* nas alienações *a domino* e *a non domino* (129).

66. *Opinião divergente.*

Segundo Wieland e Lysippo Garcia, quando a alienação é feita *a domino*, isto é, pelo herdeiro legítimo,

---

(127) Tese citada, n. 14; Coviello, obra cit., vol. I, n. 99, *in fine*, pag. 177.

(128) Tese citada, n. 15.

(129) Tese citada, n. 16.

sem todavia a transcrição do formal deste, nem ha nulidade relativa: a transcrição, nesse caso, do primeiro adquirente transfere a propriedade, independente do registro do titulo do herdeiro, devendo-se, todavia, fazer a transcrição do formal como *medida de ordem* e, sendo como tal, exigida para todos, impossibilita o registro da alienação *a non domino*, que, se fosse feita, anularia a eficacia probatoria da transcrição, instituida pelo art. 859 do Codigo Civil (130).

67. *Exceções á nulidade.*

Transigindo-se em parte com esta doutrina, poder-se-iam admitir duas exceções á nulidade, quando o segundo comprador tivesse motivos para conhecer a transcrição da compra do primeiro adquirente ou quando este prenotasse qualquer reclamação judicial á margem do formal ou certidão de partilha, transcrito posteriormente á sua compra, anulando, por conseguinte, os efeitos dessa transcrição; porque, num e noutro caso, o segundo comprador não poderia alegar em sua defesa a boa fé (131).

68. *Defesa da nulidade relativa.*

A nulidade relativa da transcrição do primeiro adquirente, sem a antecedencia do registro do formal, pode ser defendida pelos seguintes argumentos.

a) *Retroatividade do registro.*

Se a transcrição do formal tem efeito apenas declaratorio, isto é, retroativo, devendo, portanto, revalidar o ato do seu titular — o que se pode admitir quando se trate de questão surgida entre o herdeiro e o primeiro comprador, — em vista de terceiros de boa fé que se fiam na transcrição do formal, essa retroatividade não pode

---

(130) Wieland, obra cit., pag. 148 e Lysippo Garcia, em carta ao official do registro; tese citada, n. 17.

(131) Tese citada, n. 18.

produzir efeito; porque, sòmente a partir desse registro, tiveram conhecimento de ter cabido ao herdeiro um imovel em partilha (132).

b) *Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente.*

Se a publicidade do direito do primeiro adquirente deve, em tese, garanti-lo, como de fato o garante nas duas exceções já expostas; na hipotese não o garante; porque, devido ao sistema pessoal do nosso registro, a publicidade de qualquer direito sòmente se evidencia quando se tem conhecimento previo do seu titular, para, designando o nome deste, poder encontrar-se esse direito. Ora, acontece geralmente que o segundo comprador não tem ciencia da primeira compra e a sua aquisição é feita justamente estribada na transcrição do formal, após a qual teve o cuidado de verificar que não constava nenhuma compra, a não ser a sua. Logo, compra de boa fé, fiado na presunção de direito devidamente registrado (133).

c) *Função falha do nosso indicador real.*

Ainda que a transcrição do *de cujus* esteja ligada á do primeiro adquirente, essa ligação não orienta a busca do segundo adquirente para encontrar a transcrição do primeiro comprador; porque, estando tambem ligada á transcrição do *de cujus* a do formal, entre a transcrição do primeiro adquirente e a do herdeiro, em regra, não se podem identificar os imoveis, sobretudo tratando-se de rurais, pois as certidões de partilha designam geralmente partes ideais cabidas aos herdeiros e nas suas vendas em regra estes determinam partes concretas, correspondentes àqueles direitos que os herdeiros, de comum acordo, concretizaram nas suas posses. Figurando distintamente, no indicador real e no livro das transcrições, o registro do primeiro adquirente e o

---

(132) Tese citada, n. 19.

(133) Tese citada, n. 20.

do herdeiro, devido o nosso registro não se operar pelo sistema real, o segundo adquirente fica persuadido de que se trata de outro direito, máximè se o herdeiro alienante transmite o seu direito com o mesmo teor constante do formal. Para suprir essas falhas, a lei ordena a sequencia dos registros; de modo que o segundo comprador está fiado nas duas presunções consecutivas, determinadas pela lei, isto é, na do *de cuius* e na do herdeiro, além de não ter podido saber da transcrição do primeiro adquirente, embora se alegue contra a sua boa fé, afirmando-se que ele deveria ter ciência do direito do primeiro adquirente pela posse que este já exercia no imóvel; mas a prova de má fé depende de cada caso concreto, a critério do juiz, e não obedece a uma regra geral absoluta (134).

d) *Cancelamento da transcrição por título habil.*

Pode-se defender, em tese, que a transcrição do primeiro adquirente não cancela a transcrição do *de cuius*, porque esta só se cancela á vista do documento consentido por este, durante a sua vida, ou, após a sua morte, por ato de partilha judicial ou escritura de divisão amigável, entre os herdeiros, quando maiores (arts. 1773 1774 e 532 n. I do Código Civil) (135).

e) *Inculpabilidade do oficial.*

Para defender o direito do primeiro adquirente, sóem alegar que o oficial é o culpado pela transcrição do formal, após o registro do primeiro comprador, pois não devia tê-lo realizado, para evitar que terceiros fossem iludidos na sua boa fé. Ora, o oficial, feito imprevidentemente, em primeiro lugar, o registro do direito do primeiro adquirente, não tem meios para obstar á transcrição do formal posteriormente, em vista de obedecer o nosso registro de imóveis ao sistema pessoal e não ao real, que evitaria a incon-

---

(134) Tese citada, n. 21.

(135) Tese citada, n. 22.

gruência dessas transcrições. Não existindo entre nós o sistema real, já por não possuímos o cadastro de propriedade para se fazer transmissão concretizada até no próprio registro, já por permitirmos a transferência da propriedade sob títulos imprecisos de domínio ou apenas individuada por marcos no imóvel, designados os nomes dos confrontantes: e daí por não podermos, tão já, instituir o sistema real, tendo de contentar-nos, por enquanto, com o pessoal, — a lei determina o registro consecutivo dos títulos, desaparecendo esse inconveniente neste sistema. Temos assim a mesma ou quase a mesma segurança nas transmissões da propriedade imóvel, contanto que os interessados observem os nossos dispositivos legais ou arquem com os prejuízos que lhes advenham com a sua inobservância (136).

f) *Momento oportuno da ação do oficial.*

Para evitar a transcrição de direitos que se repudiam, existe um momento azado — o da apresentação do título de compra do primeiro adquirente. Não deve o oficial efetuar o seu registro, sem primeiro o herdeiro alienante transcrever o seu direito e assim se evitará todo prejuízo posterior, sob o pretexto da boa fé (137).

g) *Impossibilidade de se obstar á transcrição do formal.*

Se o oficial assim não obrar, fazendo, ao contrario, o registro do primeiro adquirente sem aquela cautela, ao depois fará naturalmente a transcrição do formal e a do segundo adquirente (138).

h) *Consequencia do descuido do oficial.*

Por não ter tido o cuidado que o seu cargo requer, o oficial cria direitos antagonicos: o do primeiro adqui-

---

(136) Tese citada, n. 23.

(137) Tese citada, n. 24.

(138) Tese citada, n. 25.



rente, baseado em título anterior sem a legalidade devida, mas com prioridade no registro, e o do segundo baseado de boa fé em título devidamente transcrito, mas com evidente má fé do herdeiro alienante (139).

i) *Providencias do primeiro adquirente para garantir-se.*

O primeiro adquirente poderia ter evitado o seu prejuizo: a) se tivesse exigido que o alienante transcrevesse a partilha para vender-lhe ou apresentasse ao cartorio, conjuntamente com o seu, o título do herdeiro, cuja transcrição faria preceder a do seu título; b) se, já efetuado, por negligencia do official, o registro da sua compra, antes da transcrição do formal, requeresse, mediante despacho judicial, de *motu proprio*, esta transcrição, em cuja margem fizesse anotar que o imovel. dela constante, já fôra anteriormente transmitido a ele — primeiro adquirente (140).

j) *Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal.*

Não tendo dado essas providencias, o primeiro adquirente não pode alegar, em defesa do seu direito, que a transcrição do formal, posterior á sua compra, só poderia redundar em seu beneficio, convalidando a sua transcrição, visto que, na propria alienação *a non domino*, o dominio superveniente revalida, desde a sua transcrição, o título anterior de transferencia (art. 622 e § unico do art. 756), — com maior força de razão convalidaria a transcrição do seu título, pois, no seu caso, se trata de alienação *a domino*. O art. 532 n. I ordena a transcrição da partilha para public'idade em vista de terceiros; de modo que essa formalidade tem que ser preenchida para valer contra terceiros. Ora, essa formalidade só se cumpriu, após a transcrição do primeiro adquirente, sem refereneia nenhuma a

---

(139) Tese citada, n. 26.

(140) Tese citada, n. 27.

esta, para prevenir terceiros de boa fé; e como a transcrição do formal cria a presunção do direito em favor do herdeiro e não do primeiro adquirente, conforme se verifica do seu teor, a convalidação, possível entre o herdeiro e o primeiro adquirente, não subsiste perante o segundo adquirente que dela ignora, a não ser que haja prenotação á margem da transcrição do formal; de modo que o erro da transcrição do primeiro adquirente ainda não ficou sanado, salvo se o usocapião de dez ou vinte anos a convalidou; até lá o direito do segundo adquirente pretere o do primeiro. O erro provém de ignorar o primeiro adquirente a necessidade do registro anterior do titulo do seu autor para habilitar a transcrição do seu. Se é erro de fato, é substancial e inescusavel; se de direito, não aproveita a quem o comete, tornando, num e noutro caso, anulavel o fato juridico que dele esteja eivado (141).

k) *Preferencia pela boa fé.*

Se é anulavel, o terceiro que desse erro se beneficie, pode alegá-lo; e está, nessas condições, o segundo adquirente, em cujo triunfo se consagra o respeito á boa fé e se reconhece a utilidade da lei, muito embora em detrimento do primeiro adquirente que se fiou na inadvertencia do official para obter a prioridade do registro com desrespeito á lei (142). Esta é a conclusão a que tambem chega Sá Pereira (143).

69. *Sintese da questão sobre a nulidade.*

Quer se entenda, como Sá Pereira, que a transcrição do primeiro adquirente, sem o registro anterior do titulo do herdeiro alienante, é de nulidade absoluta, aquela transcrição ilude a boa fé de terceiros, ou, como Lysippo Garcia, de nulidade relativa, apenas quando o alienante não seja dono,

---

(141) Tese citada, n. 28.

(142) Tese citada, n. 29.

(143) Obra citada, paga. 176-178; tese citada, n. 30.

constituindo, neste caso, aquela transcrição uma *presumptio juris tantum* ou, como outros, de nulidade relativa, seja o herdeiro alienante dono ou não o seja, constituindo aquela transcrição sempre *presumptio juris tantum*. — o que é fato evidente é que a força probante emprestada ao registro pelo Código (art. 859), não havendo sequencia na ordem das transcrições, pode ser burlada nos seus efeitos, redundando na sua propria ineficacia (144).

70. *Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha.*

Concludentemente, o herdeiro não pode exercer atos de disposição sobre o seu direito, senão depois de o ter devidamente transcrito nos termos do art. 532 n. I do Código Civil, sendo, portanto, logicas, decorrentes da systematica do nosso Código, as regulamentações contidas nos arts. 206, 232 e 234 do Reg. n. 18 542 de 24 de dezembro de 1928 (145).

71. *Conclusões: a) Principio geral.*

O nosso Código instituiu, nas suas linhas gerais, o sistema prussiano, quanto á transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos, como ficou demonstrado pelo estudo historico e logico da materia (ns. 25-57).

b) *Corolario.*

Da força probante relativa, emprestada ao registro, decorre, necessariamente, o seguinte corolario: — A transmissão *causa mortis*, senão direta, pelo menos indiretamente, deve ser tambem transcrita, não para transferir a propriedade que, em regra e no direito alemão assim o é, se transmite *ope legis*, tal como se dá entre nós (arts. 530 n. IV e 1572 do Código Civil); mas para efeito apenas de publici-

---

(144) Tese citada, n. 31.

(145) Tese citada, n. 32.

dade, em vista de terceiros de boa fé, em cujo benefício foi instituída a força probante do registro e assim não ficar comprometida essa utilíssima instituição, como ficou provado (ns. 58-70).

72. *Conclusões finais.*

I) A transmissão da herança se opera *ope legis*, em virtude dos arts. 530 n. IV e 1572.

II) Transmitida automaticamente pela lei, a herança fica sendo propriedade comum dos herdeiros, devendo continuar, até á partilha, na posse da herança, a pessoa competente, segundo as determinações do art. 1579 do Código Civil.

III) Feita a partilha, o direito se concretiza num quinhão determinado, seja em partes ideais sobre um imóvel, seja em parte concreta de um prédio delimitado, sendo obrigatório o registro do quinhão de cada herdeiro para a publicidade do seu direito afim de prevenir terceiros.

IV) É obrigatória a transcrição da partilha: 1.º) porque o processo divisorio é insuficiente para efetuar a publicidade requerida; daí ter o Código Civil instituído o registro público como regulador único da propriedade imóvel, não só para atestar as suas transmissões como para publicar os atos judiciais que declaram o direito havido em comum por herança, aquisição ou usucapião, tendo consagrado, para o primeiro caso, os arts. 530 a 534 e, para o segundo, os arts. 532 n. I e 550.

2.º) porque, tendo o Código Civil instituído o sistema prussiano pelo qual a transcrição prova o domínio em face de terceiros de boa fé, permitir-se ao herdeiro a disposição do seu lote, sem primeiro publicá-lo pelo registro de imóveis, seria colocar, justamente dentro deste, uma armadilha á boa fé daquele que contratasse com o primeiro adquirente do herdeiro, cuja transcrição, sem a do título hereditário, não aproveitaria ao seu titular nem a seus sucessores, admitindo-se que o registro da compra de herança, sem a transcrição desta, é nulo de pleno direito; mas, ad-

mitindo-se que o registro dessa aquisição é de nulidade relativa, seria, por sua vez possibilitar prejuizos aos proprietarios legitimos que, não sendo obrigados á transcrição do seu direito hereditario para adquiri-lo, poderiam ver-se dele despojados, desde que falsos herdeiros conseguissem alienar supostos direitos hereditarios, cuja transcrição, dada a sua força probante, garantiria o terceiro de boa fé que, fiado nela, fizesse transação com o inscrito indevidamente, prejudicando os legitimos herdeiros, cujos direitos não foram por eles proprios transmitidos, mas apenas deixados de publicar, sobretudo se os adquirentes de boa fé, por obra dos pretensos herdeiros, entrassem na posse do imovel alienado. Será dolorosa essa consequencia; mas é justa para garantir a boa fé de terceiros e fazer valer o registro publico de utilidade evidente.

Para obviar a esse inconveniente, o sistema prussiano obriga aos herdeiros publicar o seu direito, desde o momento em que se põem em contacto com terceiros para garantia destes e evitar a fraude promovida por pessoas que se intitulem proprietarios por via de herança, sem o ser, não bastando portanto a simples declaração, ainda que verdadeira, de ser o vendedor legitimo dono, fazendo-se necessaria a transcrição do seu titulo para a prova perene do seu direito.

Daf a razão juridica do art. 532 n. I, cuja obrigatoriedade alguns, por mal compreenderem o sistema predial instituido pelo Codigo Civil, não querem reconhecer, objectando que o Codigo Civil brasileiro não estabeleceu expressamente uma sanção. Ora, o Codigo Civil alemão tambem não a estabelece, pois ela decorre necessariamente do seu sistema, como entre nós tambem deve ser entendido.

Por isso são muito bem inferidas do sistema do Codigo as disposições consagradas nos arts. 206, 232 e 234 do Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, pelas quais ficou instituida a sanção de somente ser permitida a disponibilidade dos bens herdados, após o seu registro em nome do herdeiro, para o efeito da publicidade e não da transferencia do dominio.

## VI) Objeções e respostas

### 1.ª objeção:

*A partilha não é ação divisória.*

Uma das objeções mais rigorosas é a que exclue da transcrição a partilha, qualquer que ela seja, restringindo o sentido da expressão — ações divisorias — do art. 532 n. I do Código Civil para significar apenas — divisão e demarcação —; por isso que, quando a lei se refere a julgados pelos quais se põe termo á indivisão, a palavra *indivisão* aí está em lugar de comunhão no imóvel, embora mediante partilha saiba cada herdeiro quanto lhe deve tocar no processo em que se delimitar no solo o seu quinhão, conforme o voto vencido do eminente magistrado Affonso José de Carvalho (146).

Ora, essa opinião extremada, embora valiosa, não encontra apoio na doutrina nem no historico do dispositivo acima mencionado, como já foi visto circunstanciadamente, convindo dizer em summa que, a ser verdadeira essa opinião, a partilha (*familiae erescundae judicium*) não deve ser considerada mais como ação divisória, apesar de o ter sido no direito romano (147., em nosso direito anterior (148) e em nosso direito atual (149).

Além disso, ninguém duvida que os dispositivos ns. I, II e III do art. 532 do Código Civil foram evidentemente inspirados na lição de Lafayette (150), cujo respectivo texto foi trasladado para o Projeto primitivo e o revisto, tendo sido apenas levemente modificado no atual Código. por cor-

---

(146) «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pag. 92.

(147) Inst., Liv. IV, Tit. XVII, § 4; Dig., Liv. X, Tit. II, fr. 2 § 1.º, fr. 20 § 4 e fr. 22 § 1.

(148) Act. de Siza, cap. 6 § 3; Alv. de 14 de dezembro de 1775, § 9; lei de 24 de setembro de 1864, art. 3 § 8; «Doutr. das Ações», n. 579, nota 618; Lafayette, obra cit., § 50, nota 5; Macedo Soares, «Med. e Div.», n. 9; Rodrigo Octavio, «Div. e Dem.», nota 2.

(149) Menezes, «Juizos Divisorios», pag. 1 § 1.º e pag. 298 § 31; Affonso Fraga, «Divisão e Demarcação», § 15, n. 30.

(150) «Direito das Cousas», § 50.

reção de Ruy Barbosa que não lhe alterou substancialmente o sentido. Se essa lição foi iniciada com a trasladação do texto, é necessario que se complete com o entendimento do mesmo, segundo o professor.

Ora, Lafayette reconhece como juizos divisorios os *judicia: familiae resciscundae, communi dividundo e finium regundorum* (151).

Logo, na expressão — ações divisorias — se acha compreendida a partilha, como expressamente o reconhece o eminente relator das conclusões da Camara, Sylvio Romero (152).

## 2.ª objeção:

*A designação da sentença de adjudicação, em inventario, exclue a da partilha.*

Não encontra justificativa tambem a objeção, levantada por alguns e perfilhada pelo ilustre ex-ministro Adalberto Garcia, de que o Codigo quis sujeitar apenas á transcrição a sentença que, no inventario e partilha, adjudica bem de raiz em pagamento das dividas da herança (Codigo Civil, art. 532 n. II); por isso que sòmente a nomeia, com evidente dispensa da sentença que julga a partilha (153).

Ora, esse argumento, por exclusão, não procede; pois, se o n. II do art. 532 do Codigo Civil menciona especialmente a sentença de adjudicação em pagamento de dividas da herança, é pela simples razão de que esta não se acha compreendida entre os julgados de que trata o n. I do mesmo artigo e por tratar-se de um caso especial de *datio in solutum*.

Dal não se pode inferir, portanto, que implicitamente, isente, como erroneamente se pretende, o julgado, pelo qual no inventario se põe termo á indivisão (154).

---

(151) Obra cit., § 50, nota 5.

(152) «Trabalhos da Comissão Especial da Camara», vol. VIII, pag. 40, Prop. 24.ª.

(153) «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pags. 89 e 91.

(154) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 156; Philadelpho Aze-

3.ª objeção:

*Obrigatoriedade do registro da partilha, em especie.*

Objetam alguns que a partilha, em regra, não põe termo á indivisão em todos os imoveis, subsistindo o condomínio em alguns deles e que, portanto, só quando extingue a comunhão hereditaria, não é em abstrato como em concreto, é que a partilha está subordinada á transcrição para possibilitar a disposição do imovel (Codigo Civil, art. 532 n. I e Reg. n. 18.542 citado, arts. 206 e 232): opinião do eximio jurista Francisco Morato, adotada pelo eminente ministro Julio de Faria, em acórdão de que foi relator (155).

Ora, isto não é plenamente verdadeiro, pois, como bem diz o voto vencido do illustre ministro Antonino Vieira, a partilha, se não põe fim, muitas vezes, ao condomínio propriamente dito, sempre põe termo á herança, restringindo o direito de dois ou mais herdeiros a um imovel concreto, e distribuindo entre os herdeiros os demais bens, consistentes em moveis, semoventes, dinheiro, joias, titulos, etc., pondo sem duvida desta forma fim á comunhão geral da herança, visto que não se pode dizer que a partilha não põe termo á indivisão que existia em relação a todos os demais bens do espolio, e isto porque não se pode entender restritivamente, como bem diz o acórdão supra citado, no art. 532 n. I, a expressão — ações divisorias — como significando apenas a divisão propriamente dita e a demarcação (156).

Azevedo Marques avança mais: «Pouco importa que o dominio dos herdeiros lhe seja transmitido *ex vi legis* (art. 1572 do Codigo Civil), desde o momento da abertura da

---

vedo, «Registros Publicos», pag. 107; Almeida Morato, «Da prescrição nas ações divisorias», pag. 40 e «Revista dos Tribunais», vol. XLV pag. 355 e vol. LXXIV, pag. 91.

(155) Acórdão de 28 de março de 1930, «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pags. 92 e 93.

(156) «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pag. 94.



sucessão. Além desse *título subjetivo de transmissão* é preciso o *título concreto*, que é o *formal de partilha ou carta de sentença*. É fraco o argumento de que não houve partilha para o herdeiro, mesmo quando um só (art. 233 do Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928). *Pode-se dizer que ha sempre uma partilha, porque o fisco é um herdeiro «sui generis», recebendo o tradicional imposto de transmissão «causa mortis», o que importa repartição do patrimonio inventariado»* (157). Isto se torna mais evidente, quando, não tendo dinheiro o espólio ou o herdeiro, para ser pago o imposto, vão á praça bens que bastem a esse pagamento.

O que é fato incontestavel, por conseguinte, é que a partilha sempre põe termo á indivisão da herança, que é o seu objeto.

#### 4.ª objeção:

*E' facultativa a transcrição da partilha.*

Pretendem alguns que a transcrição da partilha é facultativa; porque o direito hereditario, que é seu objeto, se transmitiu ao herdeiro por virtude da lei; de modo que a alienação que, porventura, o herdeiro faça, é de direito proprio e quem dele o adquire, só por força da transcrição do seu titulo aquisitivo, torna-se titular desse direito, independentemente da transcrição anterior da partilha.

Além disso, sendo a partilha declarativa da propriedade (Codigo Civil, art. 631), e pondo fim simplesmente á indivisão do direito hereditario, não se pode restringir, sem disposição expressa de lei, direito conferido anteriormente ao herdeiro, como a faculdade de disposição, o qual tinha ele, antes da partilha, sobre a sua parte ideal na herança, pois, constituindo esta uma universalidade (Codigo Civil, art. 57), é uma compropriedade e na compropriedade é permitido ao consorte alhear a respectiva parte indivisa (Codigo Civil, art. 623 n. III), com a condição apenas de ser preferido o

---

(157) «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pag. 94.

outro consorte que a quizer, tanto por tanto (Codigo Civil, art. 1139).

Ora, quem pode vender um direito ainda indiviso, com maior força de razão poderá fazê-lo quando já diviso.

Logo, a transcrição da partilha é facultativa, podendo fazê-la o herdeiro, antes de dispor, ou o seu sucessor, conjuntamente com a sua aquisição, se assim a um ou a outro aprouver.

Ninguém contesta, porém, ao herdeiro a faculdade de disposição antes da partilha (Codigo Civil, art. 524), porque ele de fato a tem, mas está condicionada á partilha: assim, não pode, por si, usar e gozar os bens da herança, porque, até á partilha, quem os administra é a pessoa designada pelo art. 1579 do Codigo Civil; não pode tambem alhear qualquer bem da herança, porque, até se ultimar a partilha, é indivisivel, quanto á posse e ao dominio, o direito dos herdeiros sobre a herança (Codigo Civil, art. 1580). O que ele pode, sem duvida, é vender, antes da partilha, o seu direito e ação indeterminados na herança, sendo que essa venda não está sujeita ao registro, porque versa sobre uma cousa não especializada ainda e, portanto, impossivel de ser publicada, só se concretizando pela partilha, após a qual é então possivel o registro (158).

Logo, não é verdade que aquele que pode vender um direito ainda indiviso, melhor poderá vendê-lo dividido; porque a venda do direito indiviso se opera fora do registro e só aqui virá a figurar após a partilha; ao passo que a venda do direito dividido é feita naturalmente depois da partilha, quando anteriormente a lei ordena o seu registro (Codigo Civil, art. 532 n. I; Lei n. 4827 citada, art. 5.º, letra b, n. IV e Reg. n. 18.542 citado, arts. 206 e 232).

O que se contesta, pois, é que o herdeiro, após a partilha, possa legalmente dispor do seu quinhão aritmetica ou geometricamente determinado em partilha judicial ou ami-

---

(158) Acórdão do Tribunal de Justiça do Estado, de 27 de fevereiro de 1931, nos autos de agravo sob n. 16.672, de Bragança («Revista dos Tribunais», vol. LXXVII, pag. 245).

gavel, quando a lei exige a publicidade do ato judicial ou amigavel que o partilhou e quando assim não lho transmittiu o direito hereditario. O que este lhe conferiu foi o direito sobre a parte ideal no todo da herança, cuja alienação é permitida (Codigo Civil, art. 623 n. III), como parte ideal, enquanto a partilha não for realizada e não, após esta, em bens especificados da herança; porquanto essa permissão deixaria, de permeio, postergada e esquecida, a disposição do art. 532 n. I do Codigo, interpretada pelos arts. 206, 232 e 234 do Reg. n. 18.542 citado, que, todavia, não pode ser tida como inutil.

A transcrição, portanto, dos julgados que, nas ações divisorias, põem termo á indivisão da herança, é obrigatoria.

5.ª objeção:

a) *A transcrição da partilha só é obrigatoria em vista de terceiros.*

O illustre professor Morato, em parecer, publicado na «Revista dos Tribunais» (159), entende que «é permitido ao co-dividente, que não transcreve a sentença homologatoria da partilha, vender a terceiro o imovel que lhe coube em partilha.

«O Codigo Civil exige a transcrição (art. 532 n. I); mas a exigencia é para valer contra terceiros.

«A falta de registro não impede a venda ou alienação; impede apenas que a venda ou alienação opere efeitos em relação a terceiros».

Se a sanção imposta pelo Codigo, no entender de Morato, é de que a partilha não produz efeitos, em relação a terceiros senão depois de transcrita, — evidencia-se que, sem a presença desse terceiro a partilha opera plenamente os seus efeitos: é assim que o imovel partilhado, independente da sua transcrição em nome do herdeiro, pode ser valida-

mente disposto e o adquirente pode, por sua vez, registrar a sua aquisição, com o registro previo da partilha ou não, segundo lhe aprouver, arcando com as consequencias da falta de transcrição, se tiver de contrapor a sua compra a terceiro. Mas, na ausencia deste terceiro, a sua aquisição deve ser transcrita, não podendo o official de *motu proprio* impugnar o seu registro só pelo motivo de não ter sido preenchida a formalidade do registro anterior da certidão ou formal; porque somente é habil para opor essa falta um terceiro interessado, isto é, um terceiro que tenha adquirido o imovel, depois de previamente ter transcrito o titulo de seu autor.

A transcrição do formal ou certidão de partilha é, pois, facultativa, interessando exclusivamente ao adquirente e obedece unicamente ao seu criterio a faculdade de registrar ou não. A transcrição aqui tem o mesmo efeito que tinha a transcrição dos atos aquisitivos de dominio, no direito anterior ao Código Civil. Quem quizer ter, como dantes, plenamente seguro o seu direito, deverá fazê lo transcrever, pois em caso contrario deverá arcar com as consequencias desastrosas da sua falta. *Sibi imputet.*

A teoria de Morato não está, porém, inteiramente estribada na sistematica do nosso Código, visto que pretende aplicar á nossa transcrição a mesma finalidade e a mesma sanção que, no direito francês, se applicam á transcrição apenas para a transferencia da propriedade imovel por ato entre vivos.

Qual a finalidade da transcrição no direito francês? Esta tem por objetivo firmar a preferencia entre os adquirentes do mesmo autor, porque este pode realizar perfeitamente duas ou mais transferencias por ato contratual.

Ora, nas transmissões *causa mortis* não é possível haver mais que uma transferencia hereditaria, pois o fato que a produz é sempre unico, isto é, a morte do *de cuius*. O herdeiro é proprietario em virtude simplesmente desse fato e a sua qualidade de dono ele a tem não só em vista dos co-herdeiros como de terceiros, pois a partilha que especifica o seu direito, não lho attribue, mas apenas lho declara.

De modo que se ele dispuser do seu direito a dois sucessores, terá preferencia aquele que primeiro transcrever a sua aquisição, firmando justamente a prioridade do direito não o registro anterior da partilha, mas o registro da aquisição feita no herdeiro.

Ainda que se queira admitir, por absurdo, que a transcrição da partilha tenha efeito translativo, esse registro, operado posteriormente a um ato de disposição do herdeiro, só pode revalidar esse ato, pois o dominio superveniente revalida o ato anterior, desde a sua realização. Nem cabe, neste caso, invocar esse principio, porque não se trata de alienação *a non domino*, mas sim de alienação *a domino*, visto não se contestar ao transmitente a sua qualidade de herdeiro e, portanto, de verdadeiro proprietario.

Assim, na concorrência de duas transmissões, a que em primeiro lugar estiver transcrita, ver-se á corroborada pela transcrição do direito do herdeiro. não podendo esta absolutamente firmar a prioridade entre aquele que adquiriu antes de a partilha ter sido registrada e aquele que adquiriu após o seu registro.

Se o segundo adquirente, que é, no caso, um terceiro habilitado, não pode opor a falta de transcrição, — é evidente que a teoria de Morato não subsiste e, por conseguinte, a aquisição transcrita de direito hereditario vale a despeito da falta de transcrição da partilha que especificou o direito do herdeiro transmitente.

Esta conclusão seria verdadeira, se o nosso registro predial tivesse apenas o objetivo da transcrição no direito francês, isto é, estabelecer preferencia entre os adquirentes do mesmo autor, porque este pode realizar perfeitamente duas ou mais transferencias por ato contratual.

Tendo-se em vista somente esta finalidade, não se justifica a sanção de que a falta de registro da partilha impede que a venda ou alienação do direito hereditario seja oponible a terceiros. Não tendo proposito aquele objetivo, em relação á partilha, parece justificavel, como se tem pretendido, a ausencia, no Codigo Civil, desta sanção indirecta.

Entendem, pois, com razão, os autores, inspirados no

direito francês, que a transcrição da partilha não tem finalidade que a justifique nem sanção que a obrigue.

b) *Resposta aos contraditores da teoria de Morato e conformação desta com a doutrina do autor.*

A objeção, formulada pelos autores influenciados pelo direito francês, seria procedente num sistema, como o deste direito, em que a transcrição tem apenas por fim tornar oponível a todos o contrato valioso entre as partes, e, neste caso, seria contrassenso admitir-se o registro da partilha para torná-la oponível a todos, firmando o direito do herdeiro; porque a oponibilidade deste direito é possível, não a partir da transcrição da partilha, mas da transcrição do direito adquirido pelo *de cujus*, o qual passou, com essa faculdade, aos herdeiros, em virtude da transmissão por força da lei, constituindo a partilha apenas uma especificação a cada herdeiro daquele direito anteriormente adquirido.

Mas, é preciso ponderar que o nosso direito diverge do direito francês, pois o contrato, entre nós, não transfere a propriedade, é necessário um modo de adquirir, consistente na tradição para as coisas móveis (Codigo Civil, art. 622) e na transcrição para as imóveis (Codigo Civil, arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III e 533). A transcrição não só é necessária, como também funda, em favor do seu titular, uma presunção do direito (Codigo Civil, art. 859), que admite prova em contrario pela retificação do registro (Codigo Civil, art. 860), mas no espaço da vigência daquela presunção até que seja contestada por uma ação própria para a retificar no registro (Lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, art. 5<sup>o</sup>, letra a, n. VIII e Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 267), — é claro que ela tem inteira validade e é irrevogável, em vista de terceiros de boa fé (Reg. n. 18.542 citado, art. 221). Por isso mesmo que a transcrição tem força probatoria e para que não constitua, por esse motivo, um elemento espolia-

dor de direitos que a ela não estão subordinados diretamente, é que ela foi também sagrada como meio de publicidade, e, neste caso, tem a mesma finalidade da transcrição estabelecida pelo direito francês para a transferencia da propriedade imovel por ato entre vivos, isto é, a transmissão da herança se opera *ope legis*, como o contrato opera por si a transferencia entre as partes, mas a partilha que positiva o direito de cada herdeiro ficou sujeita ao registro justamente para se tornar oponible a terceiros (esse direito especificado, como a transcrição do contrato é necessaria para que ele valha contra terceiros. Antes, portanto, de ser feita uma transcrição de ato entre vivos, que tenha por objeto justamente o direito hereditario, cuja transmissão se operou *ope legis*, e antes de essa transcrição tornar possível prejuizo a qualquer herdeiro, que é titular de um direito que não está por si subordinado ao registro, — estabeleceu a doutrina, com base na sistemática do nosso Código, que, para obviar a esse inconveniente, se tornasse indisponível, até a transcrição da partilha, o direito hereditario, sendo isso depois expressamente reconhecido pelo Reg. n. 18.542 citado (art. 232), competindo ao official exigir a transcrição da partilha antes de transcrever o titulo do adquirente do herdeiro (Reg. n. 18.542 citado, arts. 206 e 234). Mas, se houver descuido do official nessa exigencia, com registrar apenas o titulo do sucessor do herdeiro sem o registro previo do titulo deste, será então preferido aquele que tiver registrado o seu titulo aquisitivo, imediatamente depois da transcrição da partilha ou tiver transcrito, ao mesmo tempo que o seu, o titulo declarativo do seu autcr, desde que seja, porém, adquirente de boa fé.

Aí estão, pois, plenamente justificadas a finalidade e uma e outra sanções indiretas do registro da partilha, dentro da sistemática do nosso Código, que abandonou o sistema francês, para abraçar o sistema prussiano, consagrado no Código Civil alemão.

## A CAUSA NA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOVEL

1. Sistemas de registro, segundo os seus efeitos. — 2. Confronto entre os tres sistemas. — 3. Evolução do modo de adquirir. — 4. Origem da inscrição germanica. — 5. Caracter do contrato real. — 6. A causa através de varios direitos. — 7. Sistema do direito suiço. — 8. Sistema do direito brasileiro atual.

1. *Sistemas de registro, segundo os seus efeitos.*

Tres são os sistemas de registro :

1.º) Um ato voluntario, independente do titulo de aquisição, sem outro alcance que dar publicidade ás transações sobre direitos reais (sistema francês).

2.º) Uma forma de tradição, que é o modo de adquirir a propriedade com vida perfeitamente autonoma do titulo de aquisição (sistema romano).

3.º) A inscrição cria o direito, sendo por isso indispensavel (sistema alemão).

No sistema francês, o titulo de aquisição cria a plenitude do direito. O titulo de aquisição é tudo e por isso nada é o modo de adquirir.

Completamente contrario é o sistema alemão, no qual o modo absorve o titulo. Entre ambos está o romano, no qual o titulo e o modo se mantem completamente isolados e distintos (160).

---

(160) Planas y Casals, «Derecho Civil español», vol. I, pags. 489-490.



2. *Confronto entre os tres sistemas.*

O direito francês consagra a transcrição para efeito de publicidade dos atos translativos ou constitutivos de direitos reais; de modo que os publica tais quais são, sem lhes emprestar qualquer força probatoria, além da do proprio ato, que é revogavel, recindivel, anulavel e resoluvél, mesmo em vista de terceiros de boa fé. Isto significa, em linguagem tecnica, que a preponderancia da causa é absoluta (161).

O direito romano, além dos atos transmissivos ou constitutivos de direitos reais, que eram o *titulus acquirendi*, requeria o *modus* que consistia, a princípio, na *mancipatio* e na *in jure cessio* e, afinal, na *traditio*, sendo que, no periodo da *mancipatio* e da *in jure cessio*, e da *traditio*, no direito classico, o *modus acquirendi*, constituído dessas formalidades, absorvia o *titulus acquirendi*, isto é, a nulidade do titulo não viciava a aquisição, desde que as solenidades da *mancipatio* e da *in jure cessio*, e da *traditio*, no direito classico, tivessem sido preenchidas. A *traditio*, porém, não constituindo uma forma solene de transmissão, como a *mancipatio* e a *in jure cessio*, mas consistindo apenas num ato material, a entrega da coisa, exigia, ao ser realizada, o acordo de vontades reciproco de transferir e adquirir a propriedade, afim de evitar que a simples transmissão da posse se convertesse na transmissão do dominio. No direito classico, segundo a opinião dominante, essa intenção de alienar e adquirir é que constituia a *justa causa* (162), não entendendo assim, baseados em passagens de Paulo e Ulpiano, os glosadores e os canonistas, que consideravam *justa causa* o ato juridico anterior (163). De modo que a *traditio*, para transferir o dominio, dependia, não mais da validade do acordo de vontades expresso nela

---

(161) Henri Capitant, «De la cause des Obligations», n. 85, pag. 185, nota 2 e n. 185, pag. 436.

(162) Henri Capitant, obra cit., n. 41, pags. 93-96 e René Morel, «Le régime foncier d'Alsace et de Lorraine», n. 54, *in fine*, pag. 59.

(163) Henri Capitant, obra cit., ns. 57 e segs.

propria, mas já da validade da obrigação assumida pelas vontades no *titulus*, a cuja vicissitude ficava a *traditio* subordinada. Era, pois, a tradição um modo de adquirir condicionado á validade do titulo, sendo certo que este, só por si, tambem não transferia o dominio da propriedade.

No direito romano, por conseguinte, a causa, a principio, na *mancipatio*, na *in jure cessio* e na *traditio* do periodo classico não interferia na validade da transmissão por estes modos operada; mas, no periodo posterior á vigencia do direito classico, a causa tinha preponderancia sobre este modo de transferir e essa preponderancia se fez sentir através de todos os direitos que tiveram a sua fonte no direito romano.

O direito germanico faz a mesma distincção romana entre os atos translativos ou constitutivos de direitos reais e os atos criadores de obrigações. Para ele, o simples acordo de vontades não basta para operar a transferencia da propriedade de uma cousa ou para constituir um direito real sobre imovel. O contrato cria a obrigação de transferir ou constituir o direito prometido, mas para realizar essa transferencia ou constituição, é preciso um ato juridico distinto, que é o contrato de alienação.

Em materia imobiliaria, este contrato se forma pela declaração do alienante e do adquirente que devem apresentar-se juntos, para esse efeito, no registro predial (arts. 873 e 925 do Codigo Civil alemão) e pela respectiva inscrição da mutação no livro fundiario. Dá-se o mesmo no direito suiço (art. 714, al. 1 do Codigo Civil) e no direito austriaco (Codigo Civil, arts. 441 e 444), com a diferença de que não é obrigatoria a presença das partes contratantes no registro, sendo bastante uma declaração escrita da-quele contra o qual se faz a inscrição, a qual pode ser inserta no proprio titulo transmissivo da propriedade, sob forma de clausula contratual (164).

---

(164) Wieland, «Droits réels», vol. II, nota 4 ao art. 963; Lehr, «Droit civil germanique», vol. I, n. 418; Coviello, «Della trascrizione», vol. I, n. 58.

O direito germanico, se consagra, como o direito romano, a distincção entre o titulo e o modo de adquirir, conservou, a contrario deste direito, a validade do modo de aquisição, independente da do titulo, que o direito romano, a principio, consagrou na *mancipatio*, na *in jure cessio* e na *traditio* do direito classico. Isto quer dizer que, na transferencia da propriedade, a invalidade da causa remota que é o titulo não infirma o ato de alienação, apellido *contrato real*, que assim vale por si, a não ser que este seja nulo em si mesmo (165).

Temos, pois, dois sistemas contrapostos, segundo se faça o contrato obrigatorio ou o contrato real o eixo da operação juridica.

Se se considera o contrato obrigatorio como o elemento principal, essencial, o ato de transferencia nada mais é do que a sua execução. e o efeito juridico dessa transferencia dependerá da validade da convenção, venda, permuta ou doação. A transferencia não traz em si mesma a sua força juridica; esta lhe é transmitida pelo ato originario. A tradição não trnsferia a propriedade senão quando houvesse uma *justa causa*, e estas palavras designavam o contrato em virtude do qual a tradição se fazia (166).

### 3. Evolução do modo de adquirir.

No direito romano, as partes obrigavam-se por uma das formas contratuais (*titulus*) e depois pela *mancipatio*, *in jure cessio* e *traditio* (*modus*) operavam a transferencia da propriedade, sem que o funcionario publico, na primeira, e o juiz, na segunda, averiguassem quanto ao titulo que motivou essa transferencia, e as partes, na terceira, se garantiam com o ato de transferencia. A causa, portanto, não interferia na transmissão operada por um

---

(165) Coviello, obra cit., ns. 52, 60 e 63; Lehr, obra cit., vol. I, n. 313; Wieland, obra cit., vol. II, nota 2 ao art. 963; Morel, «Le régime foncier d'Alsace et de Lorraine», n. 62, pag. 68.

(166) Henri Capitant, obra cit., n. 85, pags. 183 e 184.

daqueles modos de transferir (167). Mais tarde, o contrato obrigatorio antecedia necessariamente á *traditio*, um e outra mutuamente ligados, interferindo, pois, para a compleição da transferencia, a causa que a motivou.

A *traditio* referia-se não á execução, mas á *perfeição* do contrato. Por isso a Const., 20, Cod. 2, 3, prescreveu «*traditionibus et usucapionibus dominia rerum non nudis pactis transferuntur*». E Pothier, anotando a Const., 12, Código, Liv. IV, Tit. XXXVIII, asseverava: *perfectam (venditionem) hic intelligit, non quae per consensum perfecta est, sed quae per traditionem consumata est*.

Mas a tradição não conservou a sua forma originaria de apreensão material, antes veio atenuando-se, para atender ás necessidades praticas, já no proprio direito classico, com Celso, Gaio, Javoleno e Paulo, e assim se transmutou na *longa manu* (Inst., L. 2, T. I, § 45), na *brevi manu* (Dig., L. 41, T. I, fr. 9, § 5), e no *constituto possessorio* (Dig., L. 41, T. II, fr. 18, pr.), vindo afinal a figurar nos atos de alienação, em forma de clausula.

A tradição veio assim a confundir-se no proprio ato obrigacional.

Consagrou-se, na França, a clausula denominada *desaisinc-saisine* ou *tradition feinte* que equivalia a *constituto possessorio*. Na Italia e tambem na França, entrou em uso a *instrumentalis traditio*, por efeito da qual não foi mais necessario ir propriamente ao lugar para se obter a entrega bilateral, mas bastou que, no instrumento de alienação, se inserisse uma formula, pela qual o vendedor, o doador, o permutante declaravam tomá-la por tradição. E visto que essas clausulas se costumavam inserir em todos os contratos de alienação, tornaram-se verdadeiras e proprias clausulas de estilo, confundindo-se, pois, a tradição no proprio ato contratual. Assim, a *obrigação de entregar* e a *efetiva entrega da coisa* se identificaram: de uma parte o alienante, ao mesmo tempo que assumia a obrigação de transferir a coisa, a *executava*; de outra parte, o adquirente

---

(167) Henri Capitant, obra cit., n. 85, pag. 184.

não só se tornava credor do alienante, como *proprietario* da coisa (Bigot de Prémencu) (168). O contrato era, pois, uma especie de tradição civil que consumava a transferencia dos direitos e dava ação para forçar a tradição real (Portalis) (169).

Justamente para traduzir em normas legislativas esse sistema, o art. 711 do Código Civil francês proclamou que «a propriedade dos bens se adquire e se transmite... por efeito de obrigações». Além disso, o art. 1138 enunciou o principio geral de que a obrigação de entregar a coisa é *perfeita* com o consentimento dos contraentes, admitindo que «*essa obrigação constitue proprietario o credor... ainda que não seja realizada a tradição...*». Aplicando o mesmo principio, antes, repetindo a mesma palavra *perfeita*, no sentido de considerar o ato translativo bastante, por si, para se dar a transferencia, sem a tradição, isto é, dando á palavra *perfeita* o significado de *cumprida, consumada, realizada*, o art. 938, em materia de doações, especificou que *a propriedade se transfere sem necessidade de outra tradição*: o que significa que a tradição já se deu com o contrato, mercê da clausula de estilo nele inserta. O art. 1583, em materia de venda, repete o mesmo principio, isto é, que a venda «*é perfeita entre as partes, e a propriedade é adquirida do direito pelo comprador, em vista do vendedor, logo que se tenha convindo sobre a coisa e o preço, embora não se tenha realizado ainda a tradição nem se tenha pago o preço*».

Estes principios foram consagrados *in totum* pelo Código Civil italiano nos seus arts. 710, 1125 e 1448 (170).

O direito espanhol, pelo menos em tese, conservou a distinção romana entre o titulo e o modo de adquirir (171).

O direito espanhol admite a tradição (Código Civil, arts. 609 e 1095), propriamente dita, para a transferencia

---

(168) Nicola Stolfi, «Diritti reali», n. 760, pag. 465.

(169) Théophile Hue, «Commentaire théorique et pratique du Code Civil», tomo VII, n. 123 *in fine*, pag. 179.

(170) Nicola Stolfi, obra cit., ns. 761 e 762, pags. 465-467.

(171) Planas y Casals, obra cit., vol. I, pag. 536, ns. 1 e 2.

da propriedade imóvel e para a dos imóveis o outorgamento da escritura pública, se desta não constar o contrário, equivale á entrega da coisa, em relação ás partes, sendo por isso considerada tradição civil (Codigo Civil, art. 1462, 2.º paragrafo).

O direito português e o brasileiro, de ao tempo das Ordenações Filipinas, conservaram a distinção formulada pelo direito romano, embora na pratica deturpada pela confusão operada pelo *constituto possessorio*: o principio era, todavia, vigente.

Tanto que, em nosso direito anterior ao Codigo, ao ser estabelecida a transcrição, ficou entendido que esta não era senão a *perfeição* da tradição, que era necessaria para operar-se a transmissão do dominio (Ord., Liv. 4, Tit. 7, princ.).

Era verdade que, em tese, apenas o principio romano subsistia, pois entre nós a praxe tinha introduzido a clausula *constituti* com força para transferir o dominio e a posse da coisa, furtando justamente á tradição o seu objetivo (172): era, pois, como se a tradição houvesse desaparecido para a transferencia das cousas imóveis, a qual requeria a forma escrita para a sua constatação (173).

Se a clausula *constituti*, entre nós, e o contrato, na França e na Italia, asseguravam de um certo modo as relações entre o alienante e o adquirente, isto é, nas relações entre o alienante e o primeiro comprador do seu direito, dispensando a entrega material da coisa, que, no entanto, podia ser feita, em primeira mão, a um segundo titular, nenhuma garantia ofereciam — aos terceiros — credores ou segundos adquirentes —, que continuavam na ignorancia do primeiro contrato, visto que as buscas por notas e cartorios eram quase sempre improficuas; porque aquele que obra com malicia naturalmente efetua as suas transa-

---

(172) Teixeira de Freitas, «Consolidação das Leis Civis», Intr., nota 367 e nota 33 ao art. 909.

(173) Coelho da Rocha, «Direito Civil», Apendice, nota KK ao art. 818.

ções em cartórios situados fora da situação dos imóveis e daí a impossibilidade de serem prontamente encontradas. As pesquisas, além de inúmeras, e, por isso, dispendiosas, resultariam geralmente negativas ou ao sabor do alienante malicioso; de modo que a publicidade notarial era falha, para os contratos translativos da propriedade imóvel de valor superior á taxa legal, obrigados á escritura pública, e, quanto aos de valor inferior á importância fixada pela lei, não existia, havendo, pelo contrario, verdadeira clandestinidade.

De fato era falha a publicidade notarial, como observa judiciosamente o eminente jurista italiano Francisco Ferrara:

«Que ingenuidade e que ignorancia das relações da vida, pensar que só porque um contrato se fez perante o tabelião, caiu no dominio publico e se tornou de notoriedade geral, como se, num centro populoso existisse apenas um tabelião, quando, ao contrario, ha inumeros, e fosse a cousa mais simples deste mundo procurar num cartorio, sem indicações precisas, uma escritura qualquer» (174).

Burlada a tradição com o constituto possessorio e abolida pelo principio consagrado de se admitir a transmissão da propriedade pelo simples consentimento, entraram os juristas a excogitar de um meio de publicidade que assegurasse os direitos de terceiros.

Era evidente que o sistema da transmissão da propriedade pelo simples consentimento ou pela cláusula *constituti* não podia absolutamente continuar pela instabilidade da propriedade territorial e pela impossibilidade de sobre terreno tão movediço erigir-se o credito real.

Daí a volta ao passado, instituindo a França pela lei de março de 1855, e a Italia, pelo seu Código Civil (arts. 1936-1947), a transcrição para a publicidade dos atos translativos da propriedade imóvel, conservado, porém, o principio de que o contrato transfere a propriedade (Código Civil fran-

---

(174) «Della simulazione», pag. 374, *apud* Sá Pereira, «Manual do Código Civil», vol. VIII, pag. 100.

cês, arts. 711 e 1138; Código Civil italiano arts. 710, 1125 e 1448), transferencia esta obrigatoria entre as partes e, em regra, por si oponivel a todos, exceto àqueles que tenham direitos sobre o imovel e os tenham conservado de acordo com as leis, isto é, os tenham transcrito (Lei de março de 1855, art. 3 e Código Civil italiano, art. 1942).

Se tal é possível, no direito francês e no italiano, onde só basta o consentimento para transferir a propriedade; entre nós, porém, não é possível essa doutrina, pois o contrato por si nunca transferiu a propriedade, fieis como nos conservámos ao direito romano, através do direito português, que sempre exigiu a tradição subsequente ao contrato (Ord., Liv. 4, T. 5.º, T. 7.º e Alv. de 4 de setembro de 1810).

Como já temos repisado, o direito romano distinguia entre *titulo* e *modo de adquirir*, os quais eram necessarios para a aquisição do dominio. *Titulo* é o fundamento juridico justificativo do ato posterior da aquisição; e este ato, isto é, a apreensão ou tomada de posse é o *modo de adquirir*; na aquisição por contrato, este é o *titulo* e a *tradição*, que não é senão a entrega ou tomada da posse, constitue o *modo de adquirir* (L. 24, Cod., de reivind., § 40; Inst., de *rerum div.*; Heinecc., *Recit.*, § 339). Este é o sistema do direito português das Ordenações (175).

De modo que «pela lei hipotecaria de 1855, o legislador francês preencheu a lacuna da tradição com a transcrição; pela lei de 1864, o legislador brasileiro substituiu a tradição pela transcrição. O sistema que ignorava a tradição não a adotou; o que a consagrava, aboliu-a» (176).

O sistema da transcrição, instituido pela nossa lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864 (art. 8.º), era igual ao dos Codigos da Prussia (P. 1, Tit. 9, arts. 1 e 2), da Austria (arts. 441 e 444), da Baviera, da Holanda e do Chile (177).

---

(175) Coelho da Rocha, obra cit., § 409.

(176) Sá Pereira, obra cit., pag. 103.

(177) Coelho da Rocha, obra cit., § 409 e Lafayette, obra cit., § 48, nota 2.



Pelo Código Civil da Prússia (*Allg. preuss. Landrecht*), a propriedade se adquiria pela tradição, tanto para as cousas moveis como imoveis, sendo, todavia, para estas necessaria a inscrição nos registros publicos, afim de o adquirente se premunir contra as successivas alienações e contra as hipotecas que o alienante viesse a conceder, ainda mesmo depois da entrega do imovel. Havia mesmo um germe do principio da força probante relativa, que, só mais tarde, pelas leis de organização dos livros fundiarios de 1872, se integrou; pois o adquirente de um possuidor inscrito estava livre da ação de reivindicção, quanto ao proprietario não inscrito e aos que deste recebiam causa, mas continuava exposto aos perigos de evicção dependentes de outras razões (§§ 7, 8 e 9, tit. 10, liv. I). Os credores gozavam, porém, de plena garantia: assim, qualquer constituição de hipoteca contra o possuidor inscrito devia ser valida, ainda mesmo quando se provasse que o possuidor não fosse o verdadeiro dono (178).

O Código austriaco dispõe:

«Art. 441. Logo que o titulo do proprietario esteja transcrito no registro publico, a isso destinado, isto é, no registro principal (*Hauptbuch*), o novo proprietario entra em legitima posse.

«Art. 444. A propriedade dos imoveis não se perde senão pelo cancelamento operado nos registros publicos».

A tradição, no direito bavaro, por si, na falta de contrato notariado, não é translativa de propriedade; mas é por ela que o contrato recebe a sua execução; ela compreende a transcrição no registro das hipotecas. O contrato notariado seguido da tradição transfere a propriedade do vendedor ao comprador (Lei de 10 de novembro de 1861) (179).

O Código Civil holandês, no art. 1495, estabelece: «A propriedade da coisa vendida não será adquirida pelo

---

(178) Coviello, obra cit., vol. I, n. 60, pag. 85 e n. 44, pag. 60; Lafayette, obra cit., § 49, nota 2.

(179) Lehr, obra cit., vol. I, pag. 289, n. 415.

comprador senão pela tradição»; e no art. 671: «A entrega dos imóveis opera-se pela transcrição nos registros públicos».

O Código Civil chileno, no art. 686, estatue: «Efectuar-se-á a tradição dos bens de raiz pela inscrição do título no registro conservatorio».

Por isso, muito bem afirmava Lafayette: «A transcrição, em substancia, não é senão a tradição solene do imóvel alienado» (180).

O nosso sistema era, pois, o sistema conhecido por hipotecario, em vigor nesses países, pelo qual a inscrição é obrigatória, mas não purga os vícios do contrato (181).

Para assim entender, Lafayette considerava terceiros (art. 8.º da lei de 1864), em sentido absoluto, como significando todos menos os contratantes e os seus herdeiros (182). Tomava essa palavra no sentido em que a foi tomada na lei de 1891 sobre a introdução dos livros fundiarios na Alsacia-Lorena (art. 4), de modo que terceiros eram também os sucessores a título singular dos contratantes, tanto a interpretação dessa lei da Alsacia-Lorena era verdadeira que o art. 4 da mesma o confirma no seu texto, como a sequencia das transcrições a faz induzir, visto que ninguém pode dispor de um imóvel, se este não está inscrito em seu nome (art. 12 da mesma lei) (183).

A mesma interpretação de *terceiros* fá-la o direito espanhol. Como já vimos, a escritura publica equivale á entrega da coisa entre as partes, sendo por isso considerada tradição civil; mas, em vista de terceiros, é necessaria a inscrição, para se considerar perfeita a tradição civil da escritura publica, sendo tomada a palavra *terceiros* como significando *todos os estranhos ao título, excluidas*, portanto,

---

(180) *Obra cit.*, § 48.

(181) Lehr, *obra cit.*, vol. I, pags. 189, 190, 289 e 290; Teixeira de Freitas, «*Intr. á Const.*», pag. CCIX e Raul de la Grasserie, «*Code Civil chilien*», pags. 46 a 47, 186 a 188.

(182) *Obra cit.*, § 48. nota 2.

(183) Nicola Stolfi, *obra cit.*, apendice II, pag. 679.

as partes e os seus herdeiros; de modo que o adquirente, com o seu título, em vista do transmitente, é proprietário do imóvel, podendo dele usar por si próprio, mas desde que pretenda transmiti-lo ou sobre ele constituir qualquer especie de onus, isto é, desde que se ponha em contacto com terceiros ou tenha necessidade de comparecer em juízo, é preciso realizar a *perfeição da tradição*, que se opera pela inscrição e assim tornar-se disponível o seu direito, justamente como dizia Lafayette: «O adquirente, enquanto não transcreve o seu título, não pode validamente dispor do imóvel, gravá-lo de onus reais, ou hipotecá-lo, nem tão pouco: a) reivindicá-lo do poder de quem quer que o detenha com ou sem título, em boa ou má fé; b) ou repelir com exceção de dominio as ações reais, as penhoras, arrestos e sequestros, promovidos por terceiros» (184) e assim o afirmava porque a transcrição, entre nós, não era senão a *perfeição da tradição*. exigida para operar-se a transmissão do dominio (185).

Por isso afirmava Teixeira de Freitas que a transcrição da lei hipotecaria n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º, e do seu Regul. n. 3453 de 26 de abril de 1865, arts. 256 a 281, era o *modo de tradição* das cousas imóveis (186).

A transcrição substituiu, portanto, a tradição, conservando o mesmo efeito por ela produzido, isto é, não purgar os vícios do contrato: tal é o efeito operado pela inscrição nos direitos prussiano, austriaco, holandês, chileno, espanhol, português e alsaciano-loreno, como atrás já vimos.

A transcrição era, pois, entre nós, o modo de adquirir, mas não provava o dominio que ficava salvo a quem fosse e a lei n. 1237 de 1864 e a lei n. 169-A de 19 de janeiro de 1890, no seu art. 8.º, o diziam expressamente.

---

(184) Lafayette, obra cit., § 48.

(185) Parecer das comissões reunidas de legislação e fazenda do Senado, de 19 de maio de 1864. Anais do Senado, de 1864. Sessão de 23 de maio, vol. I, pag. 48. *Apud* Lafayette, obra cit., § 48, nota 2.

(186) Obra cit., notas aos arts. 534 e 908.

4. *Origem da inscrição germanica.*

Primitivamente, no direito germanico, havia a investidura que era a nossa tomada de posse ou a nossa tradição propriamente dita e havia tambem a tradição que consistia numa declaração feita pelas partes perante a assembleia de todos os homens livres, afim de obter o consentimento da familia e da marca, organização social semelhante a *gens* romana, ao tempo da propriedade coletiva ou para que algum parente ou comarcano pudesse exercer o seu direito de preferencia.

Era um ato solene a tradição. Realizada, a principio, na presença da assembleia de todos os homens livres, que se reunia em lugar a isso destinado, sob a presidencia de um chefe eletivo, passou a ser feita perante testemunhas, varias de numero, segundo o valor do objeto cuja propriedade se transmitia, as quais representavam o povo que elas vieram substituir; e obedecia a um ceremonial cheio de simbolos. Era assim que se fazia a entrega de um punhado de terra, de um ramo, quando se tratava de propriedade rural, ou de uma pedra ou lasca de umbral, quando se tratava de predios urbanos.

A investidura era a nossa tomada de posse: fazia-se andando sobre o lugar e exercendo sobre ele atos demonstrativos de direito de posse, como recebendo hospedes na casa adquirida, acendendo fogo, tomando agua, arrancando ervas, cortando ramos e outras formas, tudo isso na presença de testemunhas e das pessoas indicadas para a cultura da terra ou para a occupação do predio.

Mais tarde, a tradição e a investidura acabaram por se tornar um ato só, tendo a tradição absorvido a investidura. Era assim que, no periodo feudal, as alienações imobiliarias deviam ser feitas perante a côrte feudal, presidida pelo *Richter* (juiz), como representante do senhor do feudo. A intervenção do juiz era necessaria, como antigamente a assembleia dos homens livres, para dar o consentimento. A principio, o processo das côrtes feudais era oral; mais tarde, por volta do seculo XII, introduziu-se o uso de fazer men-

ção dos processos mais importantes em livros especiais (*Gerichtsbücher*) e essa inscrição para logo se tornou regra geral para os atos translativos da propriedade imovl. A principio, a inserção desses atos era requerida como prova, depois foi considerada como condição essencial para a transferencia da propriedade. Com isto aconteceu que as antigas formas da tradição e da investidura perderam a importancia originaria e tornaram-se atos preliminares da inscrição, pois tudo afinal veio a resumir-se na simples declaração de ambas as partes, perante o juiz do registro, constituindo o acordo de vontades, assim expresso, o conhecido *contrato real*, cuja forma é a sua correspondente inscrição no livro fundiario (187).

5. *Character do contrato real.*

Não influindo sobre a validade contrato real a existencia ou a invalidade do ato juridico obrigatorio, o contrato real, todavia, como contrato que é, está sujeito ás suas proprias vicissitudes, isto é, na ausencia dos requisitos legais para a sua validade, ele decai do valor que possa aparentar. Como ao juiz incumbe verificar se todas as condições foram preenchidas, difficilmente ele se anulará; de modo que o sistema alemão dá ao direito de propriedade uma segurança por nenhum outro sistema emprestada. A inscrição, pois, no livro fundiario, feita a pedido do alienante e do adquirente, tem uma força probante relativamente absoluta. Aquele que trata com o proprietario inscrito no registro não tem que temer, em principio, de alguma causa de evicção. Assim o direito alemão põe acima de tudo a segurança da propriedade (188).

6. *A causa através de varios direitos.*

No direito romano, a causa não preponderava na transferencia da propriedade pela *mancipatio*, pela *in jure*

---

(187) Coviello, obra cit., vol. I, ns. 20 e 43 e Lehr, obra cit. vol. I, n. 296.

(188) Capitant, obra cit., n. 85, *in fine*, pag. 185.

4. *Origem da inscrição germanica.*

Primitivamente, no direito germanico, havia a investidura que era a nossa tomada de posse ou a nossa tradição propriamente dita e havia tambem a tradição que consistia numa declaração feita pelas partes perante a assembleia de todos os homens livres, afim de obter o consentimento da familia e da marca, organização social semelhante a *gens* romana, ao tempo da propriedade coletiva ou para que algum parente ou comarcano pudesse exercer o seu direito de preferencia.

Era um ato solene a tradição. Realizada, a principio, na presença da assembleia de todos os homens livres, que se reunia em lugar a isso destinado, sob a presidencia de um chefe eletivo, passou a ser feita perante testemunhas, varias de numero, segundo o valor do objeto cuja propriedade se transmitia, as quais representavam o povo que elas vieram substituir; e obedecia a um ceremonial cheio de simbolos. Era assim que se fazia a entrega de um punhado de terra, de um ramo, quando se tratava de propriedade rural, ou de uma pedra ou lasca de umbral, quando se tratava de predios urbanos.

A investidura era a nossa tomada de posse: fazia-se andando sobre o lugar e exercendo sobre ele atos demonstrativos de direito de posse, como recebendo hospedes na casa adquirida, acendendo fogo, tomando agua, arrancando ervas, cortando ramos e outras formas, tudo isso na presença de testemunhas e das pessoas indicadas para a cultura da terra ou para a ocupação do predio.

Mais tarde, a tradição e a investidura acabaram por se tornar um ato só, tendo a tradição absorvido a investidura. Era assim que, no periodo feudal, as alienações imobiliarias deviam ser feitas perante a côrte feudal, presidida pelo *Richter* (juiz), como representante do senhor do feudo. A intervenção do juiz era necessaria, como antigamente a assembleia dos homens livres, para dar o consentimento. A principio, o processo das côrtes feudais era oral; mais tarde, por volta do seculo XII, introduziu-se o uso de fazer men-

ção dos processos mais importantes em livros especiais (*Gerichtsbücher*) e essa inscrição para logo se tornou regra geral para os atos translativos da propriedade imóvel. A principio, a inserção desses atos era requerida como prova, depois foi considerada como condição essencial para a transferencia da propriedade. Com isto aconteceu que as antigas formas da tradição e da investidura perderam a importancia originaria e tornaram-se atos preliminares da inscrição, pois tudo afinal veio a resumir-se na simples declaração de ambas as partes, perante o juiz do registro, constituindo o acordo de vontades, assim expresso, o conhecido *contrato real*, cuja forma é a sua correspondente inscrição no livro fundiario (187).

5. *Character do contrato real.*

Não influindo sobre a validade contrato real a inexistencia ou a invalidade do ato juridico obrigatorio, o contrato real, todavia, como contrato que é, está sujeito ás suas proprias vicissitudes, isto é, na ausencia dos requisitos legais para a sua validade, ele decai do valor que possa aparentar. Como ao juiz incumbe verificar se todas as condições foram preenchidas difficilmente ele se anulará; de modo que o sistema alemão dá ao direito de propriedade uma segurança por nenhum outro sistema emprestada. A inscrição, pois, no livro fundiario, feita a pedido do alienante e do adquirente, tem uma força probante relativamente absoluta. Aquele que trata com o proprietario inscrito no registro não tem que temer, em principio, de alguma causa de evicção. Assim o direito alemão põe acima de tudo a segurança da propriedade (188).

6. *A causa através de varios direitos.*

No direito romano, a causa não preponderava na transferencia da propriedade pela *mancipatio*, pela *in jure*

---

(187) Coviello, obra cit., vol. I, ns. 20 e 43 e Lehr, obra cit. vol. I, n. 296.

(188) Capitant, obra cit., n. 85, *in fine*, pag. 185. .

*cessio* e pela propria *traditio* no direito classico; e o mesmo acontecia na transferencia operada, no direito germanico primitivo, pelo contrato real inscrito.

Alguns autores, porém, entendem que a causa influencia na *traditio*. Paulo o reconhece no Dig., Liv. XLI, Tit. I, fr. 31, princ.: «nunca a nua tradição transfere o dominio, se a não precede venda ou alguma justa causa, á qual sobrevenha a tradição». Ulpiano confirma este conceito (Frag., XIX, 7). A' medida que vamos caminhando para os tempos atuais, através dos direitos que sofreram a influencia do direito romano, apesar da força tradicional do seu proprio direito, como na Prussia e na Austria, em cujo direito primitivo a causa não influiu na validade da translação do dominio, no entanto, como já vimos, até aí se infiltrou o direito romano, fazendo ter influencia, sobre a validade da transferencia da propriedade, a causa que a motivou. Nenhum direito, porém, foi mais radical que o direito francês na consagração da preponderancia da causa para a validade do ato de alienação.

Aproximam-se mais do sistema francês o direito holandês, o chileno e o alsaciano-loreno, e tendem mais para o sistema alemão atual o direito austriaco, o bavaro, o prussiano, o espanhol e o português.

No sistema francês, o titulo absorve o modo de adquirir. O direito francês é profundamente individualista; porque põe no primeiro plano das suas preocupações o respeito aos direitos do alienante e a esse respeito sacrifica os direitos de terceiros (189).

No direito francês, a transferencia da propriedade está sempre ligada á sorte da obrigação que lhe serve de causa. Se o contrato é nulo, nula é a transferencia; porque a transmissão dos direitos se rege pela regra *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*: o que significa que o cedente não pode transmitir ao cessionario mais direito do que ele tem. Em outros termos, o direito cedido passa ao adquirente, tal como existia em proveito do alienante,

---

(189) Capitant, obra cit., n. 85, pag. 185.



eivado dos vícios, das causas de imperfeição que o afetavam; e se o direito transmitido não existia senão aparentemente em proveito do cedente, o adquirente não se tornava, por sua vez, seu titular.

Este principio é absoluto, em materia de transmissão da propriedade imóvel, mas, quanto á da propriedade móvel, sofre uma grave exceção: é assim que o possuidor de boa fé de um imóvel corporeo adquire sobre ele, pelo efeito da tradição, um direito proprio, independente daquele do seu autor. A tradição, neste caso, constitue um titulo abstracto (190).

O direito italiano é perfeitamente igual ao francês em ambas as transmissões (191).

O direito brasileiro, anterior ao Código Civil, consagra, para a eficacia da transferencia da propriedade, a mesma preponderancia da causa consagrada no direito francês, não só com relação á transmissão da propriedade imóvel, como também quanto á transferencia da propriedade móvel.

O sistema romano distingue o titulo do modo de adquirir e mantém-nos isolados e distintos, com a preponderancia da causa, para a validade da transferencia da propriedade, aproximando-se, a este respeito, do sistema francês.

O sistema germanico absorve o titulo, fazendo predominar o modo de adquirir, consistente no contrato real, concretizado na inscrição do livro fundiario, para cuja validade nenhuma influencia tem a causa remota que é o titulo.

Se o direito romano facilita as transações imobiliarias, conformando o direito com a realidade dos fatos, pondo em continuo contacto o direito e a posse, deixa, todavia, incerta a propriedade, a detrimento de terceiros; ao passo que o direito germanico, com o sistema da propriedade fundiaria, obtém a maior publicidade possível, em

---

(190) Capitant, obra cit., n. 195, pag. 435.

(191) Nicola Stolfi, obra cit., n. 829, pags. 506 e 507.

vantagem do commercio e dos interesses gerais, se bem que faça surgir conflitos entre o proprietario inscrito e o possuidor (192).

7. *Sistema do direito suiço.*

O direito suiço refugiu a qualquer dos sistemas alemão, francês ou romano e adotou um sistema intermedio, que não é bem o sistema romano, porque substituiu a tradição pela inscrição, não é o francês, porque erigiu a inscrição em modo de adquirir e não meio de publicidade, e não é o alemão, porque conservou do romano e do francês a influencia preponderante da causa juridica.

Assim, o direito suiço, a exemplo do austriaco, se mantém entre os tres outros. Procura conciliar os interesses do alienante e os dos terceiros. Não faz do contrato de transferencia um contrato abstrato, mas garante os terceiros, pois aquele que adquire a propriedade ou um direito real, fundando-se de boa fé numa inscrição no registro predial, é mantido na sua aquisição (Codigo Civil suiço, art. 973). Conserva assim um laço de dependencia entre o titulo obrigatorio e a inscrição no registro predial, rompendo-se esse liame e preponderando o valor em si da inscrição, quando nesta se fiar um terceiro de boa fé; de modo que o direito suiço estabeleceu um temperamento feliz á regra *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*, já consagrado, relativamente á tradição, nas aquisições de boa fé das cousas moveis, existente no direito francês (Codigo Civil, art. 2279), no direito alemão (Codigo Civil, art. 932), no direito suiço (Codigo Civil, art. 714, al. 2., no direito austriaco (Codigo Civil, art. 367), no direito italiano (Codigo Civil, art. 707), sendo que o Codigo Civil alemão consagra, como vimos, o mesmo principio, para as aquisições de boa fé da propriedade imovel (art. 893) (193).

---

(192) Dernburg, «Pandette», «Diritti reali», vol. I, 1.ª parte, § 211, n. 2, tradução de Cicala.

(193) Capitant, obra cit., n. 85, pag. 185.

8. Sistema do direito brasileiro atual.

O direito brasileiro atual consagra a transcrição com os efeitos seguintes: a) é modo de adquirir a propriedade imóvel por ato entre vivos (Codigo Civil, arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III e 533); b) é meio de publicidade para os atos judiciais (Codigo Civil, art. 532 n. I), importando indiretamente na obrigatoriedade do registro da transmissão *causa mortis*; c) induz a presunção da existencia do direito real na pessoa do titular (Codigo Civil, art. 859); d) essa presunção não é absoluta, admite retificação do registro feito erroneamente (Codigo Civil, art. 860); e) a transcrição constitue um dos elementos para o titulo ser considerado justo, nas aquisições por usucapião ordinario (Codigo Civil, art. 551).

O direito brasileiro, como o suiço, exige, para que valha a transcrição, a validade do ato juridico obrigatorio, que é a sua causa. O direito alemão requer apenas a validade do contrato real, que é a sua causa proxima, independentemente de ser valido ou não o titulo obrigatorio, que é considerado a sua causa remota. Em regra, pois, a inscrição constitue presunção *juris tantum*; mas, em vista de terceiros de boa fé, ela vale por si, é presunção *juris et de jure* (Codigo Civil alemão, art. 892 e Codigo Civil suiço, art. 973).

E' verdade que nos falta uma disposição similar ao art. 892 do Codigo alemão e ao art. 973 do Codigo suiço, ressaltando o direito de terceiros de boa fé, mas podemos considerar que o principio consagrado nestes Codigos se acha implícito na doutrina do nosso Codigo, combinando os dois arts. 859 e 860: o primeiro estabelecendo, em proveito dos terceiros de boa fé, a presunção da existencia do direito real na pessoa do titular, e o segundo conferindo aos proprietarios o direito de reclamar a retificação do registro, caso este não exprima a verdadeira situação juridica.

Clovis Bevilacqua, na sua exposição de motivos, disse que feita judicialmente a prova de que as declarações do

registro são erroneas, serão retificadas (194), e, durante a discussão do Projeto, observou que consiste a prova em que as inscrições do registro, *enquanto não forem por sentença declaradas nulas, são tidas como verdadeiras* (195). Comentando o art. 531 do nosso Código, escreveu o mesmo autor: «O sistema adotado pelo Código Civil, quanto á transcrição é que ela prova a translação do dominio; mas essa prova não é absoluta e indestrutivel; constitue uma presunção *juris tantum* (art. 859), *que poderá ser destruida por ação anulatória do registro*» (art. 860). *Poderá ser destruida por ação anulatória, como quem diz que, até a propositura e a publicidade da ação, continua de pé o direito do proprietario inscrito; de modo que aquele que contratar com este, de boa fé, ignorando os vicios do seu titulo, e baseado na transcrição do seu causam dans, com a unica presunção que a lei lhe oferece e se considera verdadeira, não deve ser ele iludido na sua boa fé, pois ele, para as suas transações, se socorreu justamente dos elementos que a lei criou para a garantia do seu direito. Colhê-lo assim na sua boa fé seria grave injustiça, visto que a lei tambem arma de meios eficazes os legitimos titulares para a defesa do seu direito, que deve ser exercido a seu tempo. Por isso mui judiciosamente observara o eminente jurisconsulto Coelho Rodrigues «que, se a transcrição não devia constituir uma presunção *juris et de jure*, de modo a excluir qualquer terceiro, que tivesse melhor direito, podendo ser anulada, — não parecesse, todavia, que uma vez anulada, se anulassem os direitos de terceiros prejudicados, o que seria absurdo» (196).*

E' verdade que Clovis Bevilacqua disse que se pretendia pura e simplesmente fazer da transcrição a tradição dos imoveis. Mas, mesmo que assim seja considerada, a transcrição favorece aos terceiros de boa fé, pois a tradi-

---

(194) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. I, pag. 73.

(195) *Idem*, vol. III, pag. 1028.

(196) Lympo Garcia, «Transcrição», pag. 120.

ção, no direito germanico primitivo e no direito romano classico, constituia um modo absoluto da transferencia da propriedade; de modo que, se passamos hoje a encarar a transcrição sob o caracter de presunção *juris et de jure* em favor da boa fé de terceiros, retomamos, em parte apenas, o conceito primitivo da tradição.

A transcrição é, pois, a tradição dos imoveis. Entre as partes e em vista de terceiros de má fé, incluídos os adquirentes a titulo gratuito, a transcrição depende da validade do titulo que lhe dá origem. Se este é nulo, ela de nada vale, porque ela não é titulo nem pode transferir direito que não tem o alienante, como na tradição: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Mas em relação a terceiros de boa fé, a transcrição é a prova que a lei lhes oferece. Em vista deles, esse principio perde a sua força pela sua inconveniencia, como diz Clovis Bevilacqua. Neste caso, a transcrição é a prova cabal ou a irrecusavel prova plena do dominio e torna-se irremovivel, em vista de terceiros de boa fé, se não tiver sido previamente declarada nula por sentença ou, pelo menos, contestada por ação devidamente inscrita (197).

---

(197) «Obrigatoriedade do registro da partilha», n. 36, *in fine*.

# VENDA E ONERAÇÃO DE DIREITO HEREDITARIO

Antes da partilha, o herdeiro não pode vender nem onerar a sua parte indivisa, separando uma das cousas da herança para tal fim, só podendo fazer alienação do seu direito e ação indeterminados na herança; mas, pela propria natureza do direito transmitido, que se não comporta dentro dos principios essenciais do registro publico — a publicidade e a especialidade —, a cessão ou venda do direito hereditario não está sujeita ao registro, nem é possível a oneração desse direito.

Feita a partilha, aritmetica ou geometricamente, é obrigatorio o registro do lote partilhado ao cessionario para a transferencia do dominio do herdeiro para o seu sucessor.

1. Investidura legal da herança e o seu conteudo. — 2. A herança é propriedade comum. — 3. Natureza da comunhão na propriedade e na herança. — 4. De como se devem aplicar as regras do condominio á comunhão hereditaria. — 5. Alienabilidade do direito hereditario. — 6. Formalidades da alienação. — 7. Conteudo da alienação. — 8. Publicidade e especialidade. Dispensabilidade do registro á cessão do direito hereditario. — 9. Impossibilidade da oneração do direito hereditario. — 10. Impossibilidade da transferencia e oneração do direito hereditario como propriedade resolovel. — 11. Prioridade de titulos. — 12. Possibilidade de alienação *a non domino*. — 13. Publicidade excessiva e inutil. — 14. Momento em que se transfere o dominio do herdeiro. — 15. Conclusões da materia exposta. — 16. Resumo da tese.

## 1. Investidura legal da herança e o seu conteudo.

A transmissão da propriedade *causa mortis* não está sujeita, por si, á transcrição, em virtude dos arts. 530 n. IV e 1572 do Codigo Civil (198).

---

(198) «Obrigatoriedade do registro da partilha», n. 1.

Pela abertura da sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se desde logo aos herdeiros legítimos ou testamentários (Codigo Civil, art. 1572), e, sendo esta uma universalidade (Codigo Civil, art. 57), é uma compropriedade geral a que a partilha põe termo e como a partilha é simplesmente declaratoria e não atributiva da propriedade (Codigo Civil, art. 631), os herdeiros, tendo o domínio e a posse da herança, certamente os têm sobre os bens da herança (199).

*2. A herança é propriedade comum.*

Embora, implicitamente, o herdeiro adquira o domínio e a posse sobre os bens da herança, não quer dizer que ele tenha direito só em relação á comunhão dos bens imóveis, senão ao todo, isto é, á herança, que é a verdadeira comunhão.

A herança aberta em benefício de muitos torna-se propriedade comum, sendo-lhe applicaveis as disposições relativas á compropriedade.

Serão applicaveis á comunhão hereditaria todos os dispositivos atinentes ao condomínio?

Para se dar cabal resposta a essa pergunta, é necessario, antes de tudo, estudar a natureza da comunhão na compropriedade e na herança, para se saber perfeitamente quais as disposições de uma applicaveis á outra.

*3. Natureza da comunhão na compropriedade e na herança.*

Na compropriedade, a coisa comum possuida é um determinado imóvel: é uma coisa especializada. Na herança, a coisa comum possuida não são os componentes dela, de per si, como sejam imóveis, joias, títulos, moveis, animais e frutos; mas sim a propria herança. Ela é uma coisa universal (Codigo Civil, art. 57).

---

(199) «Obrigatoriedade do registro da partilha», n. 2.

Se fôra qualquer imovel considerado de per si, poderia o herdeiro reivindicá-lo. Mas não pode. O que ele pode reivindicar é a universalidade da herança. Ao passo que, na compropriedade, pode o comparte reivindicar o predio comum, na herança ele pode reivindicar a propria herança, a universalidade, e não um predio, uma fazenda, um lote de apolices, isto é, o todo e não a parte. A razão é que, na herança, esta é que é a coisa comum, esta é que os herdeiros possuem desde a abertura da sucessão.

O direito de cada comunheiro, na compropriedade, incide sobre determinado imovel, embora em parte ideal; mas é um direito visivel, palpavel, de alguma sorte especializado, pois se refere a um imovel que é coisa concreta e especializada.

O direito de cada comunheiro, na herança, não se considera, tendo em vista cada coisa da herança, mas o todo da herança. Ora, esse todo é um conjunto de ativos e passivos e só pelo inventario e subsequente partilha é que se patenteia o direito de cada herdeiro; por isso o Código Civil (art. 1770) manda que se proceda logo e rapidamente ao inventario e partilha, começando-se ele dentro de um mês da data da abertura da sucessão, e ultimando-se nos três meses subsequentes, podendo o juiz dilatar esse prazo, a requerimento do inventariante, por motivo justo; e no caso de desidia por parte do inventariante ou testamenteiro, para corrigi-la, os credores, o Ministerio Publico e o proprio juiz, *ex officio*, teem o direito e o dever de promover a partilha.

Assim, o conceito da comunhão na herança e na compropriedade diverge, quanto ao modo de ser do direito dos consortes. Daí a razão pela qual, na compropriedade, o condomino pode vender ou hipotecar a sua parte indivisa relativa a um imovel (Codigo Civil, art. 623, n. III), visto que a comunhão, no condominio, se cifra num determinado predio, recaíndo, portanto, a parte ideal sobre ele; ao passo que, na herança, essa parte ideal paira sobre o todo da herança, que, em regra, consiste em cousas moveis e imoveis, creditos e obrigações e muitas vezes se reduz á quantidade



negativa, desde que o espolio não dê para pagar as dividas do defunto; de modo que a parte ideal de um herdeiro não recai sobre determinado imovel se não após a partilha dos bens inventariados; só então se concretiza num bem á parte, ou se individualiza sobre parte dum imovel; só então é um direito real palpavel; pois as dividas e os compromissos do *de cujus* já foram devidamente pagos.

Logo, só após a partilha, o herdeiro pode alhear ou gravar o seu direito individualizado, pois, desde esse momento, o seu quinhão é fração aritmetica ou parcelas do valor de imovel, ficando dest'arte respeitado o principio da especialidade que é a base do registro, visto se mencionarem as confrontações e os caracteristicos do todo, cuja parte é vendida ou onerada.

A esta conclusão tambem chega Philadelpho Azevedo:

«O Codigo Civil distingue perfeitamente no art. 641 a comunhão em um patrimonio delimitado em certo imovel, em que as partes podem alhear os seus quinhões aritmeticamente fixados, quer ideais, quer reais, divisos ou indivisos, divisiveis ou não; naquele caso, por ex., na herança, ao contrario, o herdeiro não pode vender a sua quota hereditaria sobre um determinado bem, mas apenas o seu direito e ação indeterminados, como consequencia do regime especializado do registro hipotecario.

«Mas julgada a partilha e feita a divisão aritmetica na ação *familiae erciscundae*, indifferente será a possibilidade da divisão geometrica pela ação *communi dividundo* para regular a venda ou hipoteca de parte ideal» (200).

De igual opinião é Lysippo Garcia:

«Nem é de estranhar que o condominio resultante da comunhão hereditaria seja regulado de modo diverso por que se rege o condominio derivado de qualquer ato juridico.

«O direito do co-herdeiro se estende á herança toda, embora não se possa deixar de fixar os direitos de cada um sob a forma de quotas partes, que não se referem aos

---

(200) «Registros publicos», pag. 79.

objetos individuados, mas ao valor patrimonial, isto é, uma parte dos benefícios e do produto liquido, previamente deduzido o passivo.

«Diferentemente do condominio simples, propriedade de bens corporeos, o direito do co-herdeiro recai sobre um conjunto patrimonial, não se limitando aos direitos reais, mas abrangendo tudo que se compreende no patrimonio, inclusive as obrigações. O co-herdeiro não pode pedir que o devedor lhe pague diretamente a sua quota parte do credito, antes da partilha, convertendo em propriedade individual o que lhe for pago. Do mesmo modo, se ele pode dispor de sua quota parte na herança, não pode, no entanto, antes da partilha, dispor individualmente de qualquer parte, ou de qualquer das cousas hereditarias, porque o direito, que lhe assiste, é de uma quota parte do valor que restar, após a liquidação dos debitos.

«A partilha não se vai efetuar sobre todos os bens que formam o acervo hereditario, mas tão somente sobre o liquido. isto é, sobre os que restarem depois de deduzidas as dividas (201).

A proposito, exprime-se Coviello em frases lapidares, as quais não me furto de transcrever:

«Mas a venda de herança pode ser feita sem especificação de objetos: e esta é a hipotese prevista pela lei, e esta é a que vulgarmente se considera como venda de *universum jus*, por causa justamente da indeterminação de cada uma das cousas. Ora, evidentemente, se os objetos são indeterminados, o comprador não lhe adquire a propriedade, no momento do contrato; visto que não se pode conceber propriedade de cousas não determinadas pelos caracteres individuais. O comprador não adquire senão um *simplex jus ad rem* e é por isso que a lei exatamente, a meu ver, considera e trata tal venda como cessão de um direito (art. 1545 do Cod. it.). A propriedade é adquirida pelo comprador com a determinação das cousas cabidas ao alienante; antes dela, continuam a pertencer ao herdeiro.

---

(201) «Inscrição», pag. 124.

Os modos de determinação são indiferentes: pode ser um ato pratico pelo herdeiro posteriormente á cessão, como a tradição das cousas; pode ser ainda a divisão, na hipotese de venda de uma quota de herança ainda indivisa» (202).

*4. De como se devem aplicar as regras do condominio á comunhão hereditaria.*

O Codigo Civil (art. 641) — como inteligentemente notou Philadelpho Azevedo —, mandando aplicar, nos casos omissos, á divisão do condominio as regras da partilha da herança, distingue perfeitamente da comunhão hereditaria, o condominio num determinado imovel, assimilando ambas as comunhões, quanto ás regras da sua partilha ou divisão, mas não estabelecendo a similitude em todos os pontos de vista.

Quanto á similitude geral, podemos entendê-la, applicando ao caso a analogia, de que trata o art. 7 da Introdução do Codigo Civil.

De modo que só se devem aplicar á herança as disposições relativas ao condominio, compatíveis com a natureza daquela. Daí a razão por que o art. 623 n. III do Codigo Civil não pode ser entendido de modo absoluto, isto é, como um preceito que permite, na cessão de direito hereditario, o direito de vender parte determinada de uma herança, tal qual se permite, no condominio, a alienação de parte certa de um imovel, possuida pelo comunheiro vendedor: é que a natureza de uma e outra comunhão, a esse respeito, difere completamente.

Em consequencia da natureza da comunhão hereditaria, o herdeiro apenas pode alienar o seu direito e ação indeterminados na herança.

*5. Alienabilidade do direito hereditario.*

A cessão do direito hereditario, como melhor se nomeia, é permitida; pois o direito hereditario está no co-

---

(202) «Della trascrizione», pag. 392.

mercio e todas as legislações admitem a sua alienabilidade.

O art. 1089 do nosso Código dispõe: «Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva». *A contrario sensu*, é permitida a venda do direito á herança de pessoa morta.

Antes da partilha, por consequencia, o herdeiro pode alienar o seu direito á sucessão aberta.

#### 6. *Formalidades da alienação.*

A que formalidades está subordinada essa venda?

Diz o Código no seu art. 44: «Consideram-se imóveis para os efeitos legais: III. O direito á sucessão aberta».

Se é direito imobiliário, está, portanto, sujeito ás solenidades formais prescritas pela lei, isto é: a forma do ato pelo qual é vendido, é a solene (Código Civil, art. 134 n. II), sendo necessaria a outorga uxoria (Código Civil, art. 235 n. I); e a lei declarou esse direito como imóvel, justamente por julgar insuficientes, para a sua cessão, as formalidades prescritas pelos arts. 1078 e 1067, combinados com o art. 135 do Código Civil.

#### 7. *Conteúdo da alienação.*

Assente que é alienável o direito hereditário, e de acordo com o que expusemos acerca da natureza da comunhão hereditária, o conteúdo dessa venda nada mais pode ser do que a parte ideal no todo da herança: uma parte indeterminada, por conseguinte.

«Se é certo que o herdeiro pode ceder o seu direito, não pode, todavia, separar, para essa cessão, uma das cousas da herança; porque, sem o consentimento dos demais herdeiros, o art. 623 do Código só lhe permite vender a sua quota indivisa.

«Não pode alienar uma parte do imóvel determinado; porque o art. 1580 declara indivisível o direito do herdeiro á posse e ao domínio dos bens hereditários até se ultimar a

partilha; e o conceito da indivisibilidade se opõe ao do fracionamento» (203).

Por conseguinte, o herdeiro só pode alhear o seu direito e ação indeterminados nos bens de uma herança.

8. *Publicidade e especialidade. Dispensabilidade do registro á cessão do direito hereditario.*

E' sujeita ao registro a cessão do direito hereditario?

Para respondermos a essa questão, é preciso, primeiramente, lembrarmos, embora de maneira sucinta, dois dos principios cardiais da transcrição, como sejam a publicidade e a especialidade.

A publicidade é o meio pelo qual se faz ciente ás partes do estado juridico da propriedade imovel: obtém-se por meio da inscrição ou transcrição do titulo constitutivo, translativo ou declarativo de direito real sobre imoveis (Codigo Civil, arts. 531 e 532) na situação do imovel (Codigo Civil, art. 861; dec. n. 169-A, art. 7 § 1.º) (204).

A especialidade consiste na determinação precisa do conteudo do direito, que se procura assegurar, e da individualidade do imovel que dele é objeto (205).

Daí a razão por que todos os elementos essenciaes do ato juridico, seja em referencia ao conteudo do direito, seja á individualidade do imovel, devem constar da transcrição ou inscrição (Dec. n. 370, art. 245, 5.º; reg. n. 18.542, art. 237, 5.º).

Diante desses principios basicos, é possivel a transcrição da cessão do direito hereditario?

Parece-nos que não. Provemo-lo.

Primeiro, porque se trata de venda de um direito indeterminado, muito embora considerado imovel. Que é um

---

(203) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 170.

(204) Clovis Bevilacqua, «Codigo Civil comentado», vol. 3, notas aos arts. 828, 831 e 861.

(205) Lysippo Garcia, obra cit., pag. 149 e Clovis Bevilacqua, obra cit., *loco cit.*

direito indeterminado não resta a menor duvida; pois a herança, que forma o seu objeto, é um patrimonio, uma universalidade (Codigo Civil, art. 57), «é a propriedade em complexo ideal, contendo não só os direitos reais como os direitos pessoais, ativa e passivamente; e desta maneira ela se resolve em quantidade pura, que pode ser negativa ou «igual a zero» (206).

Ora, um contrato que versa sobre um objeto que, muitas vezes, se reduz á quantidade negativa ou igual a zero, não é propriamente um ato transmissivo de propriedade imobiliaria, no sentido verdadeiro da palavra, porque o seu objeto não está determinado, não se acha especializado, e a especialidade é um dos principios cardiais que regem a transcrição e, portanto, a transferencia do dominio (207).

Segundo, a transcrição visa a transferencia da propriedade imovel e não dos direitos a ela equiparados.

Ora, os arts. 531 e 856 do Codigo Civil submetem á transcrição os atos translativos da propriedade imovel por ato entre vivos, referindo-se, evidentemente, aos imoveis por natureza ou acessão (Codigo Civil, art. 44) e não aos direitos a ela equiparados, entre os quais o Codigo Civil enumera o direito á sucessão aberta (Codigo Civil, art. 43 n. III), pois, se assim fôra, ter-se-ia referido expressamente a esse direito, visto que o mesmo não se acha compreendido entre os imoveis por natureza ou acessão (208).

Do exposto se conclue que a cessão do direito hereditario não está sujeita ao registro.

A esta conclusão tambem chegam Lysippo Garcia (209) e Itabaiana de Oliveira (210).

---

(206) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CXV.

(207) Philadelpho Azevedo, «Revista de Direito», vol. 97, pag. 198.

(208) Melchiades Picanço, «Revista de Direito», vol. 95, pag. 108 ; acórdão e parecer de Julio de Oliveira Sobrinho, «Revista de Direito», vol. 97, pags. 371-375 e pag. 198.

(209) «Transcrição», pag. 170.

(210) «Direito das sucessões», pag. 70, nota 169.

*9. Impossibilidade da oneração do direito hereditario.*

Se o herdeiro pode apenas vender o seu direito e ação indeterminados na herança, visto que não pode especializar o objeto do contrato para publicá-lo pela transcrição; pois o seu direito paira sobre o todo da herança, composta de bens moveis e imoveis, titulos de debito e credito, cujo saldo somente é partilhavel, não se sabendo sobre que bens vai ele incidir senão após a partilha, — com maior força de razão tambem não pode onerar esse direito indeterminado; pois que o onus, de qualquer especie que seja, somente pode recair em cousa especializada para se poder efetuar a sua publicidade pelo registro, onde deve figurar individuada pelos seus caracteristicos e confrontações.

Ora, como vimos, antes da partilha, o direito do herdeiro se resume numa quota parte ideal sobre o todo da herança: é, portanto, uma cousa indeterminada, que se individualiza somente com a partilha, ainda que sob forma aritmetica.

Logo, anteriormente a esta, o direito do herdeiro não pode ser onerado.

*10. Impossibilidade da transferencia e oneração do direito hereditario como propriedade resolúvel.*

Poder-se-ia objetar que a alienação ou oneração de uma parte da herança é feita sob condição resolúvel.

Ora, parece-nos sem fundamento tal objeção. Não se trata evidentemente, no caso, de venda ou oneração de propriedade resolúvel.

Quando se aliena ou se onera um imovel que se possui sob condição resolúvel, tem-se sobre esse imovel dominio, embora resolúvel, e esse dominio recai sobre esse determinado imovel. Ha, portanto, objeto especializado para a transcrição e é preciso que assim seja, pois a especialidade é um dos principios que regem o sistema do registro da propriedade imovel. Ao passo, quando um herdeiro trans-

mite ou grava um imóvel pertencente a uma herança, não tem ele domínio sobre esse imóvel, nem mesmo resolúvel; mas sim no todo da herança, no conjunto dos bens moveis e imóveis, dívidas e obrigações do defunto; porquanto, se tivesse, poderia reivindicar esse imóvel á parte, para seu governo: o que não lhe é permitido, pois que a posse e o domínio são indivisíveis até se ultimar a partilha (Codigo Civil, art. 1580). Ao proprio inventariante é vedado a reivindicação de parte determinada da herança. Considerar-se, portanto, que o herdeiro, ao vender ou gravar um imóvel da herança, faz transação sobre propriedade sob condição resolútiva, é uma aberração, porque, se assim fosse, deveria ter ele todos os direitos componentes do domínio, não só o de alhear ou gravar como o de reivindicar, que, como vimos, lhe é vedado; ao passo que, na verdadeira propriedade resolúvel, o seu titular exerce todos esses direitos (211).

#### 11. *Prioridade de títulos.*

Com ficar dispensada do registro a cessão hereditária, não se afetaria o principio da prioridade que se resolveria da seguinte forma, no caso de concorrência de dois títulos.

A prioridade se fixa pela data da escritura pública, se esta for da substancia do ato (Codigo Civil, art. 134 n. II), ou pela data da transcrição no registro de títulos e documentos, se o contrato for por escrito particular (Codigo Civil, art. 135), sendo que, para qualquer forma, é obrigatória a outorga uxoria (Codigo Civil, art. 235 n. I) (212).

#### 12. *Possibilidade de alienação a non domino.*

Acresce que a alienação, ainda que feita por quem se presume ser herdeiro, pode tornar-se *a non domino*, no caso

---

(211) Contra: Sá Pereira, «Manual do Codigo Civil», ns. 168-170, pags. 406-417.

(212) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 170.



de não cobrir o acervo o passivo do *de cujus*, de modo que a venda se torna de nenhum efeito. Assim já o decidiu o Egregio Tribunal de Justiça do Estado, no seguinte caso: A fundou o seu título numa carta de arrematação, e B em compra feita a herdeiros, antes de se proceder á partilha, em inventario, cujos bens não deram para o pagamento dos credores do espolio. Prevaleceu o direito de A, porque B adquiriu de alguns herdeiros quinhões ideais sobre o imóvel, pois não houve partilha no inventario, e a ela não se procedeu, porque o produto da venda do acervo hereditario não cobriu o valor das dividas. O direito do herdeiro só se concretiza depois da partilha. B, portanto, adquiriu de quem não era dono, coisas que não existiam (213).

13. *Publicidade excessiva e inutil.*

Suponhamos, só para argumentar, que a herança abraça imóveis situados em diversas comarcas. Em qual delas se deve transcrever a alienação? Naquella em que se processa o inventario ou em todas ellas?

Feita a transcrição na primeira, infringe-se um dos principios cardiais do registro — a publicidade, por isso que o direito alienado pode concretizar-se em outra comarca.

Se se faz em todas, a publicidade torna-se abundante; pois a partilha, ao circunscrever o direito do herdeiro alienante, pode fazê-lo em imóvel situado somente em uma delas.

Ficam, portanto, sem objeto as outras transcrições.

Tornar-se-ia, dessa forma, o registro um amontoado de informações despidas de autenticidade: o que é obliterar o fim legitimo a que ele se destina, e comprometeria o sistema predial instituido pelo Código Civil.

14. *Momento em que se transfere o dominio do herdeiro.*

Se o direito á herança é imóvel, cuja alienação escapa ao registro, visto que é coisa indeterminada, então

---

(213) «Revista dos Tribunais», vol. XXXIV, pag. 142.

por que modo se opera a transferencia do dominio do herdeiro, que o teve por direito hereditario, para o seu successor?

Se é imovel — dizem — incorre na sanção dos arts. 531 e 533 do Código Civil, para a transferencia do dominio; mas assim ficam desrespeitados — o que é gravissimo — os principios cardiais da transcrição: a especialidade e a publicidade.

Se é imovel — como pensamos — para outros efeitos legais que não para a transcrição, de modo a ficarem salvos os principios fundamentais do registro publico, temos de concluir que o direito á sucessão aberta é um direito real, se assim o determinar a partilha no inventario; porque, nesse caso, recai imediatamente sobre a cousa, formando o direito de dominio ou propriedade (214); antes disso, será apenas um direito pessoal, pois é apenas uma cessão de direito que pode existir ou não, ou melhor, um direito real em expectativa, dependendo do inventario a sua verificação.

De modo que o formal de partilha será o complemento necessario do titulo alienatorio, cuja transcrição fará incidir sobre o quinhão do herdeiro alienante o dominio que estava em suspenso sobre o todo da herança, visto que o objeto da venda, impreciso no contrato de cessão, se concretizou com a partilha, tornando-se obrigatorio o registro do formal, para a transferencia do dominio da pessoa do herdeiro alienante para a do successor.

A cessão da herança mostra-se assim como se fosse um contrato de constituição de divida, feito por parte do herdeiro, com a garantia do seu direito á herança. E' assimilavel tambem ao caso em que o direito successivo, cabivel a um herdeiro, responde pelas dividas deste, ao qual é defeso vender ou renunciar a herança, com prejuizo dos seus credores, que podem, com autorização do juiz, aceitá-la em nome do renunciante (Código Civil, art. 1586) e figurar no inventario como se fossem credores do espolio.

Se a venda do direito hereditario se assemelha a uma

---

(214) Teixeira de Freitas, obra cit., *Intr.*, pag. CXIII.

divida do espólio, a sentença, que, no inventario e partilha, adjudique bem de raiz para o seu pagamento, está sujeita á transcrição para a transferencia do dominio (Codigo Civil, arts. 532 n. II e 533).

15. *Conclusões da materia exposta.*

a) Sob o ponto de vista da alienação do direito hereditario, em primeiro lugar, concluímos que ela só pode ser feita, antes da partilha, como cessão de direito (Codigo Civil, art. 1078), sendo considerado o direito á herança como imovel (Codigo Civil, art. 44 n. III) apenas para o efeito de ficar o ato juridico sujeito á forma solene (Codigo Civil, art. 134 n. II), e depender da outorga uxoria (Codigo Civil, art. 235 n. I); pois, se assim não fôra, a cessão desse direito ficaria apenas submetida ás formalidades, prescritas nos arts. 1067 pr. e 135 do Codigo; mas a cessão independe de ser inscrita no registro de imoveis, por não resultar, antes da partilha, em transmissão de propriedade imobiliaria, no sentido verdadeiro da palavra.

Em segundo lugar, concluímos que, se é alienavel esse direito, que pode importar transferencia de propriedade imovel, só verificavel pela partilha, — é claro que, só após esta, é que o successor pode transcrever o seu titulo aquisitivo, consubstanciado então no respectivo formal de partilha, para que a posse e o dominio se transmitam da pessoa do seu antecessor para a sua.

b) Sob o ponto de vista da oneração do direito hereditario, concluímos ser impossivel essa oneração, antes da partilha.

16. *Resumo da tese.*

A transmissão *causa mortis* não está sujeita, por si, á transcrição, em virtude dos arts. 530 n. IV e 1572 do Codigo Civil.

Pela abertura da sucessão, o dominio e a posse da herança transmitem-se desde logo aos herdeiros (Codigo Civil, art. 1572) e sendo esta uma universalidade (Codigo Ci-

vil. art. 57) é uma compropriedade geral a que a partilha põe termo e como a partilha é simplesmente declaratoria e não atributiva da propriedade (Codigo Civil, art. 631), os herdeiros, tendo o dominio e a posse da herança, certamente os tem sobre os bens da herança e, como o direito á successão pode abranger bens imoveis, é por isso considerado imovel (Codigo Civil, art. 44 n. III).

A herança constitue uma propriedade comum, mas, porque diferem a natureza da comunhão na compropriedade delimitada em certo imovel e a da comunhão da herança que é um acervo de bens moveis e imoveis e titulos de debito e credito, reduzindo-se muitas vezes á quantidade negativa ou igual a zero (215), não se podem de modo absoluto aplicar as regras do condominio á comunhão hereditaria: é assim que, naquele, é permitida a venda ou oneração da parte indivisa (Codigo Civil, art. 623 n. III); ao passo que, nesta, é vedado ao herdeiro vender ou onerar parte determinada do acervo hereditario, sendo apenas permitida a cessão do seu direito e ação indeterminados na herança, em vista do art. 1580 do Codigo, que declara indivisiveis o dominio e a posse dos bens da successão, até se ultimar a partilha (216).

Esse direito é, sem duvida, alienavel, pois a unica restricção, imposta pelo Codigo Civil (art. 1089), é a de que não pode ser objeto de venda a herança de pessoa viva, mas essa alienação deve revestir-se das formalidades prescritas no art. 134 n. II do Codigo Civil, sendo necessaria a outorga uxoria (Codigo Civil, art. 235 n. I), mas independe da transcrição no registro predial, visto não importar propriamente transmissão de propriedade imobiliaria no sentido verdadeiro da palavra (217), por isso que desrespeita os principios cardiais da transcrição, como sejam a

---

(215) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CXV.

(216) Philadelpho Azevedo, «Registros publicos», pag. 79; Lysippo Garcia, «Inscrição», pag. 124 e Coviello, «Della trascrizione», vol. I, pag. 392.

(217) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CXIII.

publicidade e a especialidade, visto constituir um direito indeterminado, cujo registro, pela sua imprecisão, tornaria falível a autenticidade dos assentos publicos (218).

Visto não se poder, antes da partilha, especializar, para ser publicado, o direito hereditario, é impossivel a sua oneração, muito embora alguns pretendam ser permitido vender ou onerar parte certa da herança, destacando-se uma ou mais cousas para esse efeito, considerando-se essa venda ou oneração como condicional, isto é, dependente de ser ou não incluída a coisa vendida ou onerada no quinhão do transmitente ou devedor por ocasião da partilha, que fará consolidar ou resolver o direito concedido, como se este fosse propriedade resolúvel (219).

A desnecessidade do registro da cessão hereditaria não afeta o principio da prioridade que, no caso de concorrência de dois titulos de compra do mesmo quinhão, se regulará deste modo: a prioridade se fixa pela data da escritura publica, quando esta for da substancia do ato (Codigo Civil, art. 134 n. II) ou pela data da transcrição no registro de titulos e documentos, se o contrato for por escrito particular (Codigo Civil, art. 135), sendo que, para qualquer forma, é obrigatoria a outorga uxoria (Codigo Civil, art. 235 n. I).

Se fosse possivel a venda ou oneração de parte certa da herança, seria permitir, com prejuizo da veracidade dos assentos do registro, a alienação *a non domino*, no caso de não cobrir o acervo hereditario o passivo da herança (220), como poderia tambem burlar o principio da publicidade, desde que, estando os imoveis situados em varias comarcas, a publicidade fosse apenas feita em uma delas ou faria abundar as transcrições, desde que, feita a publicidade em todas as comarcas, viesse a concretizar sòmente em uma delas

---

(218) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 170 e Clovis Bevilacqua, obra cit., vol. III, notas aos arts. 828, 831 e 861.

(219) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 149 e Itabaiana de Oliveira, «Direito das successões», pag. 70, nota 169.

(220) «Revista dos Tribunais», vol. XXXIV.

o quinhão de cada herdeiro; de modo que o registro desta sorte se tornaria um amontoado de informações despidas de autenticidade.

Independendo do registro, antes da partilha, o ato alienatório do direito hereditario, fica sujeito, porém, á transcrição, consubstanciado esse direito na correspondente folha de pagamento, quando partilhada a herança, pois a cessão do direito hereditario se assemelha a um contrato de constituição de divida por parte do herdeiro, com garantia do seu quinhão, ou é assimilavel ao caso em que o direito successorio, cabivel a um herdeiro, responde pelas dividas deste, ao qual é defeso vender ou renunciar a herança, com prejuizo dos seus credores, que podem, com autorização do juiz, aceitá-la em nome do renunciante (Codigo Civil, art. 1586) e figurar no inventario como se fossem credores do espolio; de modo que o cessionario e esses credores são pagos no ato da partilha; e os bens de raiz que lhes sejam adjudicados, em pagamento do seu credito, estão sujeitos á transcrição para a transferencia do dominio (Codigo Civil, arts. 532 n. II e 533).

Por conseguinte, sob o ponto de vista da alienação do direito hereditario, em primeiro lugar, concluimos que ela só pode ser feita, antes da partilha, como cessão de direito (Codigo Civil, art. 1078), recaindo sobre parte indeterminada da herança e obedecendo ás formalidades dos arts. 134 n. II ou 135 e 235 n. I do Codigo Civil, não estando sujeita á transcrição no registro de imoveis por não constituir transferencia de propriedade imovel no sentido dos arts. 531 e 856 do Codigo Civil. Em segundo lugar, concluimos que, se a cessão do direito hereditario pode importar, pela partilha, transferencia de propriedade imovel, — é evidente que, só após esta, é que o cessionario pode transcrever o seu titulo aquisitivo consubstanciado em formal ou certidão de partilha.

Sob o ponto de vista da oneração do direito hereditario, concluimos ser impossivel essa oneração, antes da partilha.

## SINTESE DE TESES

1. A cessão do direito hereditario não está sujeita ao registro.

2. O quinhão hereditario, antes de ser disposto, está obrigado á transcrição, como medida de ordem na alienação *a domino* e para não burlar a eficacia do registro na alienação *a non domino*.

A venda do direito hereditario pode ser feita antes ou depois da partilha.

### 1. Cessão de direito hereditario.

Antes da partilha, o herdeiro pode apenas ceder o seu direito e ação indeterminados na herança, não podendo separar imovel ou parte de imovel para a cessão hereditaria.

Ora, a herança constitue uma universalidade (Codigo Civil, art. 57, isto é, tudo quanto foi da posse e do dominio do morto — um conjunto de bens moveis e imoveis, titulos de credito e debito —, consistindo a herança numa compropriedade toda especial, diversa do condominio propriamente dito, cujos titulares tem sempre o seu direito concretizado num imovel qualquer; ao passo que os herdeiros são condominos, cujos direitos pairam sobre o todo da herança, sem recair em parte determinada, visto que é indivisivel o direito dos co-herdeiros, quanto á posse e ao dominio da herança, até se ultimar a partilha (Codigo Civil, art. 1580, 1.ª alinea). Dest'arte o direito de cada herdeiro está condicionado á partilha; só, operada esta, se torna um direito real palpavel, pois, pagas as dividas do

espolio, os quinhões são adjudicados aos respectivos titulares, quer aritmeticamente, isto é, em partes ideais consistentes em frações de imóvel ou em parcelas do valor de imóvel, quer geometricamente, isto é, em porções concretas de imóvel.

Antes da partilha, que poderá ser judicial ou amigável (Codigo Civil, arts. 1773 e 1774), não sabendo os herdeiros como os imóveis serão distribuídos entre eles, não podem destacar qualquer desses bens para objeto de seu contrato de venda; por isso que seria arrogaram-se eles direito que não tem: a posse e o domínio, antes da partilha, sobre coisa determinada dos bens hereditários.

Cabe-lhes, pois, em tais condições, alhearem apenas o seu direito e ação indeterminados na herança: essa alienação é comumente chamada cessão hereditária e é permitida, visto que a única restrição que o nosso Codigo impõe é a de que não pode ser objeto de venda a herança de pessoa viva (art. 1089).

Antes da partilha, por conseguinte, o que o herdeiro pode alienar é o seu direito indeterminado, isto é, o domínio e a posse que ele tem sobre todos os bens da herança. Esse direito é imobiliário (Codigo Civil, art. 44 n. III), a forma do ato pelo qual é alienado, é a solene (Codigo Civil, art. 134 n. II) e está sujeita á outorga uxória (Codigo Civil, art. 235 n. I).

Mas o direito á sucessão aberta é um direito imobiliário *sui generis*, ou melhor, um direito real em expectativa, dependendo da sua determinação pela partilha; porque o direito paira sobre toda a coisa em comum, se dispersa por todas as suas partes sem se fixar em nenhuma e se exprime numa simples fração aritmetica (221).

A propriedade, na comunhão hereditária, não está com o herdeiro isolado nem com os herdeiros em conjunto, porque está *em suspenso*. *Só a partilha elegerá os proprietários*.

---

(221) Sá Pereira, «Manual do Codigo Civil», vol. VIII, pag. 175, n. 45.



rios. Até então ha titulares de quotas, com uma expectativa de dominio (222).

O direito hereditario é, todavia, considerado imovel; porque, em havendo imoveis, balanceados o ativo e o passivo do espolio do defunto, se sabe que cada herdeiro receberá parte da sua quota em bem imovel, ignorando-se apenas em qual deles cairá o seu direito; de modo que, se um herdeiro faz cessão do seu direito, não sabe ele nem o cessionario, qual seja o bem alienado; mas ambos sabem que ha alienação de bens, certos quanto á sua existencia, embora incertos quanto á identidade individual (223).

Ora, são principios cardiais da transcrição justamente a publicidade e a especialidade, em virtude dos quais só podem ser publicados os direitos reais que são especializados, isto é, os que sejam individuados (Codigo Civil, arts. 530 n. I, 531 e 532; reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 237) (224); porque, no caso contrario, se tornaria insegura a transmissão da propriedade imovel, baseada em assentos que burlassem aqueles principios basicos; de sorte que essa propriedade teria a corroer-lhe um mal que ela propria protegesse, como a arvore que arrima com o seu tronco o matapau que um dia a estrangulará.

Logo, se a cessão hereditaria é feita como cessão de direito imobiliario para obedecer ás formalidades peculiares a essa alienação, não está, todavia, sujeita á transcrição.

## 2. Venda de quinhão hereditario.

Realizada que seja a partilha, esta concentra e imobiliza o direito hereditario numa parte determinada de uma cousa da herança. O direito já não tem mais por objeto uma quota ideal na herança, mas uma parte concreta

---

(222) Sá Pereira, obra cit., pag. 400. n. 165, *in fine*.

(223) Sá Pereira, obra cit., n. 45, pag. 175.

(224) Clovis Bevilacqua, «Codigo Civil comentado», vol. 3, notas aos arts. 828, 831 e 861; Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 146 e segts.

dessa cousa, destacada do todo hereditario para se tornar um quinhão á parte. O que era incoerente, homogêneo e amorfo se diferenciou, se informou, se individualou. A partilha é a individuação da propriedade.

Depois dela, portanto, desaparece o herdeiro, surge o proprietario. O alienante não mais alheia bens sem individualidade, mas bens individualizados (225).

### 3. Obrigatoriedade do registro da partilha.

Urge, porém, agora verificar se, para alienar o seu quinhão, está o herdeiro obrigado a registrar o seu formal ou certidão de partilha, ou se é facultativa essa transcrição.

Diz o Código Civil:

«Art. 532. Serão também transcritos: I. Os julgados pelos quais, nas ações divisorias, se puser termo á individuação».

Que a partilha está sujeita ao registro não ha duvida; pois, sendo ela ação divisória, se incluye no aludido dispositivo legal (Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 232). Assim o entendem Clovis Bevilacqua (226), Sá Pereira (227), Lysippo Garcia (228), Philadelpho Azevedo (229), Almeida Morato (230), Ataulpho Napoles de Paiva (231) e Sylvio Romero (232).

A partilha, tendo efeito declaratorio e não atributivo da propriedade (Código Civil, art. 631), reporta-se a uma causa anterior, isto é, á transmissão operada pela morte do *de cuius* (Código Civil, art. 1572), não constituindo ela

---

(225) Sá Pereira, obra cit., n. 45, pag. 175.

(226) «Código Civil comentado», comentarios aos arts. 532 e 631.

(227) «Manual do Código Civil», vol. VIII, pags. 170 e 171.

(228) «Transcrição», pags. 156 a 158 e «Inscrição», pag. 7.

(229) «Registros publicos», pag. 107; Lysippo Garcia, «Registros publicos», pag. 96.

(230) «Revista dos Tribunais», vol. 45, pags. 355 e 356.

(231) «Diário Oficial» da União, de 18 de outubro de 1927, pags. 22-24; e 22.243; Lysippo Garcia, «Registros publicos», pag. 88.

(232) «Parecer», vide «Trabalhos da Comissão dos 21», vol. VIII, pag. 2.

mesma uma causa. O seu efeito é, portanto, retroativo e não visa o interesse dos herdeiros, pois que a partilha é ato por eles promovido e por isso do seu conhecimento; mas tem por fim dar ciência a terceiro de que o direito do herdeiro, em suspenso sobre o todo da herança, agora se acha concretizado no lote de cada herdeiro; de modo que, se por um lado a publicidade da partilha apenas faz retroagir os efeitos operados pela transmissão *causa mortis* em virtude da lei, por outro lado garante os terceiros que assim dela tem conhecimento; pois a investidura legal da herança «se opera ás caladas, sem estrepito de justiça e até na ignorancia das proprias partes, quanto mais de terceiros. Ora o que se pretende é não a realidade da transmissão, mas a publicidade da transmissão» (233).

Porque a sentença da partilha apenas declara o direito já transmitido em virtude da lei, entendem alguns ser facultativa a sua transcrição. Assim de fato é nas relações entre os herdeiros; mas, quando estes se põem em contacto com terceiros, para os quais a publicidade da partilha somente se evidencia pelo registro e não apenas pelo processo divisorio, visto que assim o ordena o art. 532 n. I do Código, — é claro que a transcrição deve ser feita, afim de facultar ao herdeiro a disponibilidade dos seus imoveis. Nem pode ser de modo diferente, desde que nos termos do art. 859 do Código se presume pertencer o direito àquele, em cujo nome figura no registro, de modo que só a este é reconhecido o direito de dispor, salvo se gozar de isenção, como acontece para quem, antes da vigencia do Código Civil, tenha adquirido por sucessão *causa mortis* ou por ato judicial (234). Ora, enquanto o herdeiro não transcreve o seu quinhão, quem figura no registro é evidentemente o *de cuius*, cuja transcrição será, na parte relativa a cada herdeiro, competentemente cancelada, desde que este transcreva o seu direito, tornando-se possível assim a disponibilidade dos seus imoveis.

---

(233) Lacerda de Almeida, «Direito das cousas», § 28, nota 1.

(234) Lysippo Garcia, «Inscrição», pag. 8.

Logo, são perfeitamente lógicas, decorrentes da sistematica do nosso Codigo, as disposições dos arts. 206, 232 e 234 do Reg. n. 18.542 citado, que interpretam o art. 532 n. I do Codigo.

Se assim não fosse, teriamos ao mesmo tempo de reconhecer a inutilidade da mencionada disposição do Codigo: o que seria um absurdo, diante das regras da hermenutica: tal a conclusão do eminente Clovis Bevilacqua (235).

4. *O sistema do registro predial brasileiro é derivado do germanico.*

Argumentando-se por absurdo, tambem seremos levados á mesma conclusão, desde que se considere que o nosso Codigo Civil consagrou entre nós o sistema germanico, pelo qual a transcrição *prova, publica e legaliza* a propriedade imovel (236).

Segundo esse sistema, o registro firma o dominio na pessoa, em cujo nome se transcreveu ou inscreveu (Codigo Civil, art. 859); de modo que o titular do direito é aquele que figura no registro, em vista de terceiros de boa fé.

Ora, se fosse permitida a alienação dos imoveis herdados, sem a transcrição anterior da partilha, a quantos perigos estariam expostos os legitimos proprietarios, desde que os falsos herdeiros conseguissem alienar supostos direitos hereditarios, cuja transcrição, dada a sua força probante, garantiria o terceiro de boa fé que, fiado nela, fizesse transação com o inscrito indevidamente, contra o proprio herdeiro legitimo que deixasse de publicar o seu direito; de modo que esses falsarios passariam impunes diante do oficial do registro, nas alienações *a non domino*; e nas *a domino*, isto é, nas alienações por legitimos herdeiros, sem todavia ter havido a transcrição anterior dos seus

---

(235) «Parecer», «Revista dos Tribunais», vol. LXIII, pag. 226 a 228.

(236) Clovis Bevilacqua, obra cit., com. ao art. 531, n. 2 a; Lyssippo Garcia, «Transcrição», pag. 119 a 121 e «Inscrição», pag. 114; Philadelpho Azevedo, obra cit., pag. 101, n. 117.

titulos, embora não haja possibilidade de prejuizos a terceiros de boa fé, segundo o entendimento de alguns autores, o registro do titulo anterior servirá como medida de ordem e para obstar, por sua vez, ás alienações *a non domino*.

Logo, para manter integral o principio da eficacia probatoria do registro, é preciso aceitar o seu corolario que é a publicidade obrigatoria da partilha, determinada no art. 532 n. I do Codigo, afim de que, implicitamente, se publique a transmissão *causa mortis*, no momento em que a propriedade, havida por esse titulo, seja transmitida ou onerada pelo herdeiro, isto é, obrigar a transcrição da sentença da partilha para permitir a disponibilidade dos imoveis (Reg. n. 18.542, arts. 232 e 234), e para tornar eficiente essa obrigatoriedade, o official, dado que o imovel não esteja lançado em nome do alienante, exigirá a transcrição do titulo anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a cadeia das transmissões (Reg. n. 18.542, art. 206), copiando-se, a esse respeito, disposição igual da lei de organização fundiaria na Prussia e baseando-se, a um tempo, no art. 834 do Codigo Civil, que dá competencia ao official para averiguar a legalidade da transcrição requerida (237).

Em suma, o official do registro, seja como medida de ordem, quando se trate de alienação *a domino*, seja para não burlar a eficacia do registro, quando a alienação se dê *a non domino*, deve sustar a transcrição do ato que aliena ou onera o imovel, até que seja transcrito o ato declaratorio da propriedade, em nome do alienante ou constituinte de onus (238).

---

(237) Clovis Bevilacqua, obra cit., com. ao art. 531 e «Parecer» citado; Sá Pereira, obra cit., pag. 179; Affonso José de Carvalho, «Decisões», pag. 322; Lysippo Garcia, «Transcrição», pags. 123, 148 e 338; Philadelpho Azevedo, obr. cit., pag. 103.

(238) Clovis Bevilacqua, «Parecer» in Revista dos Tribunais, vol. LXIII, pag. 226; Acórdão da Corte de Apelação do Rio do dia 18 de agosto de 1928, publicado no «Jornal do Comercio» do Rio; Lysippo Garcia, obras cita., e pags. cita.; Philadelpho Azevedo, obra cit., pag. 107; João Baptista Leme da Silva, «Sentença» in Revista dos Tribunais, vol. LXIII, pags. 223 a 226.

## TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE IMOVEL POR ATO ENTRE VIVOS

O sistema do nosso Código Civil, quanto ao modo da transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos, é um sistema derivado do Código Civil alemão, similar ao prussiano e ao suíço, quer se estudem as disposições do nosso Código Civil, atinentes á materia, sob o ponto de vista historico, quer sob o ponto de vista logico.

### INTRODUÇÃO

1. Disposições do nosso Código Civil. — 2. Primeira corrente: a transcrição é a tradição solene. — 3. Segunda corrente: o sistema do nosso Código é o prussiano, adotado pelo Código Civil alemão. — 4. Argumentos da primeira corrente. — 5. Critica da primeira teoria.

#### *1. Disposições do nosso Código Civil.*

##### *I) Quanto ao modo de transferencia:*

«Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: I. Pela transcrição do titulo de transferencia no registro de imóvel».

##### *II) Quanto aos atos sujeitos ao registro:*

«Art. 531. Estão sujeitos á transcrição, no respectivo registro, os titulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos.

«Art. 532. Serão tambem transcritos: II. As sentenças, que, nos inventarios e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dividas da herança. III. A arrematação e as adjudicações em hasta publica».

III) Quanto ao momento da transferencia:

«Art. 860. Paragrafo unico. Enquanto não se transcrever o titulo de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imovel, e responde pelos seus encargos.

«Art. 533. Os atos sujeitos á transcrição (arts. 531 e 532, ns. II e III) não transferem o dominio, senão da data em que se transcreverem (Arts 856, 860, paragrafo unico).

«Art. 534. A transcrição datar-se-á do dia, em que se apresentar o titulo ao official, e este o prenotar no protocolo».

IV) Quanto á presunção criada pelo registro:

«Art. 859. Presume-se pertencer o direito real á pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu».

V) Quanto á latitude dessa presunção:

«Art. 860. Se o teor do registro de imoveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique».

Duas correntes se formaram, em torno dos dispositivos do Codigo, para « sua interpretação.

2. Primeira corrente: a transcrição é a tradição solene.

A primeira corrente, encabeçada por Sá Pereira, sustenta que o Codigo consubstanciou em dispositivos mais claros a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette, pela qual a transcrição era considerada como a tradição solene do imovel alienado, e por isso era necessaria como ato concomitante dos contratos para operar a transferencia e publicá-la (239).

«O autor do Projeto do nosso Codigo Civil» — pelas proprias palavras de Sá Pereira — «quis confessadamente instituir o sistema germanico, mas não o aceitou o Con-

---

(239) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.* pag. CCIX, nota 23 ao art. 908 e nota 27 ao art. 534; Lafayette, «Direito das cousas», § 48, II e Aureliano Guimarães, «Compra e venda civil», ns. 215, 220 e 221.

gresso, movido das razões, aduzidas por Teixeira de Freitas, na *introdução á Consolidação das Leis Civis* e reeditadas pelo sr. Andrade Figueira na discussão do Projeto, mas sobretudo atendendo á situação de nossa propriedade, não só não cadastrada, como presentemente impossivel de se cadastrar.

«Do choque entre a orientação do codificador e a do Congresso resultou um sistema um tanto heteróclito, no qual a transcrição é modo de adquirir e no entanto vale como tradição solene, de forma que, como esta, não tem força de purgar o dominio e forrar o adquirente á reivindicação (240).

3. *Segunda corrente: o sistema do nosso Código é o prussiano, adotado pelo Código Civil alemão.*

A segunda corrente, chefiada por Lysippo Garcia, entende que o Código Civil instituiu o sistema da força probante relativa do registro, com o valor de presunção *juris tantum*, não depurando as nulidades e permitindo ao prejudicado reclamar a retificação (arts. 859 e 860). Mas a anulação nunca poderá atingir a terceiros que registraram anteriormente seus titulos onerosos e em boa fé. Institue, portanto, o art. 859, combinado com o art. 860, uma presunção *juris et de jure* para a transferencia da propriedade imovel, com relação a terceiros de boa fé e presunção *juris tantum* entre as partes contratantes e os terceiros adquirentes de má fé ou a titulo gratuito, que a lei trata mais severamente (arts. 106 e 968), pelo principio de equidade que estabelece a preferencia dos prejudicados (*damno vitando*) aos beneficiados (*lucro captando*) (241).

Admitem a eficacia probatoria do registro, além do seu propugnador que é Lysippo Garcia, os jurisconsultos

---

(240) «Decisões e julgados», pag. 109, n. IX; «Manual do Código Civil», vol. VIII, ns. 24-32, pags. 93-131, n. 85 *in fine*, pag. 436.

(241) Lysippo Garcia, «Transcrição», pags. 119 a 121 e «Inscrição», pag. 114; Philadelpho Azevedo, «Registros publicos», pag. 103.



emeritos, como sejam Clovis Bevilacqua (242), Paulo de Lacerda, Sá Freire (243), Astolpho de Rezende, Reynaldo Porchat (244), Philadelpho Azevedo (245) e Galdino de Siqueira (246).

Cumpre ponderar que a tendencia, maior ultimamente, é para esta ultima corrente: para isso basta ver os nomes illustres que a subscreveram.

Não admira que a tendencia maior seja para a corrente dos que sustentam que o Codigo Civil instituiu a força probante relativa; pois admitir-se a teoria contraria de que a transcrição é apenas a tradição solene, será destruir a harmonia existente entre os arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534, referentes aos titulos sujeitos a registro e á obrigatoriedade da sua transcrição, em primeiro lugar, o art. 859 em segundo lugar e o art. 860 em terceiro lugar, artigos esses que se conjugam admiravelmente: os primeiros, operando a transferencia da propriedade imovel pela transcrição do titulo no registro predial e desde a sua data; o segundo, criando a presunção de pertencer o direito real á pessoa em cujo nome foi transcrito, pondo a salvo os direitos de terceiros de boa fé e a titulo oneroso, adquirente ou credor (art. 221 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928; e o terceiro, ressaltando o direito do legitimo proprietario, com a inscrição da demanda no registro, de acordo com o n. VIII, letra *a* do art. 5.º da lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924 e do art. 268 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928. para prevenir terceiros, que assim não poderão alegar boa fé, se adquirirem de proprietario indevidamente inscrito (art. 267 do cit. reg. n. 18.542).

---

(242) «Cod. Civ. com.», vol. III, 3.ª edição, pag. 68, com. ao art. 531.

(243) Lysippo Garcia, «Transcrição», pags. 6 e 13.

(244) Lysippo Garcia, «Inscrição», pags. 11 e 13.

(245) Lysippo Garcia. «Transcrição», pag. 19 e «Registros publicos», pag. 101, n. 117.

(246) Lysippo Garcia, «Inscrição», pags. 320 e 321.

4. Argumentos da primeira corrente.

Os que sustentam que o Código consagrou a doutrina de Lafayette, entendem que os arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534, instituíram a obrigatoriedade do registro, quer entre as partes, quer perante terceiros, erigindo-o em condição *sine qua non*, formalidade essencial, para a transferência da propriedade imóvel; mas a transcrição, só por si, não transfere o domínio, independentemente do título, isto é, não vale por si, purgando os vícios do ato jurídico, a cuja vicissitude, portanto, fica sujeita.

Dizem eles que, se o codificador consagrou o registro como modo de aquisição da propriedade (arts. 530 a 534), não foi no propósito deliberado de instituir o sistema germanico; mas sim para reconhecer expressamente a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette; como também afirmam que, se o legislador se recusou expressamente a conservar o parágrafo proposto pela Comissão Revisora, semelhante ao da legislação anterior, que da transcrição fazia apenas presumir o domínio, que ficaria salvo a quem pertencesse, — foi levado a efetuar essa supressão não pelo desejo de seguir o sistema germanico, mas exclusivamente por reconhecer a inutilidade desse parágrafo, como já o tinha reconhecido o proprio autor do Projeto primitivo (247), visto que o atual art. 859, relativo ao registro de imóveis, já dispunha de modo amplo — presume-se pertencer o direito real á pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu — constituindo, assim, esse dispositivo uma presunção *juris tantum*, até prova em contrario, além de admitir o art. 860 a retificação por erro do registro (248). Desb'arte a transcrição produz o mesmo efeito que a tradição subordinada aos dois principios conhecidos: «Ninguém pode transferir a outrem mais direito do que ele proprio tem» (Dig., Liv. 50, Tit. 17, pag. 50) e «desfeito o direito do concedente, desfaz-se o direito concedido» (Dig., Liv. 20, Tit. 6, pag. 3;

---

(247) «Trabalhos do Senado», vol. 3, pag. 76.

(248) Philadelpho Azevedo, obra citada, n. 116, pag. 101.

Liv. 35, Tit. 1, pag. 105). Daí o apelidarem, embora impropriamente, a transcrição tradição solene, em vista dos efeitos equivalentes. De modo que aquele que adquiriu de proprietario indevidamente inscrito, muito embora nada conste do registro contra a inscrição do titulo do vendedor, ainda que o comprador seja terceiro de boa fé, está sujeito á reivindicação por parte do legitimo dono, se não estiver amparado o seu direito pelo usocapião de dez ou vinte anos.

5. *Critica da primeira teoria.*

Neste caso, forçoso é convir que, na disposição do art. 530 n. I — *adquire-se a propriedade imovel pela transcrição do titulo no registro do imovel* —, a expressão categorica — *adquire-se* — não está usada no sentido proprio do termo; e que a transcrição, propriamente falando, não transmite a propriedade, mas apenas a publica, e que, portanto, a presunção legal nada vale, pois não tem valor perante terceiros, que, embora contratem de boa fé com proprietarios indevidamente inscritos, sempre se acham na contingencia de ver o seu direito destruido, consistindo a prova do registro, nesse caso, como diziam os glosadores, numa *probatio diabolica*, servindo apenas a presunção legal para, fazendo publica a propriedade em nome de alguém, corroborar o titulo deste, tornando-o justo e constituindo o adquirente em boa fé, para garanti-lo afinal com o usocapião de dez ou vinte anos.

Se essa interpretação fosse verdadeira, para que afirmar o art. 530 e os seus conseqüentarios que a transferencia da propriedade imovel se opera pela transcrição e desde a sua data; e para que declarar que essa transcrição cria a presunção do direito em nome do respectivo titular, se tudo isso ficam sendo palavras vãs? Bastaria, para tais efeitos, dispor como dispõem os Codigos holandês e chileno que a tradição dos imoveis se faz pela transcrição no registro competente, e nada mais.

Se o efeito da transcrição fosse apenas o de transfe-

rir igualmente ao da tradição, o Código não ressaltaria os direitos dos terceiros adquirentes (art. 859) e proprietários (art. 860), visto que a tradição por si não poderia afetá-los.

## PRIMEIRA PARTE

### **Estudo histórico dos dispositivos do Código Civil, referentes á transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos**

6. Exposição de motivos de Clovis Bevilacqua. — 7. Modificação operada no Projeto revisto. — 8. Parecer de Luiz Domingues. — 9. Discussão do parágrafo unico. — 10. Opinião de Andrade Figueira: a) Principios antagonicos consagrados no sistema predial do Projeto revisto. — 11. b) Conceito do sistema de Clovis, segundo Andrade Figueira. — 12. c) Sistema do Projeto revisto, segundo Andrade Figueira. — 13. d) Entendimento da lei hipotecaria de 1864 e 1890, segundo Andrade Figueira. — 14. e) Impossibilidade de se introduzir entre nós o sistema germanico. — f) Natureza dos contratos, que a inscrição não pode modificar. — 10. g) Conclusão. — 17. Opinião de Luiz Domingues. — 18. Insubsistencia da teoria de Andrade Figueira, em face da lei: a) A transcrição tem caracter geral. — 19. b) Significação generica do termo *terceiros* — 20. c) Publicidade do titulo e não do direito em si. — 21. d) Principios da tradição applicados á transcrição. — 22. e) Conclusões contrarias ás de Andrade Figueira. — 23. Parecer de Coelho Rodrigues. — 24. Insuficiencia do sistema francês e necessidade de se introduzir o sistema alemão independente do cadastro. — 25. Queda do parágrafo unico: triunfo do Projeto primitivo. — 26. Apreciação de Sylvio Romero. — 27. Discussão no Senado. — 28. Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição. — 29. Retorno aos direitos originarios. — 30. Justificativa desse retorno. — 31. A transcrição ou inscrição é tradição. — 32. A influencia da causa juridica. — 33. Applicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de Clovis Bevilacqua e Sylvio Romero. — 34. Conclusões do retrospecto historico.

#### *6. Exposição do motivos de Clovis Bevilacqua.*

Ao apresentar o seu Projeto, illustrou Clovis Bevilacqua a parte referente ao registro predial (arts. 996-1007) com os seguintes dizeres:

« (...) pensamento que presidiu ao preparo deste capitulo foi estabelecer um sistema mais cabal para a transmissão de bens imobiliarios por ato entre vivos.

«Já se havia precedentemente declarado (art. 609) que todos os atos entre vivos translativos da propriedade imovel estão sujeitos á inscrição (249), e mais (art. 612) que todos os atos sujeitos á inscrição sòmente depois dela operam a translação do dominio. Agora, dando ao pensamento manifestado nessas disposições o seu natural complemento, se estatue que as averbações do registro predial fazem, até prova em contrario, presumir o dominio em favor de quem elas o declaram (art. 999). Feita judicialmente a prova de que as declarações do registro são erroneas, serão elas retificadas (art. 1000).

«A lei atual diz: «a transcrição não induz a prova do dominio, que fica salvo a quem for» (Dec. de 19 de janeiro de 1890, art. 8.º, § 4.º). Em justificação do sistema atualmente em vigor, pondera o Conselheiro Lafayette (250), que a transcrição «não é senão uma tradição solene» e como tal «não pode transferir direito que não tem o alienante: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Sob o ponto de vista do sistema francês, essa é certamente a verdade, *mas a questão fundamental neste assunto é a de saber se é suficiente, para um bom sistema de propriedade imobiliária e de garantia hipotecária, fazer da transcrição um simples meio de publicidade dos atos de translação do dominio, sejam validos ou não*. A maior parte dos modernos escritores franceses, Besson, Raul de la Grasserie, Planiol, entre outros, condenam, por deficiente, o sistema francês. Didimo da Veiga, entre nós, considera esse mecanismo de efeito negativo, porque «apenas oferece aos terceiros uma indicação illusoria» (251).

«Os receios formulados por alguns juristas patrios, sobre serem infundados, não teriam aplicação cabal ao regime aceito pelo Projeto, porque não se propõe uma dessas reformas radicais que subvertem, nos seus fundamentos, um sistema preexistente, mas um simples reforçamento, no intuito de

---

(249) Com apoio em Lafayette, «Direito das cousas», §§ 50 e 51.

(250) «Direito das cousas», § 49, nota 2.

(251) «Direito hipotecario», n. 220.

se obter « a firme consolidação da propriedade imóvel, como aliás já o reconheciam alguns dos juristas brasileiros que estudaram o assunto por ocasião de se discutir a reforma hipotecaria, em 1864 » (252).

Lafayette e Teixeira de Freitas reconheciam a transcrição da lei hipotecaria de 1864 como tradição, não só para considerá-la obrigatória para a transferencia do dominio, mas também para dar-lhe os mesmos efeitos da tradição, isto é, a transcrição transfere a propriedade, mas não purga os vícios do contrato, porque ela não induz a prova do dominio que fica salvo a quem for (Lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º § 4.º), nos moldes dos direitos prussiano, bavaro, austriaco e chileno (253).

Didimo da Veiga sustentou que esse era um sistema que « apenas oferecia aos terceiros uma indicação illusoria » e entendia que a transcrição não devia ser « a tradição solene do imóvel, *mas o título dominical deste, expurgado o imóvel do perigo da reivindicção e evicção imprevistas*, como o é o registro do sistema Torrens, cujo aparelho não oferece essa engrenagem complicada de que tanto se temia Teixeira de Freitas, cujos receios o sr. Lafayette parece justificar na, aliás, luminosa nota 2 do § 49 do « Direito das cousas » (254).

Didimo da Veiga queria a consagração do sistema germanico da força probatoria absoluta do registro, em vigor nas legislações de Meclenburgo, Lubeck e Hamburgo, diferente do sistema do Código alemão, o qual não consagra a força absoluta da inscrição, isto é: a inscrição é obrigatória para a transferencia da propriedade imóvel (Código Civil, art. 872) e faz presumir a existencia do dominio na pessoa a quem ela o declara (art. 891), presunção essa que admite prova em contrario, pois aquele a que a inscri-

---

(252) « Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil », vol. I, pags. 72 e 73 e « Em defesa do Projeto de Código Civil », pags. 124-126.

(253) Lafayette obra cit., § 49, nota 2 e Teixeira de Freitas, obra cit., pag. CCX.

(254) Obra cit., n. 223, *in fine*, pag. 303.

ção prejudica pode pedir a sua retificação (art. 894); mas essa retificação não retroage os seus efeitos contra os terceiros de boa fé (art. 892) e só após a inscrição da demanda se suspende a eficacia probatoria do registro.

Clovis Bevilaqua refere-se, porém, á opinião de Didimo da Veiga, quando este trata da nossa transcrição que, sendo considerada tradição solene, «oferece apenas uma indicação illusoria», e não se refere, portanto, á passagem em que esse autor recomenda o sistema germanico da força absoluta; mesmo porque pelo regime aceito no Projeto primitivo *não se propõe uma dessas reformas radicais que subverte», nos seus fundamentos, um sistema preexistente, mas um simples reforçamento, no intuito de se obter mais firme consolidação da propriedade imovel;* além de que a referencia se faz expressamente ao n. 220, que trata da nossa transcrição do direito anterior, trasladando-se até certos dizeres dessa passagem; ao passo que o trecho em que Didimo preconiza o sistema germanico absoluto se encontra em o n. 223 *in fine*. Logo, não se pode concluir, como pretendem alguns, que Clovis Bevilaqua, estribado nessa remissão, quis introduzir, pelo seu Projeto, o sistema da força absoluta da inscrição.

Uma comissão da Camara dos Deputados composta de J. M. Pereira da Silva, Francisco Paula Baptista e F. Rodrigues Silva, ao discutir-se a reforma hipotecaria de 1864, apresentou parecer de como devia ser a transcrição: «Fixar o direito de propriedade deve ser a primeira condição de um bom sistema hipotecario». «Aqui desejaria a Comissão dar á transcrição maior valor do que lhe dá o Projeto, a transcrição deve importar a prova do dominio e não uma simples presunção; logo que ela é recomendada e obrigatoria, parece de logica rigorosa e ao mesmo tempo conveniente, para afastar meios de fraude que sempre a má fé procura e consegue descobrir, que se lhe dê a importancia de verdadeiro titulo» (255).

---

(255) *Apud* Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 90 e Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CXCIX.

Clovis Bevilacqua fez referencia a esse fato para mostrar a preocupação que já vinha trabalhando o espirito dos nossos juristas, no sentido de se introduzir entre nós um sistema com tendencias para o germanico.

A sua intenção foi, pois, nesse sentido. Aproveitou o que lhe aprouve da doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette, consagrando a obrigatoriedade da transcrição, erigindo-a em modo de adquirir, pois todos os atos entre vivos translativos da propriedade imovel estavam sujeitos ao registro (Projeto primitivo, art. 609) e só depois de transcritos é que operavam a translação do dominio (art. 612). Mas Bevilacqua não se satisfez com isso, pois, «dando ao pensamento manifestado nessas disposições o seu *natural complemento*, se estatue que as averbações do registro predial fazem até prova em contrario, presumir o dominio em favor de quem elas o declaram (art. 999. Feita judicialmente a prova de que as declarações do registro são erroneas, serão elas retificadas» (art. 1000).

Estabeleceu-se a presunção de que o direito real pertence àquele em cujo nome se inscreveu, mas não se consagrou uma presunção absoluta, pois, feita judicialmente a prova de que o registro é erroneo, faz-se a sua retificação; mas é preciso entender-se que, entre a inscrição do direito real e a sua contestação por via judicial, não é possível admitir-se que os terceiros de boa fé sejam prejudicados. Foi justamente esse o entendimento de Coelho Rodrigues, quando se debateu esse assunto na Comissão dos 21. São suas estas palavras: «a transcrição não pode ser nula, a respeito de terceiros prejudicados, o que seria absurdo; mas pode ser anulada, quando se provar a nulidade do titulo de que teve origem; mas, até lá, deve ser considerada valida, não só entre as partes como *erga omnes*» (256).

Tinha ficado, portanto, abolido o principio de que a transcrição não induzia a prova do dominio que ficava salvo a quem fosse (Lei n. 169-A de 19 de janeiro de 1890,

---

(256) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1006.



art. 8.º § 4.º); porque «sob o ponto de vista do sistema francês, essa é certamente a verdade, mas a questão fundamental neste assunto é a de saber se é suficiente, para um bom sistema de propriedade imobiliária e de garantia hipotecária, fazer da transcrição um simples meio de publicidade dos atos de translação do domínio, sejam valdos ou não».

O Projeto primitivo consagrava, por conseguinte, um sistema aproximado do germanico e a isso induzem as referencias feitas a Didimo da Veiga e á opinião de varios juristas por ocasião de se discutir a reforma hipotecária em 1864, além da perfeita identidade do art. 999 do Projeto primitivo com o art. 891 do Código alemão; mas é preciso frisar que não é o sistema da força absoluta do registro, porque, pelo regime aceito neste Projeto, «não se propõe uma dessas reformas radicais que subvertem, nos seus fundamentos, um sistema preexistente, mas um simples reforçamento, no intuito de se obter mais firme consolidação da propriedade imóvel».

Não foi aceita, portanto, a segunda parte da doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette, porque estes reconhecem imprescindível ao sistema da transcrição o principio de que ela não induz a prova do domínio que fica salvo a quem for, pois a transcrição «de per si não tem, nem pode ter força de verdadeiro titulo, uma vez que não aumenta o valor do titulo já existente; se apenas fixa na cabeça do adquirente os mesmos direitos, que tinha o seu antecessor» (257), sendo necessario, pois, limitar-se «á transcrição publica dos futuros titulos como um meio de tradição de imóveis, e condição legal da transmissão de todos os direitos reais» (258).

A doutrina de Teixeira de Freitas e de Lafayette considera a transcrição obrigatoria, mas constitue meio de publicidade, de modo que a *transcrição como ato concomitante das convenções*, para operar a transmissão dos imóveis e

---

(257) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CCIII.

(258) Teixeira de Freitas, *idem*, pag. CC.

atribuir direitos reais, se não purifica a propriedade, pelo menos a expõe á luz da publicidade no estado em que se acha, *preenche completamente o fim da tradição*, separa os direitos reais dos pessoais, estabelece a prioridade entre os varios direitos decorrentes do mesmo *causam dans*; mas, como o dominio fica salvo a quem for, não assegura a propriedade em nome do adquirente ou outro direito real em nome do credor, mesmo em vista de terceiros de boa fé. A transcrição é, pois, modo de adquirir, mas não purga os vicios do contrato: é a *tradição legal do imovel*, segundo Teixeira de Freitas ou a *tradição solene do imovel alienado*, na expressão de Lafayette (259).

7. *Modificação operada no Projeto revisito.*

A Comissão Revisora aceitou todas as disposições do Projeto primitivo, referentes á transmissão da propriedade imovel e ao registro predial, restabelecendo, todavia, o principio do direito anterior, em forma de paragrafo unico ao art. 619, correspondente ao art. 605, que assim rezava:

«A inscrição de que trata a letra *a* não induz a prova de dominio que fica salvo a quem de direito».

8. *Parecer de Luiz Domingues.*

Tendo sido Luiz Domingues incumbido de relatar sobre a propriedade, aprouve-lhe, como relator desta parte, propor que se distinguem na transmissão do dominio as partes contratantes e os terceiros, tendo submetido á apreciação da Comissão a seguinte emenda:

«Adquire-se a propriedade imovel:

a) pelo titulo de transferencia, entre as proprias partes»;

---

(259) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pags. CCIX e CCX, vol. I, nota ao art. 534 e vol. II, nota ao art. 908; Lafayette, obra cit., §§ 48 e 49 e suas notas.

b) pela inscrição do titulo de transferencia, no registro predial da situação do imóvel, a respeito de terceiros.

«Caso, porém, entenda a Comissão em sua sabedoria que melhor será, pela conveniencia publica da inscrição, exigi-la em absoluto, segundo o art. 619 do Projeto, torna-se de razão e logica a supressão do paragrafo unico do mesmo artigo que dispõe:

«Paragrafo unico. A inscrição de que trata a letra a não induz prova de dominio, que fica salvo a quem de direito».

«Não se compreende certamente que, sendo a inscrição, pelo Projeto, um modo de aquisição da propriedade, não induza prova de dominio. Se não induz, como pode ser modo de aquisição de dominio? E se é modo de aquisição, como pode não induzir sua prova?».

#### 9. *Discussão do paragrafo unico.*

Entrando em discussão esta materia, foi muito debatida.

Clovis Bevilaqua expôs então a doutrina do Projeto revisto que era diferente, a esse respeito, da doutrina do Projeto primitivo e, referindo-se ao art. 619 do Projeto revisto, disse:

«E' clara a doutrina do Projeto. A propriedade movel adquire-se pela tradição e a imovel pela inscrição que é considerada uma tradição solene (260). Propusera o Projeto primitivo, de acordo com as excelentes reflexões do Dr. Didimo, que a inscrição do registro predial constituísse prova cabal do dominio, mas á Comissão Revisora nomeada pelo Governo pareceu que não estavamos suficientemente aparelhados para a aceitação immediata dessa reforma em nosso regime de propriedade imovel, e foi mantido o principio do direito vigente, segundo o qual a inscrição induz apenas a presunção do dominio.

---

(260) Lafayette, «Direito das cousas», § 48; Didimo, «Direito hipotecario», n. 220.

«Qualquer dos dois modos de ver encontra apoio em boas razões de ordem jurídica e económica.

«O primeiro sistema é o germanico que tão bons resultados tem dado ali, na Suíça, na Austria, na Russia e em outros países, e que os juristas se empenham por ver aplicado nos países que ainda o não puderam adotar. O segundo é o nosso sistema, isto é, o que entre nós foi introduzido pela lei hipotecaria de 1864 e confirmada pela lei de 1890.

«Pelo sistema que vigora entre nós, afirmo eu, a translação da propriedade imovel sòmente se completa depois da tradição e a translação da propriedade imovel sòmente se perfaz com a transcrição, que se considera uma tradição solene. Esta doutrina que resulta claramente da lei, que resalta luminosamente de seus termos e de seu espirito, é a seguida pelos nossos melhores mestres» (261).

Em seguida, Clovis estriba essas afirmações na autoridade de Teixeira de Freitas (262), de Lafayette (263) e de Didimo da Veiga (264).

«E porque a transcrição não é, no direito patrio, senão uma tradição mais solene, podem e devem ter applicação a ela os mesmos principios fundamentais que se applicam á tradição.

«Segundo o direito romano, a tradição não transfere senão o direito do tradente; e se esse direito é vicioso, com o mesmo vicio se transmite ao adquirente; se não existe, nada adquiriu a pessoa a quem foi feita a tradição.

*«Traditio nihil amplius transferre debet vel potest ad eum qui accipit, quam est apud eum qui tradit. Si igitur quis dominium in fundo habuit, id tradendo transfert; si non habuit, ad eum qui accipit, nihil transfert.*

«São palavras de Ulpiano.

---

(261) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 958.

(262) «Consolidação das leis civis», pags. CCX e CCXI, nota ao art. 909.

(263) «Direito das cousas», §§ 43 e 48.

(264) «Direito hipotecario», n. 222.

«Sendo a transcrição, como acabo de afirmar, uma forma solene da tradição, não pode purgar os vícios do domínio.

«Portanto, é logica a lei vigente, como é logico o Projeto, quando declaram que a transcrição ou inscrição é necessaria para a perfeição da transferencia do domínio, e ao mesmo tempo adverte que ela não é prova irrecusavel do domínio que fica salvo a quem for.

«Para reconhecê-lo, basta compreender o ponto de vista em que ambos se colocam.

«Essa compreensão da inscrição, no registro predial, como forma particular de tradição, não é uma criação original dos nossos juristas» (265).

Em seguida, Bevilaqua estabelece similitude do nosso direito anterior com os direitos holandês e chileno, os quais consagram a transcrição como tradição.

Mas é preciso ter bem em vista, para se não embaralhar o assunto, que toda essa exposição se refere á doutrina do Projeto revisto, pelo qual a transcrição era necessaria, mas não purgava os vícios do contrato, porque ela não induzia a prova do domínio que ficava salvo a quem fosse (Projeto revisto, art. 619 e o seu § unico). Ora, isto era precisamente a consagração plena da teoria de Lafayette e Teixeira de Freitas, conforme faz ver o proprio Clovis Bevilaqua, em alusão expressa.

*10. Opinião de Andrade Figueira: a)  
Principios antagonicos consagrados no sistema predial do Projeto revisto.*

O corpo do art. 619 dispõe: «Adquire-se a propriedade imovel: a) pela inscrição do titulo no registro do imovel» e o art. 625: «Os atos sujeitos á inscrição não operam a transmissão do domínio, senão depois de registrados». Mas

---

(265) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 960 e 961.

o paragrafo unico do art. 619 diz: «A inscrição de que trata a letra a) não induz prova de dominio, que fica salvo a quem de direito». De maneira que a inscrição que foi erigida em modo de adquirir (art. 619), não prova o dominio (§ unico do art. 619), é, todavia, constituida em ato que determina a epoca da aquisição do dominio (art. 625).

Era de fato má a redação, pois se se adquire a propriedade pela inscrição, como esta não ha de constituir a sua prova?

A redação do art. 619, sem o aludido paragrafo, e do art. 625 estava de acordo como o sistema proposto por Clovis Bevilacqua, pelo qual se tencionava introduzir entre nós um sistema derivado do germanico, com a presunção de pertencer o direito real á pessoa em cujo nome estivesse inscrito. Se assim era, como se poderia, conjuntamente, consagrar o principio contrario de que a inscrição não induziria a prova do dominio que ficaria salvo a quem de direito, contido no § unico do art. 619? Havia, evidentemente, contradição entre este paragrafo e os já referidos artigos (266).

11. b) *Conceito do sistema de Clovis, segundo Andrade Figueira.*

Pelo sistema proposto no Projeto primitivo, «a inscrição não era uma simples formalidade introduzida pelo legislador, em beneficio de terceiros, mas a forma que dava nascimento aos institutos do dominio e dos direitos reais, forma que dá existencia ao direito.

«Consequente com essa ideia o digno autor do Projeto primitivo disse em seu trabalho que essa formalidade da inscrição ou transcrição fazia presumir o dominio, o que o aproximava do tipo germanico, pelo qual a inscrição ou transcrição do dominio ou dos direitos reais, não só é formalidade substancial para a existencia desse instituto, como

---

(266) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 940-941.

prova provada *juris et de jure* da sua existencia. A pretensão do nobre autor do Projeto, erigindo em regra de formalidade essencial a transcrição, não em beneficio de terceiros, mas para a existencia do ato juridico, entre as proprias partes contratantes (é este o ponto capital de doutrina que nos separa), essa pretensão devia limitar-se a tornar essa presunção á mesma categoria da presunção *juris et de jure*. Parece que ele não foi até lá, chegou somente a presumir da inscrição uma prova de dominio.

«Já é descer um pouco, porque aquilo que constitue a formalidade do ato é a sua melhor prova, nem a lei admite outra prova; de sorte que a inscrição constitue dominio e, do dominio, a inscrição não só faz nascer esse direito, como o prova; nem pode haver outra prova» (267).

12. c) *Sistema do Projeto revisto, segundo Andrade Figueira.*

«A pretensão de Clovis Bevilaqua, com ter sido modesta», — prossegue Andrade Figueira — «não desagradou á Comissão Revisora, que acrescentou que a inscrição, quando, com esse caracter de forma obrigatoria da aquisição do dominio e dos direitos reais, não induziria nunca prova do dominio, a qual ficaria salva a quem fosse.

«Repetiu a mesma frase que o nosso direito atual emprega em relação á transcrição, limitada essa formalidade para advertir a terceiros do dominio adquirido por ato translativo da propriedade entre vivos».

A Comissão Revisora não aceitou a inscrição do registro predial, aconselhada por Bevilaqua, que tinha por fim *constituir prova cabal do dominio*, porque lhe «pareceu que não estavamos suficientemente aparelhados para a aceitação imediata dessa reforma em nosso regime de propriedade imovel, e foi mantido o principio do direito vigente,

---

(267) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pags. 1017-1018.

segundo o qual a inscrição induz apenas a presunção do domínio» (268).

Era intenção da Comissão Revisora, na impossibilidade de instituir o sistema alemão, estabelecer a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette que era a corrente mais avançada das que interpretavam o direito anterior.

13. d) *Entendimento das leis hipotecarias de 1864 e 1890, segundo Andrade Figueira.*

«A nossa legislação, calcada no antigo principio do direito romano, de que *traditionibus, non nudis pactis, dominia rerum transferuntur*, ficou sempre fiel a este principio, até mesmo em relação aos imoveis, erigindo como condição indispensavel para a transferencia do dominio, não só o contrato ajustado entre as partes, mas tambem a entrega do objeto, a tradição, e, com muita razão, porque do contrato não resultam mais que direitos e obrigações pessoais, ao passo que o dominio só pode resultar de um fato» (269).

Queria, pois, Andrade Figueira que subsistisse o principio da tradição não só para os moveis, como para os imoveis, muito embora sob a forma da clausula *constituti*, pois a escritura publica, com essa clausula, expressa ou implicita, adverte mesmo a terceiro a transferencia da propriedade, visto que, ao alcance de todos, aí estão os livros de notas, constituindo a inscrição ou transcrição mais um onus ás partes, sem lhes dar mais direito do que o titulo lhes empresta, por isso que não pode valer como prova do dominio.

A tradição, quando se opera efetivamente, é a real e, quando pela clausula *constituti*, ela toma a forma de uma tradição ficta que vale tanto quanto a real. O titulo, neste

---

(268) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 1018.

(269) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 048.



caso, já transfere a propriedade entre as partes e a inscrição não é, portanto, exigida senão relativamente a terceiros. E' esquisito, além do mais, que a inscrição, por si, transfira a propriedade, visto que ela pressupõe a existencia de um titulo, tanto que diz *inscrição do titulo de transferencia*; logo, opera a publicidade desse titulo; não é modo de adquirir, é meio de publicidade (270).

«Exigir que a escritura publica seja levada ao registro da transcrição, para provar dominio, não é necessario, porque não é a transcrição que transfere dominio de um para outro, ela é apenas uma formalidade acessoria que o legislador inventou para proteger certa classe da sociedade interessada na certeza da propriedade que tem de ser hipotecada. A escritura publica dá um direito absoluto *erga omnes*, porque tudo que se passa perante o tabelião e que ele porta por fé é como se terceiro estivesse ali assistindo, ninguem pode pôr em duvida. Pode-se pôr em duvida a escritura e esta não faz prova a respeito do que as partes historiam, mas os fatos passados perante o tabelião, de como houve pagamento, quitação, enfim tudo quanto perante ele se passa e ele porta por fé faz prova plena, absoluta, em relação ás partes, como a terceiros» (271).

A inscrição, portanto, visa a publicidade da escritura publica ou particular em vista de terceiros, e não de todos os terceiros, mas apenas dos credores hipotecarios; «a inscrição não tira á transferencia da propriedade feita por escritura publica o seu efeito translativo» e «esta ela o conserva sempre entre as partes contratantes» (272).

A inscrição deve ter efeito simplesmente em vista de terceiros, porque para as partes nada adianta a publicidade

---

(270) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 940-950.

(271) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 945.

(272) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 940-950.

de um ato que elas estão cansadas de conhecer e desde que a escritura publica já constitue publicidade sobre a transmissão de imóveis de valor superior a duzentos mil réis, sendo que anteriormente á lei n. 840 de 15 de setembro de 1855 que fixou essa taxa, pelas Ordenações do Reino, segundo Corrêa Telles e Coelho da Rocha, a escritura publica era formalidade substancial para a transferencia de bens de raiz ou constituição de onus reais (273).

A inscrição deve, pois, subsistir como meio de publicidade para garantir apenas os credores hipotecarios (274).

Essa esdruxula teoria teve, aliás, além de Andrade Figueira que a defendeu ardorosamente, alguns propugnadores como Perdigão Malheiros e Rodrigues Torres, mas não encontra apoio nas leis hipotecarias de 1864 e 1890, consistindo esses juristas vozes isoladas no pensamento juridico brasileiro, na frase lapidar de Sá Pereira (275); porque, em regra, os jurisconsultos e a jurisprudencia aceitavam a doutrina francesa, sendo uns pela transcrição descontinua e outros pela consecutiva, ou, explicando-me pela primeira a transcrição era facultativa e não era, pois, necessaria a transcrição sucessiva dos titulos anteriores para ser possivel a opposição do titulo atual a todos os terceiros e, pela segunda, a transcrição tambem era facultativa, mas devia ser feita consecutivamente, sem interrupção, para valer contra quaisquer terceiros, de modo que não pudesse um dia ser atacada por alguem, que, sendo, por exemplo, adquirente direto do primitivo proprietario, concorresse com um sub-adquirente que transcrevesse primeiramente o seu titulo, mas cujo autor, por sua vez adquirente direto do primitivo proprietario, não tivesse transcrito o seu titulo; neste caso, a transcrição era facultativa, no sentido, porém, de que a parte prejudicada devia arcar com as consequencias da falta de trans-

---

(273) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pags. 987 e 1003.

(274) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pags. 980-986.

(275) Obra citada, n. 26, pag. 104.

crição anterior. Esta segunda teoria era uma como transição entre a doutrina da descontinuidade do registro e a de Teixeira de Freitas e Lafayette, pela qual, respeitando-se o ritmo tradicional do nosso direito, a transcrição era a tradição legal do imóvel alienado.

14. e) *Impossibilidade de se introduzir entre nós o sistema germanico.*

Dizia Andrade Figueira que, se passasse o art. 619 sem o paragrafo, ficaria estabelecido o regime germanico. Ora, este não podia ser introduzido entre nós, como não o pôde na França, segundo Troplong, muito embora a França fosse populosa e regida por uma administração exemplar, com uma forte centralização administrativa e politica, em razão da multiplicidade de transações sobre imóveis e da lei de partilhas, muito diferente das sucessões na Alemanha, onde existiam ainda feudos, bens alodiais, onde os fideicomissos se reproduziam de geração em geração, com a constituição ainda feudal da Alemanha, sem ponto de analogia com a legislação francesa.

Não só na França ha impossibilidade da introdução do sistema germanico, como tambem nas regiões da propria Alemanha, confinantes com a França, onde o regime da transmissão da propriedade é o francês, visto a constituição da propriedade assemelhar-se á francesa.

Se em parte da propria Alemanha e na França é inexequível o sistema germanico, o que não diremos entre nós, onde a propriedade se divide e subdivide indefinidamente?

Além dessa impossibilidade material, existe tambem a falta do cadastro para individuar a propriedade e a carencia de funcionarios habilitados para o exame dos titulos, de modo que a inscrição venha a ter o efeito irrecusavel da transferencia da propriedade, como prova constituinte desse direito; pois na Alemanha, antes da inscrição, ha um conhecimento previo por parte de um juiz que avalia a capacidade das partes e a desonerabilidade dos bens, para em seguida ser feito o registro.

O sistema do Projeto, no entanto, é simples: basta a apresentação do titulo pelo interessado; de modo que, se ha incapacidade de dispor, o contrato que é de sua natureza anulavel, com a só inscrição perde esse character e assume o character de titulo irrevogavel. Ora, isto causará, evidentemente, verdadeiras espoliações.

Se, todavia, se quiser ampliar os efcitos da inscrição, amplie-se o conceito de terceiros para significar não apenas os credores hipotecarios, como nas leis de 1864 e 1890, mas sim terceiros, no sentido da lei francesa de 1855, isto é, aqueles que tem direitos reais sobre os imoveis e os conservaram de conformidade com as leis, ou mantenha-se o direito então em vigor, conforme o entendiam a maioria dos jurisconsultos e a jurisprudencia dos tribunais, refugiando á doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette.

Assim, no corrente dessas ideias, afirmava Andrade Figueira que o que estava no Projeto primitivo não podia ficar sem a emenda do paragrafo, como também não podia ficar a emenda, tal como estava no Projeto revisto.

Se subsiste o artigo da forma que figura no Projeto primitivo, temos o sistema germanico, impossivel de ser introduzido entre nós. Se subsiste o paragrafo, fica este em desacordo com a disposição dos arts. 619 e 625; pois um e outro representam um sistema diferente de transmissão de propriedade (276).

*15-f. Natureza dos contratos, que a inscrição não pode modificar.*

«Se a propria escritura publica não deixa de estar sujeita á nulidade, como é que a inscrição feita por uma das partes pode dar esse efeito de escoimar as nulidades de um contrato?

«Não é possivel entender assim, e, portanto, a Comissão fez bem introduzir o paragrafo unico.

«No que não fez bem foi em conservar uma materia,

---

(276) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 986-992.

não alterá-la de acordo com a ideia que venceu no paragrafo unico.

«Vamos ver o reverso.

«Como é que pode vingar a ideia oposta de suprimir o paragrafo unico e manter o Projeto como estava? Se a inscrição é que torna o titulo aquisitivo de dominio, como é possivel fazer a inscrição surtir todos os seus efeitos, não só como forma substancial do contrato, mas ainda como prova?

«Era suprimir as ações de nulidade!

«Por outro lado, o paragrafo colide com o que está no Projeto, porque, ao passo que ali se diz que isso não faz prova do contrato, se diz que o dominio só se considera transferido depois do registro.

«Que ato é esse essencial para o dominio e que, entretanto, não se admite como prova? Ha contradição manifesta. é preciso combinar; as duas cousas não podem passar».

A um aparte de que o relator tinha apresentado emenda suprimindo o paragrafo unico, respondeu Andrade Figueira:

«Tudo se pode suprimir, menos aquele paragrafo unico, porque este paragrafo unico é que garante a estabilidade dos contratos. Converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades é extravagancia que não passou pelo espirito de nenhum juriconsulto. Este é propriamente o sistema alemão; mas, na Alemanha, como já disse, nenhum titulo de propriedade se inscreve sem exame previo do magistrado. A nossa antiga legislação, que foi feita com os melhores desejos de garantir o credito real, declara expressamente que a transcrição não induz prova de dominio; a transcrição limita-se a afirmar que existiu um contrato, sem afirmar a legitimidade desse contrato.

«O mal» — conclue — «está finalmente em que a Comissão Revisora, querendo manter o direito vigente, devia ter refundido toda a materia para pô-la de acordo com a ideia vencedora, quando da adição do paragrafo unico (277).

---

(277) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 990-991.

16. g) *Conclusão.*

«O legislador de 1864 não tratava da transcrição senão como formalidade de um direito de dominio, já adquirido por titulo em que havia escritura publica como formalidade substancial, admitindo a transcrição apenas como advertencia a beneficio de terceiros que tivessem direito real sobre a cousa; concebe-se que ele deixasse toda largueza á disputa das partes sobre a legitimidade da transcrição, assim como destes direitos de terceiros sobre a cousa, que podem ser invocados pelo proprietario, porque aí a transcrição não perde o seu caracter.

«Mas dar á inscrição uma forma obrigatoria de aquisição do dominio e da constituição dos onus reais e afirmar que esta não prejudica aquele dominio, quando não ha outro meio de prova, isto é condenavel.

«Como se ha de pôr em duvida essa inscrição?

«Não; esse assunto está obscuro.

«Evidentemente a emenda da Comissão Revisora inovou completamente as ideias. São dois regimes muito diferentes» (278).

Logicamente, portanto, de duas uma: em primeiro lugar, se se admite a emenda: é preciso, neste caso, refundir toda a materia referente á transmissão ou constituição dos direitos reais: e assim continua a subsistir o direito da lei anterior, pelo qual a transcrição é facultativa, mas só por meio dela e desde a sua data pode a transmissão operar os seus efeitos a respeito dos terceiros. A transcrição não inclui a prova do dominio, que fica salvo a quem for e, por consequencia, não diz ela aos terceiros que o contrato é valido, mas sòmente que o contrato existiu. Assim, a transcrição que a proposição da Camara dos Deputados estabelece difere essencialmente do sistema alemão, segundo o qual a transcrição importa a presunção *juris et de jure* do dominio; aquele que é inscrito é o verdadeiro propieta-

---

(278) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1018.

rio; e á transcrição precede o exame dos títulos. Essa transcrição tem por si a autoridade da legislação da França (L. de 23 de março de 1855 ; da Belgica (L. de 16 de dezembro de 1851); e de outros países civilizados» (279).

Em segundo lugar, se se abandona a emenda da Comissão Revisora, então se estabelece o regime alemão, constituindo a transcrição presunção *juris et de jure*; «porque aquilo que constitue a formalidade do ato é a sua melhor prova, nem a lei admite outra prova; de sorte que a inscrição constitue dominio e, do dominio, a inscrição não só faz nascer esse direito, como o prova; nem pode haver outra prova (280).

17. Opinião de Luiz Domingues.

Segundo Luiz Domingues, havia dois sistemas para a transferencia da propriedade. O primeiro fazia da escritura, a um tempo, o titulo e o modo de transmissão. Desde que estivesse o preço pago e a coisa entregue, o que geralmente se fazia pela clausula *constituti*, a transferencia do imovel estava feita do alienante para o adquirente. A transmissão estava realizada pela escritura entre as partes, seus herdeiros e sucessores. Transferia-se, todavia, essa propriedade relativamente, pois o titulo de transferencia, antes de ser transcrito, não podia ser oposto a terceiro que tivesse direito sobre o imovel, conservado de acordo com as leis, visto que a publicidade por meio de livros de notas, ainda que, com a clausula *constituti*, era falha por dispersiva. Era este o sistema francês.

O segundo sistema era o germanico, pelo qual só a inscrição gera a transferencia. Pareçera, porém, a Luiz Domingues, como a Andrade Figueira, não ser «oportuna, por produzir graves danos, a adoção do sistema alemão.

---

(279) «Parecer da Comissão do Senado» que antecedeu á promulgação da lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864.

(280) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1018.

como propõe o Projeto, o que não quer dizer que conteste as vantagens desse sistema» (281).

18. *Insubsistencia da teoria de Andrade Figueira, em face da lei.*

a) *A transcrição tem caracter geral.*

A transcrição é formalidade substancial por duas razões: a) a lei a criou como base ao regime hipotecario, e b) a transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos não opera os seus efeitos a respeito de *terceiros*, tomado este termo em sentido generico.

Diz o dec. n. 169-A de 19 de janeiro de 1890, art. 8.º, reproduzindo artigo de igual numero da lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864 que as transmissões entre vivos de *bens suscetiveis de hipoteca* não operam os seus efeitos a respeito de terceiros, senão pela transcrição.

Mas segundo a mesma lei, são suscetiveis de hipoteca todos os imoveis corporeos (art. 2.º §§ 1.º e 4.º). Ora, todos os imoveis corporeos tambem são suscetiveis de dominio. Dizer, pois, que só fica sujeita á transcrição a transmissão de imoveis suscetiveis de hipoteca é o mesmo que dizer que fica sujeita á dita formalidade a transmissão dos imoveis corporeos que podem ser objeto do dominio». A transcrição, portanto, tem caracter geral (282).

O proprio texto do parecer da Comissão do Senado, como seu comentario vivo, no dizer de Andrade Figueira (283), confirma o caracter geral emprestado á transcrição.

A transcrição instituida pela lei de 1864 «para prevenir a hipoteca de bens alheios», vindo a ser «o complemento do registro de hipotecas, criado pelo decreto de 1846, o qual é imperfeito e ilogico, porque previne uma especie de estelionato que consiste na hipoteca do imovel

---

(281) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 965-967.

(282) Lafayette, obra cit., § 48, nota 1; Clovis Bevilacqua, «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 959.

(283) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. XIII, pag. 1003.



já hipotecado, mas não previne outra especie de estelionato mais fatal como é a hipoteca do imovel já alheado», — trouxe evidentemente outro objetivo mais alto — o de publicar anteriormente a transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos, para garantir justamente qualquer ato posterior de alienação ou oneração da propriedade transcrita; porque «*essa transcrição com o andar dos tempos, em razão da frequencia das mutações, tende a realizar aproximadamente o registro e a certeza da propriedade*» e a reforma hipotecaria de 1864 «*seria incompleta e defectiva se o Senado não admittisse a publicidade da transmissão de imoveis suscetiveis de hipoteca*» e porque «*a ideia de publicidade das hipotecas, diz um jurisconsulto distinto, determina naturalmente a publicidade da propriedade*» e a publicidade da hipoteca e a da propriedade «*são dois principios que tendem ao mesmo fim e se prestam um apoio mutuo indispensavel*». Além disso, por isso mesmo que «*essa transcrição tem por si a autoridade da legislação da França (L. de 23 de março de 1855); da Belgica (L. de 16 de dezembro de 1851); e de outros países civilizados*» (284) e constituir a lei hipotecaria francesa uma medida não só em proveito do credor hipotecario, mas de todo terceiro que tenha direito sobre o imovel e o tenha conservado de acordo com as leis, isto é, em beneficio, portanto do proprietario, — a nossa lei teve igualmente por fim a publicidade, a um tempo, da hipoteca e da propriedade.

«*Em 1855*» — escreve Planiol — «*se estabeleceu a transcrição sobre bases muito mais largas do que a lei de 11 brumario anno VII, que só visava o regime hipotecario, porque se considerou seu funcionamento como uma instituição util á propriedade imobiliaria em geral, e não mais aos credores hipotecarios somente*» (285).

«*Todo mundo reconhece*» — dizia o relatorio da comissão legislativa, referindo-se àquela lei — «*que a publici-*

---

(284) «*Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil*», vol. XIII, pag. 1002.

(285) «*Traité élémentaire de droit civil*», n. 2602, pag. 831.

dade deve ser a base do estabelecimento da propriedade, como igualmente a de um bom regime hipotecario; todo mundo reconhece que a publicidade necessaria a este duplo ponto de vista não pode ser obtida senão pela transcrição dos atos translativos de propriedade, e, todavia, a este respeito, a transcrição não existe na lei senão a titulo de exceção» (286).

19. b) *Significação generica do termo terceiros.*

Terceiros eram todos os que não fossem partes nos contratos ou seus herdeiros (Dec. n. 3453 de 26 de abril de 1865, art. 67 e dec. n. 370 de 2 de maio de 1890, art. 64).

Eram terceiros, portanto, os sucessores a titulo singular de qualquer dos contratantes, de modo que o titulo translativo estava obrigado ao registro, no momento em que qualquer deles quisesse fazer valer o direito nele concretizado, por intermedio do registro. Assim, o successor a titulo singular do adquirente não podia invocar o valor do titulo anterior do seu autor, sem que o tivesse transcrito previamente para valer em seu favor, porque não sendo ele parte no contrato anterior, era terceiro, a respeito do qual o titulo transmissivo só produziu efeito pela transcrição, antes disso era um direito de credito em que ele por seu titulo aquisitivo ficaria subrogado; mas, desde que ele quisesse transcrever esse titulo de credito para fazê-lo valer a respeito de terceiros, era preciso primeiramente transcrever o titulo do seu autor, tornando-o assim valioso em vista de terceiros, para que ele ficasse subrogado em direito igual ao do seu antecessor. Se bastasse a só transcrição do seu titulo para fazer a sua aquisição a respeito de terceiros, independente da transcrição do titulo do seu autor, seria reconhecer que o successor, neste caso, em contrario a velho principio juridico, teria mais direito do que tinha o seu autor, quando lho transmitiu.

---

(286) Troplong, «Transcription», pag. 22, *apud* Sá Pereira, obra cit., pag. 103.

A lei francesa de 23 de março de 1855 (art. 3.º), em vista de o Código Civil francês (arts. 711 e 1138) ter firmado o principio de que o consentimento dos contratantes por si só é suficiente para transferir o dominio, reconhecendo, em tese, que essa transferencia consensual é valiosa em vista de todos, limitou, todavia, esses efeitos gerais, para atender especialmente ao interesse de determinados terceiros, em cuja garantia foi estabelecida a transcrição da lei de 11 brumario ano VII (1 de novembro de 1790), que inadvertidamente o Código Civil tinha abolido, isto é, a transmissão da propriedade imovel opera-se pelo mero consentimento das partes, constantes dos respectivos titulos translativos; mas, até a transcrição, os referidos titulos não podem ser opostos aos terceiros que tem direitos sobre o imovel e que os conservaram de conformidade com as leis (art. 3.º). E' identico, a respeito, o direito italiano (arts. 710, 1125, 1448 e 1936-1947).

O nosso direito anterior não reconhecia a transferencia do dominio pelo simples consentimento expresso no contrato, era necessaria a tradição. E' verdade que, pela clausula *constituti*, se costumava dar a transcrição por feita; mas se fosse admitido que essa tradição ficta evitasse, em bem do adquirente, que se fizesse a tradição real a um terceiro; este ficaria ludibriado na sua aquisição, porque o conhecimento do contrato anterior não lhe foi possível obter, por mais que o quisesse, pois quem vende duas vezes age com a malicia necessaria para desorientar os mais cautelosos, passando um e outro contratos translativos em lugares diversos. Assim teriamos a tradição ficta a sobrepor-se a uma tradição verdadeira. Claro é que a ficção tem que ceder á realidade. Logo, quem obteve, após o contrato regular, a tradição efetiva, deve triunfar sobre quem a obteve ficticiamente. Esse era o direito das Ordenações (Ord. 4, 5 § 1.º; 4, 7; 58 §§ 3.º e 4.º) corroborado pelo alvará de setembro de 1810.

Entre as partes, o contrato, em si, criava o direito pessoal e a clausula *constituti* o direito real. Em vista de terceiro, que obtivesse a tradição efetiva, cessava o efeito

real da *clausula constituti*. Ora, assim tínhamos garantido o terceiro, com prejuizo do primeiro adquirente, ainda que este tivesse feito lançar no seu contrato a aludida clausula.

Era preciso, pois, obviar a este duplo inconveniente: se se fizesse valiosa a *clausula constituti* em vista de todos, seria de um lado prejudicar a terceiros; se se consagrasse a tradição real, a despeito da tradição ficta daquela clausula, seria, de outro lado, prejudicar o primeiro comprador, a quem não fosse feita a tradição real.

Desse escolho se saiu triunfante, com o estabelecimento da transcrição.

Entre as partes, o titulo vale como direito pessoal e será real com a tradição efetiva, abolido, pois, o *constituto possessorio*. Em vista de terceiros, o titulo, ainda com a tradição real do imovel, não cria o direito real; para que este exista é necessaria a sua transcrição, em registro publico, onde o terceiro tem fonte segura de informação; de modo que muito logicamente diz o parecer do Senado (287), comentando a lei hipotecaria desse ano, a *transcrição não é senão a perfeição da tradição que entre nós é necessaria para operar-se a transmissão do dominio* (Ord., 4, 7, pr.). Feita a tradição, ainda a transferencia não se operou, é necessaria a sua perfeição, isto é, a transcrição do titulo translativo em registro publico: só então a transferencia da propriedade imovel se consolida no adquirente, em cujo nome se transcreveu, de cujo assento decorre a presunção de ser verdadeiro o titulo transcrito, se bem que admita prova em contrario, porque a transcrição não induz a prova do dominio, que fica salvo a quem for, com os mesmos efeitos, portanto, da tradição, que ela substituiu (Lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º § 4.º).

Lafayette firmava, pois, uma doutrina logica nos principios basicos do nosso direito, herdados do direito romano:

«A transcrição, em substancia, não é senão a tradição solene do imovel alienado.

---

(287) Anais do Senado de 1864.

« Antes, pois, de preenchida a formalidade da transcrição do título de transmissão, o domínio sobre imóveis não passa do alienante para o adquirente.

« Deste principio resultam os corolarios seguintes que são outras tantas regras fundamentais do nosso direito:

« 1. Até a transcrição, o alienante é considerado senhor do imóvel e como tal retém todos os direitos que constituem o domínio, como o de alienar, instituir onus reais, celebrar hipotecas. O imóvel se conserva em seu patrimonio e fica sujeito ao pagamento de suas dividas.

« 2. O adquirente, enquanto não transcreve o seu título, não pode validamente dispor do imóvel, gravá-lo de onus reais, ou hipotecá-lo, nem tão pouco:

a) Reivindicá-lo do poder de quem quer que o detenha com ou sem título, em boa ou má fé;

b) Ou repelir com exceção de domínio as ações reais, as penhoras, arrestos e sequestros promovidos por terceiros.

« A posição do adquirente é muito clara.

« Só adquire o domínio com a transcrição; antes dela não tem domínio: — é, portanto, um mero *credor* do alienante, contra o qual só lhe compete ação pessoal para obrigá-lo ou a entregar o imóvel, ou a indenizar perdas e danos, nem tão pouco pode invocar a ação de reivindicação contra terceiros» (288).

O sistema da transcrição, instituido pela nossa lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864 (art. 8.º), era similar ao dos Codigos da Prussia (P. 1, Tit. 9, arts. 1.º e 2.º), da Austria (art. 389), da Baviera, da Holanda e do Chile (289).

20. c) *Publicidade do título e não do direito em si.*

O nosso direito differia do direito francês, quanto á obrigatoriedade da transcrição, porque, no primeiro — se-

---

(288) «Direito das cousas», § 48.

(289) Coelho da Rocha, «Direito civil», § 409 e Lafayette, obra cit., § 48, nota 2.

gundo Lafayette — a transcrição era necessária mesmo entre as partes, visto que o contrato, por si só, não transfere a propriedade; ao passo que, no segundo, o ato translativo do domínio é considerado valioso entre as partes, embora não possa ser invocado com relação aos terceiros que tenham direitos sobre o imóvel e que os hajam conservado de conformidade com as leis, justamente quando estes, tendo adquirido direitos sobre o imóvel, devidamente os transcreveram; mas, quanto aos efeitos da transcrição, o nosso sistema se assemelhava ao tipo francês, da mesma forma que na Prússia e Baviera Renanas, onde nessa época a constituição do propriedade imóvel se aproximava do tipo francês, a transcrição também não induzia a prova absoluta do domínio em favor do adquirente, era apenas um meio de publicidade da transferência (290).

De fato, nesses lugares, a transcrição, no registro, dos contratos não lhes emprestava maior força do que eles próprios tinham, quanto á transmissão da propriedade e á constituição do direito real. Tinha a transcrição por efeito patentear o passamento do contrato e constituir uma medida conservatoria (291).

O mesmo se poderá dizer a respeito dos efeitos da transcrição nos direitos austriaco, chileno e holandês.

Ficavam, portanto, de pé os principios da tradição: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet e resolutio jure concedentis resolvitur jus concessum.*

21. d) *Principios da tradição applicados á transcrição.*

Os mesmos principios gerais que regem a tradição, regiam a transcrição, visto que esta é a tradição solene do imóvel alienado, constituindo um modo de adquirir relativo, como era a tradição, entre os romanos, que estava sujeita ás vicissitudes da *transferendi domini causa*.

---

(290) Lafayette, obra cit., § 49, nota 2 e Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CCIX.

(291) Lehr, obra cit., vol. I, pag. 189.

A tradição, só por si, não transferia o domínio, se a não precedesse justa causa (Dig., Liv. XLI, Tit. I, fr. 31 pr.; Cod., Liv. III, Tit. XXXIII, fr. 24). Por sua vez, a transmissão da propriedade nunca se faz pela simples convenção (Cod., Liv. II, Tit. III, fr. 20). Pois deviam concorrer dois requisitos essenciais para a transferencia da propriedade: o titulo de aquisição e o modo de adquirir.

O titulo de aquisição, quando contrato ou ato equivalente criava o direito pessoal; e o modo de adquirir, consistindo na tradição, criava o direito real, se tivesse por causa um titulo habil para a transferencia do dominio.

Muitas vezes, a tradição era inoperante para produzir a transferencia da propriedade, fosse por provir a *non domino*, isto é, por inexistencia do dominio na pessoa do transmitente, fosse por vicios do consentimento, podendo essas eivas envolver não só o titulo como a propria tradição.

Neste caso, a tradição nada mais transferia do que o direito do tradente; e se esse direito fosse vicioso, com o mesmo vicio se transmitia ao adquirente; se não existia, nada adquiria a pessoa a quem fosse feita a tradição.

Como a propriedade romana era transmitida de titulo a titulo com a subsequente tradição, de cujos atos não se fazia uma publicidade em registros publicos, mas momentaneamente, apenas na ocasião de eles se realizarem, — essa propriedade era muitas vezes incerta, com referencia aos seus titulares, atendendo-se a que, para essa incerteza, concorriam tambem os vicios possiveis dos contratos ou atos translativos.

Foi, portanto, para evitar injustas espoliações e, ao mesmo tempo, para facilitar as transações, que o direito romano se contentava com deferir, pela tradição, a posse, *vacuam possessionem tradere*, presumindo-se que ao adquirente ficava deferido o dominio pela vontade manifesta do transmitente e pela posse que aquele passava a exercer, visto que a posse é a exteriorização do dominio; mas essa

presunção, criada pela aparência do direito evidenciado pelo exercício da posse, cedia diante da prova em contrario, com prejuizo do atual possuidor que não podia ter mais direito do que o seu autor (Dig., Liv. L, Tit. XVII, fr. 175 § 1), o qual, por sua vez, não podia transferir mais direito do que tinha (Dig., Liv. L, Tit. XVII, fr. 50).

Em socorro dessa propriedade, vinha a prescrição aquisitiva, chamada *patrona generi humani*.

Essa propriedade putativa, conferida pela tradição, no direito romano, foi conservada em o nosso até a entrada em vigor da lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864 que instituiu a transcrição. Sendo aquela substituída por esta, continuou a propriedade a ser putativa, pois ainda vigoravam os mesmos principios basicos, consignados no art. 8.º § 4.º dessa lei e reproduzidos pela lei n. 169-A de 19 de janeiro de 1890: «A transcrição não induz a prova do dominio, que fica salvo a quem for».

«A transcrição» — como bem já o dissera Teixeira de Freitas — «de per si não tem, nem pode ter força de verdadeiro titulo, uma vez que não aumenta o valor do titulo já existente; se apenas fixa na cabeça do adquirente os mesmos direitos que tinha o antecessor» (292).

Por esse sistema, a transcrição é, diante da sua obrigatoriedade, modo de adquirir o dominio; mas, em virtude dos seus efeitos, vale como tradição; não purga os vicios do contrato.

22. e) *Conclusões contrarias ás de Andrade Figueira.*

Diante do exposto, forçoso é chegar a estas conclusões:

1.ª) A transcrição não é senão a perfeição da tradição que entre nós é necessaria para operar-se a transmissão do dominio (Ord., Liv. 4.º, Tit. 7, princ.). E, como tradição que é, a transcrição não induz a prova do dominio que

---

(292) «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CCIII.



fica salvo a quem for, e, por consequencia, não diz ela aos terceiros que o contrato é valido, mas sòmente que o contrato existiu (293).

2.ª) As leis de 1864 e 1890 (art. 8.º) falam em terceiros genericamente, sem especificar quais sejam esses terceiros.

3.ª) A escritura publica nunca, por si mesma, transferiu a propriedade; pois sempre esteve em vigor o principio romano — *traditionibus et usucapionibus, non nudis pactis, dominia rerum transferuntur* (Dig., 2, 3, fr. 20) —, deturpado embora pela tradição *longa mão*, *breve mão* e *constituto possessorio*, constante da escritura, tendo sido abolidos esses meios de transferencia pelo regime da transcrição, introduzido entre nós pela lei de 1864, sobretudo dada a interpretação do art. 257 do dec. n. 3543, regulador dessa lei: «Até a transcrição, os referidos atos são *simples contratos que só obrigam as partes contratantes*, reproduzido no art. 234 do dec. n. 370 de 2 de maio de 1890 e interpretado, segundo a lição de Lafayette, pelo art. 29 § 1.º do dec. n. 917 de 2 de maio de 1890: «A falta de transcrição ou inscrição dá ação pessoal ao comprador para haver o preço até onde chegar o produto do imovel» (294).

4.ª) O dominio tem por consectario juridico necessario o direito de reivindicção, para se fazer valer *erga omnes*. Não se pode comprehender, portanto, um dominio que não traga em si imanente o direito de reivindicar. Neste caso, nem nos pode valer, por analogia, o direito francès que permite a reivindicção entre as partes pela exhibição do titulo sòmente; pois, nesse direito, entre elas o contrato transfere a propriedade. O que não se dá entre nós; pois a transmissão requer a tradição que nunca foi abolida, muito embora deturpada, e que afinal foi, pela lei de 1864, substituida pela transcrição, a qual, em vista disso, foi apelidada tradição solene.

---

(293) «Parcer do Senado», a respeito da lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864.

(294) Clovis Bevilacqua, «Trabalhos relativos á elaboraçção do Código Civil», vol. III, pags. 960-961.

Objetou Andrade Figueira que a lei pode dar ao domínio, adquirido por esta forma, certos efeitos e negar outros, quando não satisfeitas certas formalidades (295).

Mas, a lei sempre reconheceu que a tradição era necessária para a transferencia, pois, diz a Ord., L. 4.º, Tit. 5.º § 1.º: «e tanto que o comprador *for entregue da coisa*, e pagar o preço, logo é feito dela senhor» e a Ord., L. 4.º, T. 7.º e alvará de 4 de setembro de 1810: «*por meio da tradição passa o domínio para o comprador*» — «do contrato nascem as ações pessoais, para se haver por meio delas a coisa vendida; a ação de reivindicação é real, e tem origem imediata no domínio».

Dá ter Teixeira de Freitas consagrado, para esse principio, na sua «Consolidação das leis civis», vol. II, o art. 908: «Para aquisição do domínio não basta simplesmente o titulo, mas deve aceder a tradição; e, sem esta, só se tem direito a ações pessoais». Em comentario a esse artigo, acrescenta: «a transcrição da lei hipotecaria n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º, e do seu reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865, arts. 256 e 281, é hoje o modo da tradição das cousas imoveis».

Foi, por essa razão, que ele no seu «Esboço» consagrou o art. 3735: «Os direitos reais sobre imoveis transmitidos e constituídos por atos entre vivos, adquirem-se unicamente pela transcrição no registro conservatorio dos respectivos instrumentos publicos».

Logo, em face da lei e dos seus melhores interpretes, não se pode admitir, como Andrade Figueira, que existe, com o contrato, entre as partes um domínio, a que se negou o direito de reivindicar, que só a transcrição respectiva confere.

Acresce que, em face da doutrina, seria mutilar e desnaturar a essencia do domínio.

Lafayette escreveu estas palavras que ficaram celebres: «O domínio é um direito absoluto, *erga omnes*. Se não

---

(295) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pags. 1019 e 1020.

existe em relação a terceiro, também não pode existir entre as próprias partes contratantes. Um domínio que só é domínio entre os contratantes, mas que não o é em relação a terceiros, é uma monstruosidade que repugna á razão» (296).

5.ª) A transcrição, considerada formalidade substancial para a transferencia da propriedade imovel, tem a virtude de separar o direito real do pessoal.

A doutrina que aceita a transferencia do dominio pelo só consentimento, desconhece que ha nessa mutação, desde o ato obrigatorio até a sua perfeição, duas relações jurídicas perfeitamente distintas. A primeira entre o alienante e o adquirente. A segunda entre o proprietario e terceiros. Uma passa-se entre as partes que se obrigam por uma das formas contratuais e a outra entre elas e a sociedade que tem de respeitar o contrato que elas firmaram. Aquela é de direito obrigacional e esta é de direito real que obriga a todos e contra todos pode ser alegado.

Assim sendo, é claro que basta o contrato ou ato equivalente para se consubstanciar a primeira relação; mas, para se tornar manifesta a segunda relação, é necessario trazer á publicidade esse ato passado entre as partes, afim de que a sociedade que o tem de respeitar, esteja no seu inteiro conhecimento, devendo revelar-se essa publicidade por um modo solene, o mais visivel que se possa obter.

Eis o fundamento filosofico que justifica a tradição, consagrada pelos romanos e adotada pelas legislações posteriores. Compreendeu-se que, no ato transmissivo da propriedade, o elemento individual não podia estar separado do elemento social (297).

O acordo de vontades, expresso numa das formas contratuais, constitue o *titulo de adquirir*. A tradição, a entrega, constitue o *modo de adquirir*. O titulo origina o direito de obrigação e o modo o direito real; e assim ficam

---

(296) Obra citada, § 48, nota 2.

(297) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pags. CLXXXI e CLXXXII.

perfeitamente delimitadas, em seu inicio, estas duas classes de direitos (298).

A principio, a tradição, como modo de adquirir, tinha por fim constatar publicamente a mutação da propriedade, da qual constituia um meio de prova solene; mas, posteriormente, comercializando-se a propriedade imovel, passou ela a desempenhar as funções, não só de modo de adquirir como de meio de publicidade, o que redundou grandes beneficios ao credito real.

A propria tradição, que atenuou o rigorismo formal da *mancipação* e da *cessão judiciaria*, modificou-se a tal ponto que de *real* veio a ser apenas *nominal*, tornando illusoria a regra — *traditionibus dominia rerum, non nudis pactis, transferuntur* (299).

Já que a tradição era burlada com clausulas no contrato, era o proprio contrato que transferia a propriedade. Nada mais quizeram ver senão o contrato. Foi então que a doutrina, anteriormente, e o Codigo Civil francês admitiram que a propriedade ficava transmitida só por effeito do consentimento das partes e sem necessidade de algum ato exterior.

Confundiu-se desta maneira, e logo em sua origem, o *direito pessoal* com o *direito real* (300).

Admitida a transmissão da propriedade como perfeita só pelo simples poder do concurso de vontades, em um momento dado, tomou-se a propriedade em seu elemento individual sòmente, não se atendeu ao seu elemento social.

A essa lamentavel confusão tentou obviar a lei francesa de 23 de março de 1855, restaurando e melhorando o regime hipotecario da lei de 11 brumario ano VII; mas estabeleceu duas propriedades: a *relativa*, feita apenas pelo acordo de vontades, sempre valiosa entre as partes e ter-

---

(298) Teixeira de Freitas, « Cons. das leis civis », *Intr.*, pag. CLXXXII.

(299) Teixeira de Freitas, *idem*, pags. CLXXXVIII e CLXXXIX.

(300) Teixeira de Freitas, *idem*, pag. CXC.

ceiros que não tenham títulos habeis; a *absoluta*, valiosa perante todos, mediante a transcrição do título aquisitivo em registro publico.

Em primeiro lugar, a propriedade relativa não se coaduna com o caracter absoluto da propriedade que o direito francês quer se transfira pela simples força dos contratos (301). Mas, objectou Andrade Figueira, a lei pode dilatar ou restringir os efeitos que ela mesma empresta ao dominio. Pode-se-lhe responder que ela tem por fim primordial visar o interesse geral. Ora, é de interesse social a publicidade da transmissão da propriedade. Logo, a lei deve criar um meio de fazê-la publica.

Em segundo lugar, tecnicamente, não se pode conceber que o direito real só possa existir para certos e determinados individuos. O dominio é por sua natureza uno e quando se lhe nega esse caracter, certamente não existe dominio (302).

Se o direito francês é assim incoerente, «o nosso direito não luta com tais incoerencias e outros obstaculos do direito francês. Reina o salutar principio da *tradição*, á qual estão igualmente sujeitas transmissões da propriedade movel e imovel; os *direitos pessoais* e os *direitos reais* não se confundem e não haverá inovação radical, se a tradição dos imoveis for feita por modo uniforme, solene e bem notorio, qual o da inscrição ou transcrição nos registros publicos» (303).

Por isso, o eminente Clovis Bevilacqua, defendendo o Projeto revisto da pecha de incoerente, afirmou que não foi esse «Projeto que arvorou a transcrição em tradição. Foi a doutrina, em primeiro lugar, e foi, em segundo, a nossa legislação hipotecaria, e, em particular, o decreto n. 370 de 2 de maio de 1890, arts. 233 e 234» (304).

---

(301) Clovis Bevilacqua, «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1027.

(302) Teixeira de Freitas, obra cit., *Intr.*, pag. CXCVII.

(303) Teixeira de Freitas, *Idem*, pag. CXCVII.

(304) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 961.

O Projeto revisto consagrava, em suma, a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette: a transcrição é modo de adquirir; portanto, obrigatória; mas não liquida o domínio que fica salvo a quem for: é a *tradição legal do imóvel*, segundo Teixeira de Freitas ou a *tradição solene do imóvel alienado*, no dizer de Lafayette.

Na Holanda e no Chile, a lei faz expressa declaração de que a transcrição do título no registro conservatório, substitue, para os imóveis, a formalidade da tradição que completa o ato da transferência da propriedade (305).

E' uma das modalidades do sistema francês.

23. *Parcer de Coelho Rodrigues.*

Coelho Rodrigues, — a propósito do parágrafo único ao art. 619, que estabeleceu o princípio do direito anterior, pelo qual a transcrição não induzia a prova do domínio que ficava salvo a quem de direito, — bordou o seguinte comentário:

«O pensamento do autor, se bem o compreendeu, é exato, mas a redação não o traduz com exatidão.

«S. Excia. não lhe parece negar que a escritura pública, devidamente inscrita, estabeleça uma presunção *juris* de domínio em favor do titular do bem inscrito, mas que a presunção não era *juris et de jure*, de modo a constituir prova plena, absoluta, isto é, de modo a excluir qualquer terceiro, que tivesse título melhor que o do transferente.

«Se este é seu pensamento, estamos de acordo; mas será forçoso modificar a emenda de forma que não pareça nula a inscrição, a respeito dos terceiros prejudicados, o que seria absurdo.

«Ela pode ser anulada, quando se provar a nulidade do título de que teve origem; mas, até lá, deve ser considerada válida, não só entre as partes, como *erga omnes* (306).

---

(305) Clovis Bevilacqua, «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1028.

(306) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1006.

24. *Insuficiencia do sistema francês e necessidade de se introduzir o sistema alemão independente do cadastro.*

Discorrendo afinal sobre o sistema predial, Clovis Bevilacqua tornou a frisar a existência de dois sistemas: o francês em uso no seu país de origem, na Belgica, na Italia, na Grecia e na Holanda; e o germanico, na Alemanha, na Russia, na Espanha, em Portugal, na Austria e no Mexico.

«Em França, a exigencia legal da transcrição veio criar eficacia puramente relativa, como dizem Aubry e Rau, para os titulos translativos não transcritos.

«Essa eficacia relativa não se coaduna com o caracter absoluto da propriedade que o direito francês proclama que se transfere pela simples força dos contratos. Daí a necessidade logica que se impôs a alguns espiritos de reconhecer na transcrição o modo normal da transferencia da propriedade imovel nos países cujas legislações adotaram o sistema francês. «O estado atual de nossa civilização reclama evidentemente, diz Maynz, como modo legal de transmissão da propriedade, a *transcrição* nos registros publicos, podendo admitir-se a tradição como meio subsidiario nos casos em que a individualidade da coisa não se manifesta assaz energeticamente para admitir a transcrição, e que tem logar a respeito da maior parte das coisas moveis. E' tambem, de fato, o principio que nos regem presentemente, em consequencia da combinação do art. 2279 do Codigo Napoleão com as novas leis sobre o regime hipotecario, sobre a propriedade imovel e sobre a propriedade dos navios» (307).

«Na Holanda e no Chile, como já tive occasião de recordar a essa nobre Comissão, a lei faz expressa declaração de que a transcrição do titulo no registro conservatorio substitue, para os imoveis, a formalidade da tradição, que completa o ato de transferencia da propriedade.

«Na Grecia, por occasião de se discutir a lei sobre a transcrição, o assunto foi largamente debatido. Referindo-se

---

(307) «Droit Romain», I, § 106, nota 9.

ao sistema que distingue entre a transmissão com efeito somente para as partes contratantes e a transmissão com efeito a respeito de terceiros, dizia o ministro da justiça desse país: «Tal sistema é inconsequente. A propriedade é um direito absoluto, cujo valor consiste em afastar todo o mundo; logo a propriedade que, em França, não tem força, desde a convenção até á transcrição, senão entre duas pessoas, é chamada mentirosamente propriedade. E' uma significação que se contradiz». Até a transcrição, continua Ferron, informando-nos sobre o que afinal estabeleceu o legislador heleno, o comprador não tem senão um direito de credito; o direito real não se transmite senão no momento da menção do contrato nos registros.

«Na Belgica, estendeu-se a formalidade da transcrição a todos os atos, quer translativos quer meramente declarativos da propriedade e de outros quaisquer direitos reais que não sejam os privilegiados e a hipoteca (Lei de 16 de dezembro de 1851, art. 1)».

O sistema francês é vigente, na sua pureza, apenas na França e na Belgica, pelo qual a transcrição não é, por si, obrigatória, a não ser em vista de terceiros, sendo hoje obrigatória na Alsacia-Lorena (Lei francesa de 1.º de junho de 1924 e dec. de 18 de novembro de 1924) e na Italia (Dec real n. 3272 de 30 de dezembro de 1923), vigorando na Grecia, na Holanda e no Chile, um sistema que é francês nos efeitos da transcrição, como vimos. Mas, seja a transcrição necessária em vista de terceiros, porque o contrato entre as partes transfere a propriedade (Codigo Civil francês, arts. 711, 1138 e 1583 e Codigo italiano, arts. 710, 1125 e 1448), seja a transcrição necessária, mesmo entre as partes, porque, não sendo o contrato, por si, habil a transferir o dominio, a transcrição constitue a tradição do imovel (Codigo holandês, arts. 671 e 1495 e Codigo chileno, art. 686), a transcrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem for. Este era o nosso direito anterior, segundo Teixeira de Freitas, Lafayette, Clovis Bevilacqua e outros, e era tambem o direito consagrado no Projeto revisto.



«Mas isto» — continua Bevilaqua — «não satisfaz os juristas que sentem a necessidade de dar-se um passo adiante no sentido de estabelecer-se um sistema do qual resultem, para a valorização da propriedade, estes tres elementos: a prova, a publicidade e a legalidade da transmissão da propriedade.

«Consiste a prova em que as inscrições no registro, enquanto não forem por sentença declaradas nulas, são tidas como verdadeiras.

«A legalidade consiste em que o encarregado do registro, que na Alemanha é uma autoridade competente, habilitada, tem o direito de examinar os titulos e pedir ás partes que justifiquem a exatidão do que está neles contido, a verdade da declaração da vontade expressa no titulo.

«E finalmente a publicidade, que interessa diretamente, tem um duplo fim. Em relação aos capitais, porque estes, sendo por via de regra timoratos, não se vão arriscar facilmente em transações que tenham por base o credito real, não tendo conhecimento completo, pleno, do estado civil (a expressão não é minha. é corrente em direito) da propriedade imovel.

«Em relação aos proprietarios, a vantagem está na facilidade que terão pela publicidade de, apresentando seu direito real como ele realmente é, obter a atração de capitais e poderem, assim, fazer explorações eficazes de terras que por acaso possuam.

*«Tratando nós de organizar o Codigo Civil, era natural que nos preocupassemos com esse assunto e então supus que era a ocasião propicia, senão de introduzir entre nós, porque parecia impossivel, o sistema chamado germanico, em sua plenitude, porque este depende da propriedade cadastrada, ao menos no que ele tem de essencial e de applicavel sem dependencia da organização do cadastro.*

*«Foi o que fez o Projeto, determinando que a propriedade imovel se adquiere pela inscrição do titulo translaticio no registro predial».*

Em seguida, Clovis se refere á França em que se teem envidado esforços no sentido de se adotar um sistema que,

não sendo inteiramente o germanico, fosse alguma coisa de semelhante, tendo-se despendido, para a organização do cadastro, somas consideraveis, de modo que mais tarde seria facil obter esse tão desejado registro civil da propriedade.

Mas, independentemente do cadastro, é possível estabelecer-se um sistema semelhante ao germanico, tal como existe na Espanha, em Portugal e no Mexico, com a simples transcrição ligada ao regime hipotecario, com o caracter de verdadeiro registro predial.

«Ora, diante de todos esses exemplos» — remata Clovis Bevilaqua — «parece-me que seria de mau efeito se nós não tentassemos alguma coisa de mais completo do que aquilo que possuímos» (308).

Era, pois, sua intenção introduzir o sistema germanico, no que ele tivesse de essencial e de applicavel sem dependencia do cadastro, como já tinham feito a Espanha, Portugal e o Mexico.

A essencia do sistema alemão não é o cadastro, como pretende Sá Pereira (309), mas sim a força probante do registro, que pelo Codigo Civil é relativa (310).

*25. Queda do paragrafo unico: triunfo do Projeto primitivo.*

Após essa renhida discussão, posto a votos o paragrafo unico que tanta celeuma ergueu, foi rejeitado, ficando restabelecido o sistema do Projeto primitivo, mudadas, porém, as numerações dos artigos.

*26. Apreciação de Sylvio Romero.*

Encerrados os trabalhos da Comissão Especial, Sylvio Romero lavrou parecer, apreciando as ideias que se debate-

---

(308) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pags. 1027-1029.

(309) Obra citada, pags. 113-116.

(310) Coviello, obra cit., vol. I, pag. 77.

ram perante essa Comissão e, com referencia ao registro predial, diz:

«Podem-se reduzir a tres no seio da Comissão e entre os juristas patrios em geral os modos de ver no tocante a este importante assunto: o dos que acreditam de todo dispensavel a inscrição no registro predial das escrituras de transmissão de immoveis, relegada para o regime hipotecario; o dos que a preconizam e acham necessaria como simples meio de publicidade; finalmente o daqueles que a proclamam *prova irrecusavel do dominio*. A primeira maneira de pensar foi patrocinada na Comissão por alguns dos impugnadores da doutrina que safu triunfante; a segunda era a do Projeto revisto; a *terceira a do Projeto primitivo e do atual*».

Termina o Parecer:

«Dest'arte a transcrição é a ultima forma que assumiu a tradição dos imoveis, tradição que foi sempre, tratando-se deles, muito mais cercada de cautelas que a dos simples moveis»; e remata com as palavras do autor do Projeto: «e porque a *transcrição* não é, no direito patrio, senão uma *tradição mais solene*, devem-se-lhe aplicar os mesmos principios fundamentais que se applicam á tradição» (311).

27. *Discussão no Senado.*

No Senado, Azevedo Marques lembrou modificações no Projeto da Camara, sendo uma delas a de o Senado restaurar o paragrafo unico do art. 619 do Projeto revisto, o qual havia sido suprimido por proposta do relator, o que, na sua opinião, não deveria ter sido feito.

«A inscrição no registro predial é indispensavel para que se consuma a transferencia do dominio começada pela escritura valida e legal.

«Quer dizer que, mesmo para as partes contratantes, não basta a escritura. Mas não quer dizer que se a es-

---

(311) «Discursos», pags. 293-296.

critura for nula ou inhabil fique valendo depois da inscrição.

«Como bem disse o sr. Andrade Figueira: converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades é extravagancia que não passou pelo espirito de nenhum jurisconsulto.

«Tudo se pode suprimir menos aquele § unico, que garante a estabilidade dos contratos» (312).

Ao sr. Azevedo Marques respondeu o sr. Clovis:

«Muito acertadamente andou o sr. Luiz Domingues pedindo a supressão do § unico do Projeto revisto, porque declarando o art. 860 (correspondente ao art. 859 do Cod. Civ.) do Projeto atual que a inscrição de um direito real em favor de uma pessoa faz presumir que esse direito lhe pertence, o menos que se poderia pensar, confrontando os dois preceitos, era que entre eles havia antinomia.

«Ninguem pretende converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades, como insinuou o sr. Andrade Figueira com aplausos do sr. Azevedo Marques agora expressos. O que se pretende é pura e simplesmente fazer da inscrição a tradição dos imoveis.

«A tradição não transfere senão o direito do tradente; se este não tem direito, nenhum direito transmite.

«A inscrição, se não traduz a verdade juridica, anula-se (art. 861 do Projeto)» (313).

*28. Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição.*

A transcrição, como tradição, constitue entre as partes evidentemente presunção *juris tantum*, podendo ser invalidada por qualquer vicio imamente no ato translaticio ou por ser a transferencia feita *a non domino*; e, portanto, entre as partes ela se anula; e essa anulação pode abranger tambem os terceiros adquirentes a titulo gratuito ou oneroso de

---

(312) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 16.

(313) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 76.

má fé, a não ser que se tenha operado o usocapião ordinario, a contar da transcrição, que, já por si, faz presumir a existencia da boa fé; eis o motivo por que foi conservado, entre nós, o usocapião ordinario.

Anulada a transcrição, não só entre as partes, como em vista de terceiros de má fé ou de adquirentes a titulo gratuito, a anulação retroage os seus efeitos até a data do registro; porque a presunção decorrente do art. 859 do Codigo Civil não pode favorecer, no primeiro caso, uma das partes em prejuizo da outra, quando o ato translaticio seja nulo ou anulavel e sobretudo porque o registro visa a garantia de terceiros; no segundo caso, a mesma presunção legal só pode beneficiar terceiros de boa fé, pois seria amoral, além de injuridico, a má fé encontrar proteção na lei; e no terceiro caso, a presunção legal não pode proteger os adquirentes a titulo gratuito, porque, tratando-se de direitos a proteger, a equidade manda favorecer os prejudicados (*de damno vitando*), em detrimento dos beneficiados (*de damno captando*).

Em vista, portanto, de terceiro de boa fé, nas condições frisadas em os ns. 63-73 a vir, é *juris et de jure* a presunção do art. 859 do Codigo Civil.

Anulada, pois, a transcrição, a não ser nos tres casos já referidos, os efeitos dessa anulação não retroagem até a data da transcrição, ficando justamente suspensa a eficacia probatoria do registro, somente por duas formas: a contar da inscrição da ação retificatoria do registro (Lei n. 4827 de 24 de fevereiro de 1924, art. 5.º, letra b, n. VIII e reg. n. 18542 de 24 de dezembro de 1928, art. 267); ou, na falta dessa inscrição, a partir da transcrição do direito vencedor; de modo que aqueles que adquirem, em boa fé, direito de proprietario inscrito, devem ser mantidos na sua aquisição: é o que consagram expressamente o direito suiço (Codigo Civil, art. 973) e o direito alemão (Codigo Civil, art. 892), a cujas disposições, muito sabiamente, Clovis Bevilacqua faz remissão, quando trata do nosso art. 859.

29. Retorno aos direitos originarios.

A transcrição, assim considerada, ainda reflete a constituição primaria da tradição, no direito romano; pois a tradição transferia, no periodo classico desse direito, a propriedade, ainda mesmo que a transferencia se tivesse realizado sem causa juridica, porque os jurisconsultos classicos designavam pelas palavras *justa causa* não o fato juridico anterior, mas a intenção de alienar e de adquirir. É justamente este sistema que o direito alemão consagra (Codigo Civil, arts. 873 e 925) (314).

No direito romano, o titulo sempre se distinguiu do modo de aquisição: aquele era o ato obrigatorio que podia revestir uma das fórmulas contratuais e este consistia, a principio, na mancipação e na cessão judiciaria, e, ao fim, na tradição, com valor proprio por si.

Mas, com o decurso do tempo, começou haver nexo entre o titulo e o modo de adquirir, não transferindo a tradição, por si, o dominio, sem a antecedencia da *justa causa*, havendo um justo equilibrio entre um e outro. Daí os preceitos do direito romano: «Não precedendo justo titulo, a *ratio juris* proíbe que os possuidores adquiram o dominio» (Codigo, Liv. III, Tit. XXXIII, fr. 24). «Nunca a nua tradição transfere o dominio, se a não precede venda ou alguma *justa causa*, á qual acêda a tradição» (Dig., Liv. XLI, Tit. I, fr. princ.). «O dominio das cousas se transfere pela tradição e pelo usocapião, e não por simples pactos» (Cod., Liv. II, Tit. III, fr. 20). Se a tradição era necessaria, ela, todavia, não transferia mais direito do que tinha o alienante. Assim: «Se este tinha dominio, transferia-se com a tradição do imovel, deixando, porém, de o transferir, se por ventura não o tivesse» (Dig., Liv. XLI, Tit. I, fr. 20). «Ninguem pode transferir a outrem mais direito do que tem» (Dig., Liv. I, Tit. XVII, fr. 50). «Nem o herdeiro tem mais direito do que o *de cujus*»

---

(314) Capitant, «Do la cause des obligations», n. 41, pag. 94 e n. 85, pag. 184.

(Dig., Liv. L, Tit. XVII, fr. 160). «Ninguém pode ter melhor condição do que o seu *causam dans*» (Dig., Liv. I, Tit. XVII, fr. 175 § 1).

Como, em muitos casos, não era possível a tradição efetiva, engendrou-se a tradição *brevi manu* (Inst., Liv. II, Tit. I § 44; Dig., Liv. XII, Tit. I, fr. 9 § 5; Dig., Liv. XXI, Tit. II, fr. 62 princ.; Dig., Liv. VI, Tit. II, fr. 9 § 1).

Mais tarde, foi consagrada a tradição *longa manu* (Dig., Liv. XLI, Tit. II, fr. 1 § 21; Dig., Liv. XLI, Tit. III, fr. 79).

Desde que foi possível a posse *corpore alieno*, pôde-se convir que o vendedor possuiria a propriedade, desde então para diante, por conta do comprador, dispensando-se assim a tradição efetiva e invertendo-se o caracter da posse pela simples inversão do titulo (Dig., Liv. XLI, Tit. II, fr. 18 princ.).

Sobretudo, depois que passaram os atos translaticios de dominio a serem lavrados por tabeliães e a constarem dos livros de notas, para sua conservação e publicidade, entrou em completo uso uma nova forma de tradição, o *constituto possessorio*, que consistia numa clausula do contrato, pela qual se considerava o alienante, enquanto não fizesse a tradição efetiva, como simples detentor em nome do adquirente. Ora, era justamente fazer preponderar o titulo sobre o modo de adquirir; de modo que não foi nada mais do que converter em principio legal o uso que permitia a transmissão da propriedade pelo simples consentimento, consagrado nos arts. 711, 1138 e 1583 do Código Civil francês.

O contrato era, pois, a tradição civil da propriedade (Portalis), valiosa, a principio, perante todos, e mais tarde restrita ás partes, fazendo-se necessaria a transcrição do ato translativo para ser oposto a terceiros (art. 3.º da lei francesa de 1855); de modo que, pelo direito francês, a transcrição nada mais fazia do que a publicidade do ato translaticio, tal qual é, com suas imperfeições, sem beneficiar quaisquer terceiros: até-m-se, portanto, o direito francês á preponderancia da causa juridica.

A inscrição alemã, perdendo o caracter primitivo, sofreu tambem a influencia do direito romano, não classico, mas dos tempos sobrevindos, como se vê através dos direitos austriaco, prussiano, bavaro e de outras regiões alemãs, em os quaes, a inscrição, tendo substituído a tradição e a investidura do antigo direito germanico, já não tinha valor por si exclusivamente, mas estava presa ás vicissitudes do ato translaticio; e assim se conservou até ás leis de maio de 1872 que organizaram o registro fundiario na Prussia, cujos principios basicos foram mais tarde consagrados no Codigo alemão (arts. 873-928), o qual, além de sancionar a obrigatoriedade da inscrição já existente no direito austriaco (Codigo Civil, arts. 425, 431 e 441), no direito prussiano (Codigo da Prussia, P. I, Tit. 9, arts. 1.º e 2.º) e no direito bavaro (Lei de 10 de novembro de 1861), tambem instituiu a presunção legal da transcrição em beneficio de quem está inscrito (Codigo alemão, art. 891), presunção essa *juris et de jure* em vista de terceiros de boa fé (Codigo alemão, art. 892).

E' o retorno á fonte do direito primitivo, não com o rigor deste, que erigia a tradição e a investidura em modo de adquirir absoluto, depurador de todas as nulidades do titulo, mas tornando a inscrição absoluta apenas em favor do adquirente de boa fé. Tambem, no direito romano primitivo, o modo de adquirir preponderava sobre o titulo; de modo que, sendo dada á nossa transcrição essa força translativa em favor do adquirente de boa fé, nada mais fazemos do que retornar á fonte do nosso direito primario, embora se queira dizer com isso que voltamos a materializar o direito, em vez de o espiritualizar, como se deveria fazer, comparada a mentalidade de hoje com a dos tempos primavos da civilização.

### 30. *Justificativa desse retorno.*

Para quem não atenta superficialmente, essa é a ordem natural das cousas.

Nos primordios da vida social, a propriedade era co-



letiva, de modo que, ao envolver esta, *pari passu*, para a propriedade individual, foram sendo precisos modos de transmitir solenes, para obter o consentimento, a principio, de toda a comunidade e, depois, da familia que tinha direito de preferencia, interessando á sociedade não o ato translativo operado entre as partes, mas a transmissão do dominio de uma a outra, com o consentimento geral; e assim era de ver a preponderancia do modo de adquirir sobre o titulo.

Ora, o retorno a essa forma solene de transmissão da propriedade corresponde ao movimento, a que estamos assistindo, da socialização da propriedade.

No periodo da propriedade individualista tinhamos que atender mais ao interesse do proprietario e sacrificar o de terceiros (315).

E', pois, uma exigencia forçada da vida social que nos leva a emprestar á transcrição uma força probatoria em garantia da boa fé de terceiros, isto é, dos membros da sociedade que não foram partes no contrato e que tinham motivos para confiar na veracidade dos assentos, lançados em registros publicos, por meio de representantes da mesma sociedade, juizes ou simples funcionarios.

31. *A transcrição ou inscrição é tradição.*

Estudadas a tradição e a transcrição ou inscrição, na sua essencia, pode-se descobrir um traço comum entre elas.

A tradição «é o contrato de transferencia da propriedade; embora este contrato preceda a tradição, ele se repete na tradição, e o contrato de transmissão da propriedade, não expresso na tradição, é de nenhum alcance juridico, ou tem, quando muito, efeito obrigatorio» (316).

O contrato de transferencia, a *justa causa* dos romanos, deve preceder a tradição; e, quando esta é feita, aquele

---

(315) Sá Pereira, obra citada, pag. 112.

(316) Windscheid, «Pandekte», vol. I, parte 2.<sup>a</sup>, § 171, n. 3, *apud* Sá Pereira, obra cit., n. 29, pag. 120.

contrato se repete, pelo acordo das partes, no ato da entrega da coisa, e assim se verifica que a tradição é um contrato abstrato, pois o seu objeto já o tinha sido anteriormente do contrato obrigacional; de modo que a tradição é o ato jurídico pelo qual as partes cumpriram a obrigação anteriormente assumida: numa palavra, é modo de adquirir a propriedade, e serve, ao mesmo tempo, para a sua publicidade, pois a imissão na posse do novo proprietário a todos publica a mutação da propriedade.

Se a transcrição ou inscrição, por um lado, dispensa a manifestação das duas vontades acordes em realizar concretamente a tradição, isto é, no ato de efetuar a tradição real, bastando-se apenas com o acordo de vontades, na realização da entrega fictícia ocorrida na feitura do contrato; por outro lado, a transcrição, contentando-se com essa tradição ficta, para maior facilidade das transações, assegura, todavia, de modo melhor a publicidade das mutações da propriedade, á vista de todos, com a inserção do ato translativo em registro político, de fácil consulta aos interessados; ao passo que a tradição real, embora seja um fato concreto, é, em regra, autenticado por testemunhas, dependendo somente da fragil memória humana, quase nunca comprovado em forma escrita pelos autos de posse, postos em desuso, já porque mais tarde as próprias escrituras de transferência, pela clausula *constituti*, vieram a substituí-los, redundando tudo em atos notariais que não faziam publicidade suficiente *erga omnes*; de modo que a transcrição ou inscrição, dispensando a repetição do contrato de transferência que se fazia na tradição, conjugou num só ato o acordo de vontades de efeito obrigacional e o acordo de vontades de efeito real, constituindo o contrato a expressão daquele e a transcrição ou a inscrição a condição para que o acordo de vontades, já expresso no contrato e que seria repetido na tradição, produzisse efeito real.

A nossa transcrição, portanto, como a inscrição germanica, pode ser tomada figuradamente como tradição, uma espécie de tradição ficta, realizada perante o funcionario publico competente.

A tradição, propriamente dita, também desapareceu na Germania.

O comparecimento das partes, para consentir a translação do domínio, exigido na Alemanha, se faz perante o juiz que manda autuar a declaração, feita pelas partes contratantes, em sua presença, e, em seguida, verificada a capacidade delas e a disponibilidade do imóvel, ordena a inscrição, criando o direito real, sem averiguar a respeito do título obrigacional que criou o direito pessoal.

E' verdade que, no direito alemão, ha dois acordos de vontades: o primeiro entre as partes contratantes, que só a elas interessa e constitue o título e o segundo, expresso perante o juiz, que a todos interessa e constitue o *modo de adquirir* (317).

Entre nós, como no direito austriaco e no suiço (318), o fato se passa de outro modo: o acordo de vontades se manifesta entre as partes contratantes por escrito particular ou escritura publica, segundo a forma prescrita pela lei; mas esse acordo, assim expresso, constituindo o título, ou traz explicito o consentimento para a inscrição, em forma de clausula, como no direito austriaco e no suiço, ou trá-lo implicito, como entre nós, afim de, publicado o contrato pelo registro publico, a sua inscrição ou transcrição constitua o *modo de adquirir*, ficando perfeitamente delimitados o direito pessoal e o direito real, o que é que mais convinha á segurança das mutações da propriedade.

O efeito, portanto, é o mesmo; porque o que se quer é a atestação publica do acordo de vontades. Ora, isto tanto pode ser feito pelo juiz, como na Alemanha, ou pelo tabelião, na escritura publica, corroborada com a assistencia do official do registro, ou sòmente por este nos atos translativos por escrito particular, atestação essa de facil consulta aos interessados, porque os titulos translativos, se podem ser passados em lugar diversos, estão obrigados, to-

---

(317) Morel, obra cit., ns. 54, 56, 57, 60, 61, 62 e 63, pags. 59-70.

(318) Coviello, obra cit., n. 58, pag. 84; Lehr, obra cit., vol. I, n. 148; Wieland, obra cit., vol. II, nota 4 ao art. 963.

davia, á transcrição no registro predial, onde está sito o imóvel.

O que é fato, sem duvida, evidente é que a tradição, propriamente dita, desapareceu no proprio direito alemão; por isso bem dizia Endemann (319): a tradição é um contrato consensual, porque a declaração do tradente e a aceitação do adquirente perante o official do registro suprem a tradição ou a constituem por direito germanico, visto que a verdadeira tradição, ato de tomada de posse mediante acordo das partes, foi com o transcurso do tempo desaparecendo, devido á sua pouca ou nenhuma publicidade, vindo a ser substituída pelo contrato real, no direito alemão, e, no austriaco, no suiço e em o nosso pelo contrato, onde o acordo de vontades serve, no mesmo tempo, para obrigar as partes a realizar a transferencia, e, com a sua transcrição ou inscrição, para efetuar a transferencia, como tradição solene feita perante o official publico, que representa a sociedade e á mesma faz sabedora, perenemente, dos atos inscritos ou transcritos nos livros do seu cartorio.

Bem explicada assim, a incongruencia desaparece e a transcrição ou a inscrição preenche, como diz Teixeira de Freitas, completamente o fim da tradição, separando os direitos reais dos pessoais (320), e pode ser perfeitamente apelidada *tradição legal dos imoveis*, segundo Teixeira de Freitas (321), ou *tradição solene do imóvel alienado*, segundo Lafayette (322).

### 32. A influencia da causa juridica.

Considerada assim a transcrição ou inscrição como tradição, pode ela ter efeito translaticio, por si mesma, segundo o conceito anterior da tradição, no direito romano e no germanico, ou ter efeito translaticio, dependente da

---

(319) «Lehrbuch», § 20, *apud* Lacerda de Almeida, obra cit., § 24, nota 5.

(320) Obra cit., *Intr.*, pags. CCIX e CCX.

(321) Obra cit., nota 27 ao art. 534 e nota 33 ao art. 909.

(322) Obra cit., § 48.

causa jurídica, conforme o conceito posterior da tradição, nesses mesmos direitos.

Tanto o direito francês como o italiano consideram o próprio contrato como a tradição civil, cujo efeito translatício, porém, está restrito às partes que não podem alegar a sua ignorância, e aos terceiros que não tenham títulos transcritos na forma da lei; o contrato transfere, pois, uma propriedade resolúvel, a qual só se torna plena com a transcrição do título em registro público, constituindo esta apenas uma medida de publicidade ou melhor a perfeição da tradição civil operada pelo contrato; mas a tradição contratual, mesmo aperfeiçoada pela transcrição, não induz a prova do domínio que fica salvo a quem for: prepondera o efeito da causa jurídica (323).

O direito português e o espanhol admitem a transferência da propriedade pelo contrato: o primeiro expressamente (arts. 715, 1549 e 1591 do Código português) e o segundo, se considera, em princípio, a tradição como necessária, na prática reconhece que a escritura, salvo disposição contrária no seu teor, supre a tradição ou a constitui civilmente, redundando, portanto, no reconhecimento, em outros termos, da transmissão da propriedade pelo consentimento; mas o efeito translativo do contrato é, como no direito francês e no italiano, resolúvel, fazendo-se necessária a inscrição para torná-lo irresolúvel; mas, o registro, que é a compleição da tradição contratual, induz a prova do domínio sob a condição da validade do ato transcrito, sendo que, no direito português, os terceiros se sentem garantidos pela exigência de apenas ser permitido o registro do título posterior quando o anterior já foi registrado, visto que se presume pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se inscreveu; de modo que, estabelecida a cadeia das transmissões por ato entre vivos ou *causa mortis*, o direito dos adquirentes fica perfeitamente assegurado e o princípio da boa fé de terceiros consagrado indiretamente; no direito espanhol, a boa fé de

---

(323) Nicola Stolfi, «Diritto Civile», vol. II, pags. 829 e 830 e Nicola Coviello, obra cit., n. 106, pags. 205-211.

terceiros se funda nas notificações do seu registro aos precedentes proprietários, não podendo os possíveis sucessores destes destruir os direitos daqueles (Codigo Civil português, art. 965 e reg. de 28 de abril de 1870, arts. 124 e 149; lei hipotecaria espanhola de 21 de abril de 1909, arts. 33 e 34) (324).

No direito austriaco, chileno e holandês, o contrato não transfere, por si, a propriedade imovel, constitue apenas um titulo de direito obrigacional, sendo necessaria para a transferencia do dominio a inscrição, erigida assim em modo de adquirir e apelidada tradição do imovel alienado (Codigo austriaco, art. 441; Codigo chileno, art. 686; Codigo holandês, arts. 671 e 1495).

Mas todos esses Codigos, implicita ou explicitamente, reconhecem que a inscrição não vale por si mesma, como prova da propriedade ou do dominio, mas somente como presunção legal que admite prova em contrario (Codigo austriaco, art. 323).

O direito alemão e o suíço, e o nosso, na pegada desses direitos, considerando a inscrição ou transcrição como tradição, retomam em parte o conceito originario desta, com reconhecer na inscrição ou transcrição um modo de adquirir, relegando o contrato á condição de simples titulo obrigatorio; mas, reconhecendo o registro como forma obrigatoria á translação do dominio, empresta-lhe uma eficacia probante que a tradição atual já não tinha, por estar inteiramente sujeita á validade da causa juridica, transigindo em parte com o conceito moderno da tradição, na transmissão entre as partes e em vista dos terceiros adquirentes a titulo gratuito ou oneroso de má fé, e aceitando o conceito da tradição, no direito germanico antigo e no direito romano classico, com dispensar a validade da causa juridica, desde que se trate de transmissão em vista de terceiros de boa fé, para os quais a inscrição ou transcrição constitue presunção *juris et de jure* de pertencer o dominio ou a

---

(324) Planas y Casals, «Derecho civil español», vol. II, cap. XXV, n. 12 e Lehr, «Elements de droit civil espagnol», vol. I, ns. 511-915.

propriedade á pessoa em cujo nome se inscreveu ou transcreveu (Codigo alemão, arts. 891 e 892; Codigo suiço, arts. 971 e 973 e Codigo brasileiro, arts. 859 e 860, combinados) (325).

33. *Aplicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de Clovis Bevilacqua e Sylvio Romero.*

E' verdade que Sylvio Romero, sintetizando as ideias vencedoras no Projeto da Camara dos Deputados, no ponto referente á transcrição (326) reconhece que triunfou o ponto de vista do Projeto primitivo, pelo qual a transcrição é «irrecusavel prova plena do dominio» (327) sendo «a transcrição a ultima forma que assumiu a tradição dos imoveis, tradição que foi sempre, tratando-se delcs, muito mais cercada de cautelas, que a dos simples imoveis», e remata com as palavras do autor do Projeto: «e porque a transcrição não é no direito patrio senão uma tradição mais solene, devem-se lhe aplicar os mesmos principios fundamentais que se aplicam á tradição» (328).

Se a transcrição constitue a «irrecusavel prova plena do dominio», é que sem ella o dominio não se prova, e, até prova em contrario, é «irrecusavel prova plena», não podendo ser ludibriado quem nella se fiou; mas isso não quer dizer que ella seja um elemento espoliador, porque os que forem, porventura, por ella prejudicados, podem reclamar sua retificação. salvo os direitos de terceiros de boa fé, devendo-se para esse efeito, aplicar os principios gerais da tradição á transcrição, que não é senão «uma tradição mais solene».

Tendo pretendido, no Senado, o sr. Azevedo Marques, como vimos, restabelecer o preceito de que a transcrição não induzia a prova do dominio que ficava salvo a quem

---

(325) «A causa na transmissão da propriedade imovel».

(326) «Discursos», pags. 293-296.

(327) «Discursos», pag. 293.

(328) «Discursos», pags. 295-296.

fosse, viu ele, porém, a sua proposta rejeitada, subsistindo o projeto como viera da Camara, sem a adição desejada, e de perfeito acordo com o Projeto primitivo.

E' verdade que Clovis Bevilaqua, rebatendo as afirmações de Azevedo Marques, disse « muito acertadamente andou o sr. Luiz Domingues pedindo a supressão do § unico do Projeto revisto, porque declarando o art. 860 do Projeto atual (correspondente ao art. 859 do Codigo Civil) que a inscrição de um direito real em favor de uma pessoa faz presumir que esse direito lhe pertence, o menos que se poderia pensar, confrontando os dois preceitos, era que entre eles havia antinomia » (329); e mesmo aquella disposição restritiva não era necessaria, porque a presunção legal não poderia ser absoluta, em principio, desde que as partes entre si não a poderiam alegar nem dela poderiam aproveitar-se os terceiros adquirentes a titulo gratuito ou oneroso de má fé, abrindo-se, apenas, exceção aos terceiros de boa fé, visto que o registro, se é permitida a sua retificação pelo art. 860, deve ser previamente declarado nulo por sentença, senão, em caso contrario, é tido como verdadeiro o registro contestado e a sua anulação posterior não pode prejudicar os terceiros que de boa fé anteriormente nela se fiaram (Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 221) (330).

De modo que Bevilaqua, quando diz, em seguida, que a transcrição é a tradição dos imoveis (331) é para reconhecê-la com o mesmo caracter, com que, no direito germanico, se reconhece a inscrição como tradição, não no seu conceito moderno de efeito translaticio dependente da causa juridica, mas no seu conceito antigo, sagrado pelo direito germanico primitivo e pelo romano classico, tomado esse conceito não em sentido absoluto de favorecer a todos, senão apenas os terceiros de boa fé, que é uma atenuação do rigor do conceito primitivo da tradição.

---

(329) « Trabalhos do Senado », vol. III, pag. 78

(330) « Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil », vol. III, pag. 1028.

(331) « Trabalhos do Senado », vol. III, pag. 78.



Por isso, Bevilaqua afirma que a transcrição prova, publica e legaliza a transmissão da propriedade imóvel, de acordo com os principios gerais do sistema germanico, como expôs diante da Comissão Parlamentar (332) e no comentario ao art. 531 (333), com remissão ás observações de Lysippo Garcia (334), que, segundo seus proprios dizeres, fielmente interpretam o sistema do Codigo Civil.

Logo, o sistema do Codigo Civil é o sistema germanico, ainda que se queira dizer que a transcrição é a tradição do imóvel, porque a inscrição germanica, apreciada pelo mesmo aspecto por que apreciamos a nossa transcrição, é tambem considerada a tradição do imóvel alienado.

#### 34. Conclusões do retrospecto historico.

Quem quer que tenha estudado, acuradamente, o nosso sistema predial, através da sua formação historica, consegue, apesar da balburdia que, em parte, reinou na discussão deste assunto, chegar ás seguintes conclusões:

1.ª) O sistema predial, preconizado por Clovis Bevilaqua, era o germanico, a cuja consagração foi levado pelas excelentes reflexões do dr. Didimo e pelo exemplo de outros povos, uns adotando-o quase integralmente e outros, como a Espanha e Portugal, adaptando-o ao registro hipotecario, então vigente, mas consagrando-lhe a essencia (335).

2.ª) O sistema predial do Projeto revisto era o de Lafayette e Teixeira de Freitas, que o consideravam vigente no direito anterior, igual ao dos Codigos holandês e

---

(332) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III, pag. 1028.

(333) «Codigo Civil comentado», 3.ª edição, pag. 68.

(334) «Transcrição», pags. 99 e segts.

(335) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. I: observações do Clovis Bevilaqua, pags. 72-73, combinadas com as referencias a Didimo da Veiga, ns. 220 e 222 do «Direito hipotecario», contestadas as conclusões de Sá Pereira, no «Manual do Codigo Civil», pags. 116-126, ns. 29 e 30; «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III: opinião de Clovis Bevilaqua, pags. 955-963 e 1025-1029.

chileno: era, em suma, o sistema francês quanto aos efeitos, e o sistema alemão, quanto á obrigatoriedade do registro: sistema, portanto, intermedio, mais aproximado, porém, do francês pelos efeitos (336).

3.ª) O sistema, apregoado por Andrade Figueira, era o puramente francês, isto é: a escritura publica ou particular opera a translação do dominio entre as partes e aqueles que se não podem valer da falta da transcrição, porquanto não teem direitos reais sobre o imovel; e a transcrição faz dessa propriedade resolúvel uma propriedade plena, valiosa *erga omnes*. Entendia Andrade Figueira que já era progredir; porque, no seu entender, o direito então vigente instituia a transcrição para valer contra terceiros — credores hipotecarios. Para ele, não condizia bem o registro obrigatorio, até mesmo entre as partes, com o efeito, porém, de não induzir a prova do dominio. Ou o registro é obrigatorio, prova o dominio. Ou é facultativo, não induz essa prova. O primeiro, sistema alemão e o segundo, sistema francês. Clovis Bevilacqua, defendendo da pecha de incoerente o sistema do Projeto revisto, que não era o seu, mas de Lafayette e Teixeira de Freitas, entendia que, como o dele, tinha assento em boas razões de ordem juridica e economica. Se o sistema alemão era muito adiantado para nós, devêra-se admitir o sistema do Projeto revisto, similar ao dos Codigos holandês e chileno, pelo qual a transcrição é obrigatoria, mas produz efeitos equivalentes aos da tradição: é um sistema derivado do francês, adotado nas regiões da Baviera Renana e nas Provincias Renanas da Prussia (337); pois ha dois sistemas do francês: o puro, pelo qual a transcrição é meio de publicidade e o intermedio, pelo qual a transcrição importa a prova do domi-

---

(336) «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III: parecer da Faculdade do Rio de Janeiro, pag. 45; resposta de Clovis Bevilacqua, pag. 623, art. 607; parecer de Luiz Domingues, pag. 867, art. 619; «Trabalhos relativos á elaboração do Codigo Civil», vol. III: opinião de Clovis Bevilacqua, pag. 955.

(337) Teixeira de Freitas, obra cit., *Int.*, pag. CCIX e Lafayette, obra cit., § 49, nota 2.

nio, com os efeitos da tradição (338), sendo este ultimo o preconizado por Teixeira de Freitas no seu «Esboço» (art. 3735) e sustentado por Lafayette como já existente em nosso direito anterior (339).

4.º) Restabelecimento do sistema do Projeto primitivo, com a queda do paragrafo unico; mas subsistindo o sistema germanico que erige a transcrição, não em formalidade depuradora, segundo, a principio, entendia Andrade Figueira, mas em prova sufficiente que cede diante de outra *potiore* ou se anula por sentença retificatoria; de modo que a transcrição não constitue, em absoluto, uma presunção *juris et de jure*, a não ser diante de terceiros de boa fé; porque a transcrição — no dizer elucidativo de Coelho Rodrigues — «*não pode ser nula, a respeito de terceiros prejudicados, o que seria absurdo; mas pode ser anulada, quando se provar a nulidade do titulo de que teve origem; mas, até lá, deve ser considerada valida, não só entre as partes como erga omnes*» (340 ; ou, no dizer de Andrade Figueira, num momento de clarividencia, «*a transcrição faz presuuir uma prova de dominio*» (341).

5.º) Não é verdade, como pretendia Andrade Figueira, constituirem a obrigatoriedade do registro e o cadastro da propriedade os caracteristicos do sistema alemão; o que é essencia desse regime é a força probante, que pode ser relativa e absoluta. A absoluta, outrora em vigor em algumas regiões da Alemanha, foi abandonada pela relativa, estatuida nos arts. 873-928 do Codigo Civil alemão, para toda a Alemanha (342).

---

(338) Teixeira de Freitas, obra cit., nota 27 ao art. 534.

(339) «Trabalhos relativos á elaboraçã do Codigo Civil», vol. III: opinião de Andrade Figueira, pags. 941-950, 977-1003, 1017-1025 e 1059-1081; opinião de Clovis Bevilacqua, pags. 955-963 e 1025-1029; opiniões de Luiz Domingues, Salvador Moniz e Teixeira de Sá, pags. 963-971.

(340) «Trabalhos relativos á elaboraçã do Codigo Civil», vol. III, pag. 1006.

(341) «Trabalhos relativos á elaboraçã do Codigo Civil», vol. III, pag. 1018.

(342) Coviello, «Trascrizione», vol. I. pag. 77.

6.ª) Constituindo a força probante o caracter essencial do regime germanico (343), — é certo ter sido introduzido entre nós, um sistema derivado, não com força de prova plena do dominio, como pretendiam a Comissão da Camara dos Deputados, ao discutir-se a reforma hipotecaria de 1864, e Didimo da Veiga (344); mas «*um sistema mais cabal para a transmissão dos bens imobiliarios por ato entre vivos*» e nem era de temer o sistema proposto, «*porque não se propõe uma dessas reformas radicais que subvertem, nos seus fundamentos, um sistema preexistente, mas um simples reforçamento no intuito de obter-se mais firme consolidação propriedade imovel*», se bem que Clovis tivesse acrescentado «*como aliás já o reconheciam alguns juristas brasileiros que estudaram o assunto por ocasião de se discutir a reforma hipotecaria de 1864*». E' verdade que estes juristas entendiam que a transcrição deveria importar a prova da propriedade e não uma simples presunção, dando-se-lhe a importancia de verdadeiro titulo (345); mas não se pode daí concluir que eles pretendiam converter a transcrição em prova absoluta do dominio; porque o regime em vigor, nesse tempo, na maior parte da Alemanha, a não ser em Hamburgo, Lubeck e Mecklemburgo, não era o da força absoluta do registro, mas sim o da presunção *juris tantum*, até prova em contrario, obtendo apenas plena garantia os credores, ao passo que os adquirentes estavam sujeitos aos perigos das reivindicações por vicios inerentes aos titulos de aquisição (Codigo da Prussia de 1794) ou na Baviera, Wurtemberg, Bade, Hesse Renana e Alsacia-Lorena (346), em que a inscrição era obrigatoria, com o efeito apenas de publicar o direito tal qual o possuia o alienante; só mais tarde, por volta de 1872, que a Prussia erigia o seu sistema, consagrado depois pelo Codigo alemão (arts. 873-928), pelo qual a inscrição prova o dominio (art. 891),

---

(343) Coviello, *loco* citado.

(344) *Obra* cit., n. 223 pag. 303.

(345) *Apud* Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 90.

(346) Lehr, *obra* cit., ns. 415 e 416 pags. 280 e 290.

mas não constitue uma prova absoluta; porque, se não é uma simples presunção, como disseram os juristas brasileiros, é, todavia, uma presunção *juris tantum* entre as partes e em face de terceiros adquirentes a título gratuito ou oneroso de má fé (art. 891), e é uma presunção *juris et de jure* em vista de terceiros de boa fé (art. 892): de modo que Bevilacqua não podia ter querido introduzir entre nós o sistema da transmissão absoluta que já era uma reminiscência histórica no próprio direito alemão, tendo proposto no seu Projeto, por conseguinte, um «*sistema mais cabal*», que não viesse subverter o «*sistema preeistente, em seus fundamentos*», supondo ele que «*era a ocasião propícia, senão de introduzir entre nós, porque parecia impossível, o sistema chamado germanico, em sua plenitude, porque este depende da propriedade cadastrada, ao menos no que ele tem de essencial e de aplicavel sem dependencia do cadastro*» (347).

## SEGUNDA PARTE

### **Estudo logico das disposições do Código Civil, referentes á transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos**

35. Quais os principios cardiais do sistema alemão. — 36. Principios cardiais do sistema alemão em o nosso Código Civil. — 37. I) *Principio da publicidade ou da inscrição*. — 38. Principio do consentimento. — 39. II) *Principio da prova*. — 40. Eficacia probatoria da inscrição. — 41. Eficacia probatoria absoluta. — 42. Eficacia probatoria relativa. — 43. Principio geral da inscrição com o seu corolario e exceção. — 44. Principio da fé publica. — 45. Efeitos gerais da inscrição. — 46. Transferencia da propriedade. — 47. Legitimação ativa e passiva das ações. — 48. Principio da fé publica. — 49. Causas de impugnação. — 50. Terceiros de boa fé e conceito da má fé. — 51. A inscrição: direito imprescritivel. — 52. Inscrições provisórias. — 53. a) Prenotações propriamente ditas; b) Prenotações improprias. — 54. Oposições ou contraditas. — 55. Anotação e prenotação no direito austriaco. — 56. Sistema austriaco da inscrição. Obrigatoriedade desta. Distinção entre titulo e modo do adquirir. — 57. Atos e fatos sujeitos

---

(347) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», opinião de Clovis Bevilacqua, vol. III, pag. 1020.

á inscrição. — 58. Efeitos da inscrição. — 59. O nosso Código Civil adotou o sistema prussiano. — 60. Comparação com o sistema austriaco. — 61. Conformação geral do nosso sistema com o prussiano. Principio da inscrição. — 62. Principio da legitimação ativa e passiva das ações. — 63. Principio da fé publica. — 64. Anulação do registro. — 65. Germe da força probante no direito anterior. — 66. Quais os terceiros garantidos. — 67. Publicidade das causas de anulação e resolução. — 68. Garantia dos proprietários pela contradita. — 69. Garantia dos terceiros nas aquisições *a non domino*. — 70. Excepcionalidade da ação de reivindicação. — 71. Preferencia pelo terceiro de boa fé. — 72. Amplitude do art. 968 do nosso Código Civil. — 73. Conceito de terceiro e da boa fé no direito suíço. — 74. III) *Principio da legalidade*. Sistema prussiano. — 75. Sistema austriaco. — 76. Sistema brasileiro. — 77. Usucapião. — 78. Conclusão do confronto do sistema alemão com o nosso. — 79. Corrente favorável dos juristas. — 80. Opinião de José Augusto Cesar. — 81. Resumo logico da tese.

35. *Quais os principios cardiais do sistema alemão.*

Vejamos, agora, pelo estudo logico da questão, se se conforma o sistema do nosso Código Civil com o do Código Civil alemão, não diremos em sua plenitude, mas na sua parte essencial.

Os principios cardiais da inscrição germanica são o da inscrição ou publicidade, o da prova e o da legalidade. Justamente — como diz Clovis Bevilacqua — entre nós a transcrição publica, prova e legaliza a transmissão da propriedade imovel (348).

36. *Principios cardiais do sistema alemão em o nosso Código Civil.*

O principio da publicidade, ou da inscrição, como dizem os alemães, consiste em erigir a transcrição em elemento essencial, condição *sine qua non*, para a transferencia da propriedade imovel por ato entre vivos, e institui-la como condição legal, para efeitos de disponibilidade, na transmissão *causa mortis* e nos atos judiciais. Para

---

(348) «Código Civil comentado», vol. III, com. ao art. 531.

os atos entre vivos, ha os arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534 e para os atos judiciais e a transmissão *causa mortis* o art. 532 n. I. em correspondencia, quanto aos primeiros, com os arts. 873 e 925 do Codigo alemão, e, quanto aos segundos, com o sistema geral deste Codigo.

O principio da prova consiste em, tornando a inscrição obrigatoria, dar-lhe força probante, com garantia para os terceiros de boa fé (art. 859), de acordo com os arts. 891 e 892 do Codigo alemão, com a ressalva, porém, dos direitos dos legitimos proprietarios (art. 860), em correspondencia com os arts. 883, 894 e 899 do Codigo alemão e com a legitimação ativa e passiva das ações (arts. 859 e 860 § unico combinados), de harmonia com o direito germanico decorrente dos arts. 873, 891, 892 e 894 do Codigo alemão.

O principio da legalidade consiste na competencia de o official examinar a legalidade da inscrição (art. 834), de acordo com as disposições especiais da organização do registro predial alemão (Lei sobre os livros fundiarios, arts. 13-40).

Tudo isto constitue justamente a essencia do sistema germanico, ou melhor, do sistema prussiano consagrado pelo Codlgo Civil alemão nos arts. 873-928.

37. I) *Principio da publicidade ou da inscrição.*

A obrigatoriedade da inscrição está subordinada ao principio do consentimento, segundo dispõem os arts. 873 e 925 do Codigo alemão.

« Art. 873. Para alienar um imovel ou gravá-lo de um direito real, assim como para alienar ou gravar um direito real imobiliario, é preciso o acordo de vontades do titular do direito e da outra parte sobre a mutação a realizar-se e a inscrição desta mutação no livro fundiario, se a lei, a respeito, não dispõe de outra forma.

« Antes da inscrição, as partes só ficam ligadas pelo acordo, se o ato das suas declarações foi passado, seja perante a justiça, seja perante o notario, ou se estas declara-

ções foram feitas ante o registro fundiario ou lhe foram apresentadas, ou se o titular do direito deu á outra parte consentimento para a inscrição, conforme as prescrições da lei sobre os livros fundiarios.

« Art. 925. O accordo das vontades do alienante e do adquirente, exigido pelo art. 873, para que haja transferencia da propriedade do imovel (*Auflassung*, investidura), realiza-se pela declaração das duas partes, presentes no mesmo tempo no registro fundiario. Toda declaração de investidura, feita sob condição ou a termo, é nula e de nenhum efeito ».

38. *Principio do consentimento.*

Segundo o sistema do consentimento, as partes, por si ou representadas, devem, após o exame judicial dos titulos, comparecer perante o juiz e aí o proprietario manifestar, de viva voz, que autoriza a inscrição em proveito do adquirente, declarando tambem este que requer a inscrição. Exceto para a transferencia da propriedade imovel, as duas partes não precisam comparecer pessoalmente ou devidamente representadas, bastando que o adquirente ou seu representante apresente declaração do titular do direito, consentindo a inscrição em proveito do requerente. Logo que as declarações sejam emitidas ou exibidas em documento passado perante o juiz ou o notario, procede-se á inscrição, da qual depende a transferencia de propriedade ou a existencia de outro qualquer direito real sobre imoveis (349).

Chama-se a esta cerimonia *contrato real*, tambem chamada *investidura*.

Esse contrato, peculiar á transferencia da propriedade imobiliaria, concretiza-se pela sua inscrição em registro publico, com a entrega ao interessado de um extrato autentico dessa inscrição; como o contrato, peculiar á transferencia das cousas moveis, é a tradição efetiva da cousa (350).

---

(349) Lehr, obra cit., vol. I, ns. 418 e 311; Morel, « Régime foncier d'Alsace et de Lorraine », ns. 54-57, pags. 59-64 e ns. 62-66, pags. 68-72 e suas notas.

(350) Lehr, obra cit., vol. I, n. 384 e *Motive*, t. III, pag. 8.



No direito alemão, a transferencia da propriedade não se pode operar, se não interveem dois fatos — o acordo de vontades e a inscrição, um ato juridico e um ato formal; mas, no direito suiço e no alsaciano-loreno, o ato juridico, isto é, o acordo de vontades pode vir como clausula do contrato obrigacional, devendo, portanto, seguir-se o ato formal — a inscrição — como prova do contrato real, independentemente do comparecimento das partes perante o juiz, mediante a exhibição de documentos comprobatorios do acordo de vontades, para maior facilidade das transações (351).

Na Austria, o comparecimento das partes ou dos procuradores é substituido pela produção do ato autentico ou devidamente legalizado, comprovando que o proprietario transfere a propriedade e que o adquirente aceita (352).

A inscrição não é mais, portanto, do que a forma do contrato real da investidura na Prussia ou uma condição legal *sine qua non*, na Austria, na Suíça e na Alsacia-Lorena, da transmissão da propriedade em materia de alienações voluntarias por ato entre vivos (353).

O consentimento, no direito brasileiro, para a transcrição está imanente em o contrato obrigacional, pois quando se declara que se passa a alguém o dominio daquilo que se possui, está implcito o consentimento que se lhe dá para efetuar o que a lei requer para que esse dominio se transfere do anterior para o posterior proprietario (354). A trans-

---

(351) Wieland, «Droits réels», vol. II, nota 4 ao art. 963 e Morel, obra cit., n. 56, pags. 61 e 62.

(352) Lehr, obra cit., n. 418, vol. I.

(353) Coviello, obra cit., pag. 87, vol. I; Lehr, obra cit., n. 421, vol. I; Wieland, obra cit., vol. I, nota 2 ao art. 971; Morel, obra cit., n. 56, pags. 61 e 62.

(354) Isto já estava escrito, quando o autor teve a oportunidade de verificar o feliz encontro de ideias, que teve com os primeiros autores do direito hipotecario espanhol: «O consentimento é base do sistema hipotecario espanhol, devendo-se considerá-lo implcito no ato juridico, sem que appareça com a independencia com que se apresenta nos direitos alemão e suiço, onde se refere diretamente á inscrição, isto é, o contrato

crição, assim concebida, equivale á inscrição do direito prusiano, se bem que seja esta, na transferencia da propriedade por ato entre vivos, a forma por que se concretiza o contrato do consentimento do alienante e do adquirente, perante o juiz do registro; mas cumpre ponderar que, no direito austriaco, no suiço e no alsaciano-loreno, similares ao alemão, o comparecimento pessoal de ambos não é obrigatorio, bastando a presença do adquirente, desde que exhiba documento do alienante, devidamente autenticado, autorizando o adquirente a promover a inscrição; e, neste caso, esta se opera da mesma forma, como se o comparecimento daquele fosse real.

Assim se vê a identidade do nosso sistema com o prusiano, ressalvada a unica diferença que entre ambos existe: a de ser, num, expresso o consentimento das partes perante o juiz do registro, independentemente do contrato obrigatorio; ao passo que, no outro, o consentimento é, implicitamente, expresso no contrato obrigacional, ou explicando-nos melhor, este, por si, não transfere a propriedade, visto que está sujeito á condição legal da sua transcrição no registro publico para operar a transferencia da propriedade; de modo que o contrato origina apenas o direito obrigacional, mas traz em si, immanente, o consentimento do alienante, para que, em proveito do adquirente, se efetue a transcrição, constituindo esta uma declaração publica de transferencia do dominio, perante o official publico. Neste particular, o sistema austriaco, o suiço e o alsaciano-loreno quase se identificam com o brasileiro.

Estes direitos, sem admitir a concepção alemã do contrato real, conhece, entretanto, um ato intermediario entre o contrato e a inscrição: é o consentimento para a inscrição dado pelo proprietario do imovel, podendo ser expresso no proprio contrato obrigatorio. Este consentimento é exigido para que a inscrição possa ser efetuada mas não constitue

---

constitue, a respeito, um acordo tacito da vontade do transmitente e do adquirente, para que dita inscrição se verifique. (Jerdaino González y Martínez. «Principios hipotecarios», page 208-209).

um ato abstrato, pois deve repousar num contrato valido. Apesar das razões que os autores invocam para justificar a exigência dessa formalidade (355), não parece corresponder a uma necessidade real. Desde que as partes estejam de acordo para efetuar a alienação (por exemplo, no caso de compra e venda) não ha motivo plausível para se exigir do vendedor a declaração suplementar que consente a inscrição. Porque não se admitir que a inscrição pode realizar-se apenas com a apresentação do contrato de compra e venda? E' a solução que melhor ocorre em legislação, salvo admitindo se para as partes a faculdade de estipular que a inscrição virá a dar-se em data posterior ou ficará subordinada a uma condição, como o pagamento do preço (356).

O direito brasileiro se conforma perfeitamente com o ponto de vista de Morel, que preconiza sistema igual para a França (357).

Dois fatos, entre nós, são necessários para a transferência da propriedade: o contrato que origina o direito pessoal e a sua transcrição que cria o direito real.

### 39. II) *Principio da prova*

Quanto á força probante do registro, dispõe o Código Civil alemão:

«Art. 891. A inscrição de um direito no livro fundiario induz a presunção da existencia do direito na pessoa do titular.

«O cancelamento de um direito inserito no livro fundiario traz a presunção da inexistencia desse direito.

«Art. 892. O teor do livro fundiario é reputado exato em proveito daquele que adquire por ato jurídico um direito sobre um imovel ou um direito que grava um direito deste genero, a não ser que haja inscrição de uma

---

(355) Wieland, obra cit., tomo II, pag. 526.

(356) Morel, obra cit., nota 2 ao n. 62 e nota 3 ao n. 155.

(357) Morel, obra cit., n. 155.

demanda ou que a exatidão do teor seja conhecida do adquirente. Se ha, em proveito de uma pessoa determinada, restrição do direito de disposição do titular do direito, naquilo que concerne a direito real inscrito, esta restrição não pode ser oposta ao adquirente senão quando ela consta do livro fundiario, ou quando o adquirente teve conhecimento dela.

«Art. 894. Quando o teor do livro fundiario, relativamente a um direito imobiliario, a um direito que grava esse mesmo direito ou a uma restrição do direito de dispor da especie indicada no artigo 892, 1.ª alinea, não concorda com a verdadeira situação juridica, aquele cujo direito não está inscrito, ou não o está exatamente, ou se acha indevidamente gravado de onus ou restrição que não existe na realidade, pode pedir àquele, cujo direito for atingido pela retificação, consentimento para essa retificação».

#### 40. *Eficacia probatoria da inscrição.*

A inscrição tem eficacia probatoria: essa eficacia tem a sua causa na propria indole da inscrição. Se esta é condição essencial para a aquisição do direito, é justo que valha para provar o proprio direito (*Publizität prinzip*) (358).

Mas ha duas formas de eficacia probatoria: a absoluta e a relativa.

#### 41. *Eficacia probatoria absoluta.*

A eficacia probatoria absoluta consiste em que a transcrição faz prova plena e absoluta do direito perante todos: é, em principio, inatacavel, em vista de valer *per se*, isto é, ter um valor proprio e abstrato. Foi consagrada, anteriormente aoCodigo Civil alemão, em Hamburgo, Lubeck, Mecklemburgo e na Saxonia (359).

---

(358) Coviello, «Trascrizione», n. 52. Ao *principio da prova* os escriptores alemães chamam *principio da publicidade*; e sob este nome os latinos designam o principio, que os alemães apelidam *principio da inscrição*.

(359) Morel, obra cit., n. 53, pag. 58.

42. *Eficacia probatoria relativa.*

Na Prússia e na Austria, ao contrario, a inscrição tem antes um valor declarativo do que constitutivo e se o ato jurídico, do qual ella é a consagração official, é suscetivel de contestação, pode ser ella atacada, salvo os direitos de terceiros de boa fé (360).

A inscrição, neste caso, tem efficacia probatoria relativa.

43. *Principio geral da inscrição com o seu corollario e exceção.*

A inscrição é ato publico, de onde decorre o corollario de que todo interessado tem o direito de a consultar, não podendo, portanto, alegar a sua ignorancia: mas, como o seu valor não é absoluto, resulta que só podem fiar-se, da validade da inscrição os que, confiantes na sua regularidade exterior, estejam de boa fé, isto é, ignorem-lhe os vicios intrinsicos (361).

44. *Principio da fé publica.*

Este sistema é dominado pelo principio da fé publica (*Prinzip des öffentlichen Glaubens*).

O principio da fé publica contém em si as suas limitações: não só não podem valer-se dele quem illegalmente foi inscrito, como tambem aqueles que obraram de má fé; estes, de fato, não poderiam dizer terem-se fiado no que continham os livros fundiarios. Por razões de equidade, são equiparados aos adquirentes de má fé os que hajam a titulo gratuito, ainda que de boa fé.

Constitue, portanto, a inscrição uma *presuntio juris tantum* entre as partes contratantes e em vista de terceiros adquirentes a titulo gratuito ou oneroso de má fé e *presumptio juris et de jure*, em vista de terceiros de boa fé.

---

(360) Lehr, obra cit., n. 313, vol. I; Morel, obra cit., ns. 54 e 71.

(361) Lehr, obra cit., n. 314, vol. I.

Por este sistema, a inscrição não funciona somente por si, como modo de aquisição, mas é um dos fatores do modo de adquirir, se bem que necessario. Por isso é que não se pode tê-la exclusivamente em conta, descurando-se de outros fatores. Assim, se a *inscrição faz prova com respeito àqueles que, estribados nela, acreditam que a apparencia dos livros fundiarios corresponde a realidade das cousas, não faz prova, porém, para o adquirente em relação com o alienante, como não o faz para quem esteja de nã fé*; porque o primeiro sabe que, além da inscrição, lhe eram necessarios outros elementos para a aquisição: daí a necessidade de provar a validade destes para provar o seu direito; e o segundo tambem sabe que nem todos os requisitos se achavam reunidos para que o seu antecessor adquirisse o direito que ora lhe transmite (362). Como tambem é sabido que a aquisição se faz em concreto e não em abstrato; de modo que, além da inscrição, outros elementos são necessarios (363).

*45. Efeitos gerais da inscrição.*

Quais são os efeitos gerais da inscrição? A transferencia da propriedade, a legitimação ativa e passiva das ações e a fé publica dos assentos.

*46. Transferencia da propriedade.*

Enquanto não é feita a inscrição, o adquirente não tem senão o direito de constranger o alienante á investidura, mas este fica sempre proprietario ainda mesmo em respeito á pessoa com que ele contratou diretamente e contra essa pessoa pode eficazmente exercitar a acção de reivindicación (364).

---

(362) Coviello, obra cit., n. 52 pag. 75, vol. I.

(363) Coviello, obra cit., vol. I, n. 52, pag. 75.

(364) Coviello, obra cit., vol. I, n. 63, pag. 92.

47. *Legitimação ativa e passiva das ações.*

Feita a inscrição, pode quem está inscrito exercitar todas as ações competentes ao proprietário ou ao titular de um direito real qualquer, sem ter necessidade de fazer outra prova (legitimação ativa); como é obrigado a responder a todas as ações que lhe são propostas na qualidade de proprietário ou de titular do direito real, ainda mesmo quando não esteja de posse do fundo ou do direito (legitimação passiva) (365).

48. *Princípio da fé pública.*

Ele deriva do princípio de que a inscrição tem força probante; isto é, ha presunção legal de que aquele que figura inscrito no livro fundiario, prescindindo de sua boa ou má fé, tem de fato a propriedade ou o direito real, para todos os efeitos, favoraveis ou danosos, que possam provir da qualidade de proprietário, e isso diante mesmo do legitimo dono. Fundando-se, porém, essa eficacia, não já na força literal da inscrição, mas no princípio da fé pública, pode ser destruida pela prova em contrario, nas relações entre os contratantes, pelos quais pode ser impugnada qualquer inscrição (366).

49. *Causas de impugnação.*

A este respeito, é preciso distinguir as diversas causas pelas quais se pode impugnar uma inscrição. Pode se fazer a impugnação: 1.º) quando a inscrição não é inteligivel ou quando não ha relação nenhuma com o livro fundiario, ou quando não foi feita na forma prescrita: a inscrição, neste caso, é inexistente e assim não pode ter eficacia juridica para ninguem nem mesmo para os terceiros. 2.º) Pode-se impugnar tambem a inscrição que, embora feita na forma

---

(365) Coviello, obra cit., n. 63, pag. 92; Morel, obra cit., n. 87, pags. 89 e 90.

(366) Coviello, obra cit., vol. I, n. 63, pag. 92; Morel, obra cit., ns. 87, 89 e 91.

legal, não corresponde á verdade da condição jurídica que ela patenteia, como acontece quando alguém está inscrito em lugar de outrem, seja por erro do juiz, seja por falsa ou inexata indicação dos títulos de aquisição; ou quando faltam os pressupostos necessários para a inscrição, como a investidura: esta inscrição ilegal pode ser retificada pelo que tem direito material á cousa, mas, em vista de corresponder á realidade o que aparece no livro fundiario, tem ela validade perante terceiros, que adquiram direitos, fundados nessa inscrição, muito embora nula ou erronea, salvo se, anteriormente a essa transação, tiver sido prenotada a competente ação de nulidade. 3.º) A inscrição pode ser feita na forma legal e corresponder ainda á efetiva condição jurídica, mas faltar lhe o seu remoto fundamento jurídico: assim, depois de uma investidura regular, ter-se feito uma inscrição também regular, mas o contrato de venda ser nulo por uma razão qualquer. A impugnação, neste caso, não só não prejudica os terceiros, como no caso precedente, mas também não produz o efeito de se operar uma mudança no livro fundiario: fica sempre inscrito aquele que está inscrito, ainda que o contrato seja nulo, sendo conferido àquele que impugna, o direito de indenização contra o outro. Dá a inscrição, diferentemente da hipotese anterior, direito a uma ação exclusivamente pessoal, e não a uma ação real; e tal ação é chamada *condictio*, porque é originada de uma simples *condictio* (367).

O alienante também pode, neste caso, mediante uma ação pessoal, conseguir que a propriedade lhe seja de novo transferida, com as solenidades da investidura (368).

50. *Terceiros de boa fé e conceito da má fé.*

Podemos dizer que, só a respeito de terceiros, a inscrição faz prova plena, ou melhor, constitue presunção ab-

---

(367) Coviello, obra cit., vol. I, n. 63, pags. 92-93; Morel, obra cit., n. 94, pag. 98.

(368) Morel, obra cit., n. 111 *in fine*, pags. 118 e 119.



soluta, *juris et de jure*. Mas nem todos os terceiros estão a salvo, senão aqueles que adquiriram a título oneroso e de boa fé, exceto para a *Grundschild* (hipoteca substantiva). Caem, por isso, os direitos adquiridos a título gratuito; caem aqueles que, embora a título oneroso, foram adquiridos de má fé. No que consiste a má fé a lei não diz, deixando, ao critério do juiz, a sua apreciação nos casos singulares. Todavia, a lei diz que não equivale á má fé o conhecimento que tenha o adquirente da existencia de um título, com o qual o alienante tivesse já a outros conferido, precedentemente, o mesmo direito, ainda que est'outro estivesse de posse de tal direito. Pode-se dizer, portanto, que a má fé é constituída do conhecimento que tenha o adquirente da ilegalidade ou erro da inscrição em favor do alienante. O Código alemão (art. 892) não distingue entre aquisições onerosas e gratuitas; mas delas trata a lei de 5 de maio de 1872 (§§ 3, 9 e 15) (369).

51. A inscrição: direito imprescritivel.

Do mesmo principio da força probante deriva ainda que a prescrição não se opera contra o proprietario inscrito nos livros fundiarios; ela pode verificar-se sòmente a respeito dos imoveis não inscritos, pela razão de que um proprietario oculto e que se funda no simples fato da posse não pode obtê-la em detrimento daquele cujo direito se tornou publico pelo ato solene da inscrição. Daí tambem se considerar que as ações derivadas dos direitos inscritos não se perdem por prescrição extintiva (Código alemão, art. 902).

Em caso contrario, todavia, aquele que injustamente figura como proprietario no registro, pode tornar-se verdadeiro dono com o usocapião, bem assim de outros direitos reais (Código alemão, arts. 900 e 927).

De outra parte, aquele em cujo favor se fez o can-

---

(369) Coviello, obra cit., vol. I, n. 63, pags. 93 e 94; Morel, obra cit., ns. 92, 93 e 96.

celamento de um direito ou onus real, ainda que ilegalmente, pode valer-se da prescrição extintiva (Codigo alemão, art. 901) (370).

52. *Inscrições provisórias.*

As inscrições provisórias protegem, durante certo lapso de tempo, o titular de um direito relativo a um imóvel contra os efeitos das mutações que lhe poderiam ser prejudiciais. Estas inscrições são as prenotações e as oposições ou contraditas.

Não se devem confundir estas duas categorias, cada uma delas tem função propria. A contradita tem por fim salvaguardar um direito real, ao qual prejudica uma inscrição inexata do livro fundiario; a prenotação é destinada a proteger o titular de um direito pessoal, tendo por fim uma mutação imobiliaria, isto é, a prenotação visa garantir, segundo a expressão germanica, o titular de um credito de direito real.

Diferentemente da prenotação, a contradita supõe essencialmente a inexatidão do livro fundiario, constitue mesmo o preliminar da retificação (371).

53. a) *Prenotações propriamente ditas.*

Dada a eficacia probatoria da inscrição, duas ordens de inconvenientes podem verificar-se: de um lado, uma aquisição realizada não tem efeito, se a inscrição não se operou; de outro lado, a existencia de uma inscrição produz efeitos, ainda que erronea ou ilegal e ainda que o direito inscrito esteja extinto materialmente. Por isso se sentiu a necessidade de se dar uma providencia, que garantisse as partes, durante o lapso de tempo entre o ato de aquisição e a inscrição, quando uma das partes não quisesse dar o consentimento, ou que armasse a parte prejudicada de um meio

---

(370) Coviello, obra cit., n. 63, pag. 94.

(371) Morel, obra cit., n. 113, pags. 119 e 120.

de publicar a ação de nulidade, quando existam dificuldades jurídicas que impeçam o consentimento. Isto se provê com o instituto das prenotações, também conhecidas por *protestationes hypothecariae*.

A prenotação não é mais que uma inscrição provisória e condicional, uma reserva da inscrição, que tem por efeito suspender a aplicação do principio da fé pública, advertindo os terceiros de que a pessoa inscrita dispôs do seu direito ou este foi contestado, e, por isso, correm o risco de ver resolvidas as aquisições que fizerem, fundando-se na inscrição (372).

A prenotação pode ter por objeto a garantia de um direito resultante de um contrato ou da lei. No primeiro caso, protege, por exemplo, o direito á transferencia da propriedade de um imóvel, o direito á constituição ou á extinção de uma hipoteca ou de uma servidão. No segundo, garante o direito á restituição de um imóvel fundado sobre o enriquecimento sem causa (373).

As prenotações podem dividir-se em duas classes.

A primeira é constituída daquelas que teem por escopo conservar um direito por si mesmo existente (*protestationes pro conservando loco*).

A outra é constituída daquelas que servem para conservar um direito que não existe por si, mas na ocasião do exercicio de um direito contrario, isto é, uma simples exceção (*protestationes pro conservandis exceptionibus*).

Pertencem á primeira classe as prenotações que servem para conservar um direito de propriedade ou outro direito, assim nas pesquisas necessarias para a inscrição, quando o inscrito não quer apresentar-se para a investidura ou não quer prestar o seu consentimento para a inscrição, como quando, havendo alienação parcial de um fundo, são necessarias operações cadastrais para identificar topograficamente a nova parcela (374).

---

(372) Coviello, obra cit., vol. I, n. 64, paga. 94 e 95.

(373) Morel, obra cit., n. 119, pag. 125.

(374) Coviello, obra cit., vol. I, n. 64, pag. 95.

No caso de venda imobiliária, o contrato obrigatório não basta para transferir a propriedade ao comprador; dele resulta simplesmente para o vendedor a obrigação de efetuar essa transferência e para o comprador o direito á realização dessa transmissão. Daí decorre um perigo para o credor, na espécie o comprador. Se, no intervalo entre o contrato obrigatório e o ato de transferência, o vendedor aliena o imóvel ou grava-o de um direito real em benefício de um terceiro e se esta segunda alienação se completa com o contrato real e a inscrição no livro fundiário, o primeiro comprador fica iludido.

Para evitar este resultado, não se poderia permitir ao credor inscrever uma oposição, pois esta supõe a inexatidão do livro fundiário. Ora, enquanto a transferência da propriedade não se faz ao primeiro comprador, o livro fundiário permanece exato. Foi preciso, em consequência, instituir uma medida especial destinada a garantir o credor contra toda disposição posterior, pela qual o devedor poderia afetar o seu direito: tal o papel da prenotação.

Assim se explica a disposição do art. 883 do Código Civil: «Para garantir o direito á constituição ou á extinção de um direito real imobiliário ou de um direito gravando um direito real imobiliário, ou á modificação do conteúdo ou da posição de igual direito, pode-se fazer inscrever no livro fundiário uma prenotação».

Nestas condições a prenotação tem antes o efeito de evitar as consequências da separação do ato obrigatório e do ato de transferência do que mesmo dirimir a aplicação do princípio da fé pública (375).

Pertencem á segunda classe as prenotações que tem por escopo impedir a eficácia da inscrição de um direito real, que não seja a propriedade, ou por inquinada de um vício de nulidade, ou por se verificarem causas de extinção que não se podem documentar nos modos requeridos pela lei; pagamento de um débito hipotecário, sem que haja a qui-

---

(375) Morel, obra cit., n. 118, pag. 124.

tação feita na forma necessaria para permitir o cancelamento da hipoteca (376).

A prenotação não confere um direito real àquele, em cujo favor foi inscrita, mas o direito que ela protege não pode ser onulado ou restringido por atos de disposição posteriores (Codigo Civil, art. 883, al. 2).

Se o beneficiario da prenotação não tem ainda um verdadeiro direito real, não está, todavia, reduzido á qualidade de simples credor. Se, de um lado, o direito garantido pela prenotação depende de ser reconhecido judicialmente ou por consentimento da parte contraria e de ser inscrito definitivamente no livro fundiario, por outro lado, o direito garantido pela prenotação pode ser oponivel a todos, pois, a partir da sua inscrição, o titular desse direito pode desprezar os atos de disposição consentidos em favor de terceiros.

Além da impossibilidade dos atos de disposição que afetariam o direito garantido por ela, a prenotação produz outros efeitos: 1.º) A posição do direito protegido se determina pela inscrição da prenotação (Codigo Civil, art. 883, al. 3). 2.º) A prenotação, direito de character real, garante aquele que a inscreveu contra os acontecimentos posteriores, como a falencia do devedor (Codigo Civil, art. 883) ou a morte deste ultimo seguida de limitação da responsabilidade do herdeiro (Codigo Civil, art. 884). O credor pode exigir do herdeiro ou do sindico que a mutação seja feita em seu proveito. 3.º) No caso de venda forçada, fixa-se a avaliação, tendo-se em conta os direitos garantidos por uma prenotação (Lei sobre a expropriação forçada, art. 48) (377).

De regra, a inscrição da prenotação pode ser feita sòmente com o consentimento daquele cujo direito é visado pela prenotação ou com a autorização do juiz ordinario que ache fundado o direito ou a exceção a conservar. Em certos casos, todavia, pode-se inscrever *ex officio* uma prenotação (arts. 18 e 76 da lei sobre os livros fun-

---

(376) Coviello, obra cit., vol. I, n. 64, pags. 95 e 96.

(377) Morel, obra cit., n. 120, pags. 125-127.

diarios) (378). Pode dirigir-se diretamente ao juiz conservador somente o credor munido de título executivo para fazer prenotar a hipoteca.

Cessada a causa que suspendia a execução da inscrição, ou resolvida a controversia em torno da inscrição já existente, a prenotação cede o posto á inscrição definitiva ou então é cancelada, segundo seja fundado ou não o direito que se quer conservar mediante a prenotação. A inscrição definitiva ou o cancelamento se dá, seja a pedido do juiz que admitir a prenotação, seja com o consentimento das partes interessadas (art. 59 e 89 da lei II de 5 de maio de 1872 da Prussia; Código Civil, arts. 886 e 887) (379).

Se, no intervalo entre a inscrição da prenotação e a inscrição definitiva, se inscrever no livro fundiario um direito inoponivel ao beneficiario da prenotação, este ultimo tem o direito de exigir do titular do direito inscrito que consinta no seu cancelamento, senão ele o requererá judicialmente (Código Civil, art. 888) (380).

A inscrição definitiva tem efeito retroativo até a prenotação, como efeito retroativo tambem tem o cancelamento, de onde se segue que a inscrição contestada fica purificada, e o principio da fé publica, cuja eficacia tinha ficado suspensa, retoma o seu vigor natural (381).

b) *Prenotações improprias.*

Das prenotações, a respeito das quais se discorreu, se distinguem aquelas inserções que de fato tem o mesmo nome e tem o mesmo escopo de reservar uma futura inscrição; mas que precisam o consentimento do proprietario inscrito (prenotações consentidas, improprias). A sua diferença substancial consiste em que as primeiras pressupõem

---

(378) Morel, obra cit., n. 119, pag. 125 e Coviello, obra cit., n. 64, pag. 96.

(379) Coviello, obra cit., n. 64, pag. 96 e Morel, obra cit., n. 121, pag. 127.

(380) Morel, obra cit., n. 121, pag. 127.

(381) Coviello, obra cit., n. 64, pag. 96.

um direito *ilíquido*, as segundas um direito certo e *líquido* em si, mas que, por sua natureza, não se prestam á inscrição. Assim, se alguém vende, sob condição suspensiva ou a termo inicial, o comprador não tem ainda o direito á investidura, pois que esta, dando causa necessariamente á inscrição da propriedade e daí á aquisição imediata, não comporta nem condição nem termo: de onde se torna útil prenotar a expectativa da investidura que surge do contrato subordinado àquela modalidade. Mas, em tais hipóteses, é necessario o consentimento daquele que está inscrito (art. 8 da lei de 5 de maio de 1872, I e arts. 883 e 925 do Código Civil) (382).

54. *Oposições ou contraditas.*

Das prenotações são perfeitamente distintas as oposições, que constituem outra especie de inscrição no livro fundiario, e das quais tratam o Código Civil germanico nos arts. 899 e 1139, e a lei sobre os livros fundiarios de 24 de março de 1897, arts. 18, 23 e 54.

A prenotação, como a contradita, é uma inserção provisoria e condicionada que pode tornar-se definitiva, se a condição se verificar; mas ambas se distinguem em que a primeira é inscrição provisoria que serve para tutelar um direito a nascer, mas não ainda nascido, enquanto a contradita serve para tutelar um direito existente ou crido tal, que foi prejudicado por inscrição ilegalmente conseguida: aquela é inscrição provisoria de direito; esta, retificação provisoria de inscrição ilegal. O efeito geral de ambas é de suspender a eficacia da fé publica á inscrição do direito que se contrapõe ao da prenotação ou contradita (383).

Difere, materialmente, a prenotação da opposição em que esta supõe a irregularidade do livro fundiario e constitue um meio preventivo contra as consequencias dessa irre-

---

(382) Coviello, obra cit., n. 65, pags. 96 e 97 e Movel, obra cit., n. 119, pag. 125.

(383) Coviello, obra cit., vol. I, nota 1, pag 97.

gularidade; ao passo que a prenotação se dirige contra uma menção exata, conforme com a verdadeira situação jurídica, visando proteger o titular de um crédito de direito real, ou melhor, um credor de um direito contra qualquer disposição nova que faça o devedor em prejuízo desse credor (Codigo Civil, art. 899) (384).

A oposição somente pode ser inscrita, mediante decisão judicial ou consentimento da parte, cujo direito fica prejudicado pela retificação do livro fundiário. Para obter essa decisão judicial, não é preciso que haja perigo na demora para o direito do contestante, basta que este tenha aparência de verosímil (Codigo Civil, art. 899, al. 2) (385).

A oposição é uma medida de publicidade provisória, não criando nenhum direito real em proveito de quem obteve a sua inscrição, tendo os seguintes efeitos negativos:

1.º) A inscrição de uma contradita retira á inscrição contestada o benefício da força probante, tornando inoponíveis ao contestante os atos de disposição que se realizarem depois de inscrita a oposição.

2.º) A inscrição de uma contradita suspende o curso do usucapião que se opera em favor de quem está indevidamente inscrito como proprietário ou titular de outro direito real (Codigo Civil, art. 900).

3.º) Quando um direito real não se acha inscrito no livro fundiário, a inscrição de uma contradita para reparar essa omissão interrompe a prescrição de 30 anos que corria contra o titular do direito não inscrito (Codigo Civil, art. 902, al. 2).

4.º) No caso de adjudicação por expropriação forçada, os direitos condicionais ou não condicionais que se acham garantidos por uma contradita ou prenotação devem entrar em conta para a avaliação, como direitos inscritos (Lei sobre a expropriação forçada, art. 48) (386).

---

(384) Morel, obra cit., ns. 113, 114 e 118.

(385) Morel, obra cit., n. 115.

(386) Morel, obra cit., n. 116.



55. *Anotação e prenotação no direito austriaco.*

O direito austriaco distingue a anotação da prenotação. A anotação é uma menção tendente a patentear uma limitação do direito de dispor, que compete seja ao proprietário, seja á pessoa em cujo proveito existe uma inscrição, e a garantir as exceções que se teem contra uma inscrição já efetuada. A prenotação, ao contrario, é a menção provisoria da aquisição, da transmissão, da limitação ou da extinção de um direito sujeito á inscrição, nos casos em que a operação, sendo em si mesma legalmente perfeita, os papeis necessarios para que ela se efetue, não estão ainda reunidos (387).

56. *Sistema austriaco da inscrição. Obrigatoriedade desta. Distinção entre titulo e modo de adquirir.*

Pelo Codigo austriaco se distingue o titulo do modo de aquisição da propriedade ou dos direitos reais: o titulo de aquisição derivativo podem ser o contrato, a sucessão *mortis causa*, a sentença judicial ou a disposição de lei (art. 424). Mas isso não basta, em regra, para fazer adquirir a propriedade e os outros direitos reais: os quais se adquirem sòmente por legitima entrega e recebimento (art. 425). Dá-se a entrega, mediante a tradição manual ou simbolica, com respeito ás cousas moveis (arts. 426-429) e, mediante a inscrição, relativamente aos imoveis (art. 431) (388).

57. *Atos e fatos sujeitos á inscrição.*

Dá se segue que estão sujeitas ao registro não só as aquisições entre vivos; mas tambem as *mortis causa*: não

---

(387) Lehr, obra cit., vol. I, pag. 192; Coviello, obra cit., vol. I, n. 58, pag. 84.

(388) Coviello, obra cit., vol. I, n. 55, pags. 78 e 79.

só as aquisições provenientes de convenção, divisão, declaração judicial, mas também o decreto de imissão judicial na posse da herança e o legado devem ser inscritos (arts. 436 e 437), sendo que é sempre necessario esse decreto para se adquirir a posse das cousas hereditarias, seguindo-se o juizo da ventilação.

Devem ser publicados, mediante a inscrição, não só a propriedade, os direitos de servidão pessoais e prediais (arts. 451, 524 e 527), a enfiteuse (art. 1126), mas ainda os direitos de resgate e de revenda (arts. 1070 e 1073) e os contratos de locação (art. 1095). Porém, é digno de nota que o direito de o comprador revender ao vendedor e o direito do do condutor existem independentemente da inscrição, porque são direitos pessoais: a inscrição os torna reais. Até para adquirir a posse legitima de um imovel ou de um direito imobiliario, a inscrição é necessaria (art. 321); porque o Codigo austriaco enumera entre os direitos reais também a posse (art. 308): e por posse legitima se entende a que é fundada sobre um titulo valido para a sua aquisição (arts. 316 e 317). Igualmente, os varios direitos de gozo e a existencia da hipoteca dependem da inscrição.

Como a inscrição é necessaria para a aquisição dos direitos imobiliarios; assim para que haja a sua extinção, é necessario o cancelamento, ou melhor, a inscrição a favor de outros (arts. 350, 444 e 469) (389).

#### 58. *Efeitos da inscrição.*

Quais são os efeitos da inscrição? É claro, depois do que foi dito, que, antes dela, a propriedade e os outros direitos não são adquiridos: assim, se o alienante, depois da primeira, faz uma successiva alienação, é preferido aquelo que inscreveu primeiro, ainda que ciente da alienação precedente (arts. 332 e 440).

Não é, porém, de crer que, antes da inscrição, não possa ser o direito real adquirido, seja embora de modo

---

(389) Coviello. obra cit., vol. I, n. 55, pags. 79 e 80.

imperfeito; e que, depois dela, a aquisição seja plena e completa, como seria logico e coerente. Pois que, antes da inscrição ou mesmo sem ella, se ha lugar a entrega material do imovel, nasce o direito de posse, *factischer Besitz* (posse de facto), que assim se contrapõe á *Tabularbesitz* (posse inscrita), posse essa que vale não só *ad interdicta* e *ad usucapionem*, mas tambem para experimentar uma acção petitoria, que se pode comparar á *publiciana*, contra quem não possua titulo de mais força e opor a *exceptio rei venditae et traditae*. Dess'arte ha uma propriedade natural em contraposição á propriedade civil ou inscrita.

A inscrição não consolida o direito de propriedade do adquirente, que ainda fica exposto aos perigos da evicção, visto que não foi derogado o principio: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* (art. 442). De modo que a inscrição não vale, por si mesma, como prova da propriedade ou do direito, mas somente como presunção legal que admite prova em contrario (art. 323). E, por isso, basta a inscrição para se poder exercitar a acção petitoria contra o possuidor, que não tenha titulo de sua posse ou titulo menos valido do que o do autor (arts. 372 e 523) (300).

59. O nosso Código Civil adotou o sistema prussiano.

Chegado a este ponto, cumpre-nos verificar qual dos dois sistemas, dentre o germanico, foi adotado entre nós — o prussiano ou o austriaco —, quanto á força probante.

O sistema prussiano, que foi perfilhado pelo Código Civil alemão nas disposições dos seus arts. 891 e 894, concorda com o nosso pelos principios gerais insertos nos arts. 859 e 860 do nosso Código. O primeiro artigo, como o art. 891 do Código germanico, estabelece a presunção de que o direito real pertence áquele em cujo nome estiver registrado, com a reciproca de que o seu cancelamento induz a pro-

---

(300) Coviello, obra cit., n. 50, pag. 80.

sunção da inexistência desse direito. O nosso art. 860, como o art. 894 do Código alemão, faculta ao prejudicado com o teor de um registro, que não exprime a verdadeira situação jurídica, reclamar a sua retificação. É verdade que nos falta o art. 892 do Código alemão que mostra a latitude do direito de terceiros; mas podemos tirar ilação, a este respeito, do confronto dos arts. 859 e 860 do nosso Código: o primeiro, criando, em favor dos terceiros — adquirentes e credores, a presunção de ser verdadeiro titular aquele que consta do registro; e o segundo, armando os legítimos proprietários de um meio para corrigir ou reaver um direito lesado, com a ressalva, é claro, dos direitos adquiridos por terceiros de boa fé assegurados pelo primeiro artigo e só valendo, conseqüentemente, a reclamação do verdadeiro titular do direito, a partir do momento em que publicou, pelo registro, o seu pedido de retificação. Tudo isto nos parece consagrado nos dois citados artigos do nosso Código Civil. Por isso, ao comentar o art. 531 do mesmo Código, exprimiu-se Clovis Bevilacqua: «O sistema adotado pelo Código Civil, quanto á transcrição é que ela prova a translação do domínio; mas essa prova não é absoluta e indestrutível; constitui uma presunção *juris tantum* (art. 859), que poderá ser destruída por ação anulatória do registro (art. 860)». *Poderá ser destruída por ação anulatória*, como quem diz que, até a propositura e a publicidade da ação, continua de pé o direito do proprietário inscrito. Sendo assim, aquele que adquire direito real, fundando-se, de boa fé, em assento do registro predial, deve ser mantido na sua aquisição; porque ele confia, justamente, na presunção, criada pela lei, de que o direito real pertence á pessoa, em cujo favor se transcreveu ou inscreveu. Esse principio, porém, não é absoluto, pois o adquirente só é de boa fé, quando estriba o seu direito em registro de justo titulo, não proprio, mas do seu antecessor.

O conceito do justo titulo requer que o titulo revista o caracter translaticio ou constitutivo de direito real e obedeça á forma especial prescrita na lei.

Quanto ao primeiro elemento, justo titulo se diz todo

ato juridico, proprio em tese para criar o direito real, que, no entanto, em consequencia de obstaculo occorrente na hipotese, deixa de produzir esse efeito.

Pode o obstaculo provir de não ser o transmitente senhor da coisa ou titular do direito (alienação *a non domino*), de não ter poder legal de aliená-la ou onerá-la (ser tomado por procurador ou tutor) ou de erro no modo de aquisição (por exemplo, tomada de posse de legado posteriormente revogado por codicilo).

Todos os atos, portanto, habeis a transferir ou constituir direito real, são, em substancia, justos titulos.

Quanto ao segundo elemento, o justo titulo deve ser valido, isto é, passado com as formalidades externas substanciais, transcrito e, em regra, certo e real.

Não se consideram, pois, justos titulos: as convenções não translaticias ou constitutivas de direito real, como a locação, o comodato e o deposito; os contratos nulos por defeito de forma, os atos proibidos por lei; em suma, os atos nulos (Codigo Civil, art. 145) (391).

O adquirente, para o ser de boa fé, deve, por conseguinte, fundar o seu direito em registro de titulo do seu autor, que, habil em tese para a criação do direito real, na hipotese não o pode fazer, por se achar eivado de vicio que lhe impede esse efeito. No entretanto, esse titulo — fundamento do direito a garantir-se —, se não produz, por si, a translação ou constituição do direito real, produz, é certo, efeito juridico; pois habilita o seu titular a adquirir o direito pelo usocapião ordinario; ao passo que, se fosse de nenhum efeito, não fundamentaria tal aquisição. Se fosse considerado inexistente, o interessado só poderia invocar o usocapião extraordinario, que lhe conferiria o direito, se ele — prescribente — estivesse na posse trintenaria do imovel ou do direito real, com a dispensa de titulo e boa fé, que, em tal caso, se presumiriam.

---

(391) Lafaytte, obra cit., § 68; Sá Pereira, obra cit., n. 77, pags. 230-241.

A transcrição ou inscrição, que serve de base ao direito do terceiro de boa fé, deve ser, pois, de título do seu autor, que não seja nulo senão anulável; porque o ato nulo não cria o direito real, embora conste do registro fundiário; ao passo que o ato anulável depende de rescisão, isto é, produz efeito de válido, enquanto o seu vício não é declarado por sentença, que deve ser averbada, como previamente deve ter sido inscrita a competente ação rescisória para prevenir a boa fé de terceiros.

Seria, pois, injustiça fazer retroagir os efeitos da anulação *ex tunc*, isto é, até a data da constituição do ato anulável; porque a lei também arma de meios eficazes os legítimos titulares para a defesa do seu direito, desde que seja exercido em seu devido tempo, ou melhor, antes da presença de um terceiro de boa fé (392).

Por isso, mui judiciosamente, o eminente jurista Coelho Rodrigues observara « que, se a transcrição não devia constituir uma presunção *juris et de jure*, de modo a excluir qualquer terceiro, que tivesse melhor direito, podendo ser anulada, — não parecesse, todavia, que uma vez anulada, se anulassem os direitos de terceiros prejudicados, o que seria absurdo (393).

Clovis Bevilacqua, na sua exposição de motivos, disse que feita judicialmente a prova de que as declarações do registro são erroneas, serão retificadas (394) e, durante a discussão do Projeto, observou que consiste a prova em que as inscrições do registro, enquanto não forem por sentença declaradas nulas, são tidas como verdadeiras (395).

E' verdade que Clovis Bevilacqua disse que se preten-

---

(392) Lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, art. 5.º, letra a, n. VIII; reg. n. 18542 de 24 de dezembro de 1928, art. 267; Wieland, obra cit., vol. II, nota 3 ao art. 974; Sá Pereira, obra cit., n. 199, pags. 452-456; n. 73 desta tese.

(393) Interpretação de Lysippo Garcia, obra cit., pag. 120.

(394) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. I, pag. 73.

(395) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1028.

dia pura e simplesmente fazer a inscrição a tradição dos imóveis.

«A tradição não transfere o direito do tradente; se este não tem direito, nenhum direito transmite.

«A inscrição, se não traduz a verdade jurídica, anula-se (art. 861 do Projeto)» (396).

A equiparação, feita por Clovis Bevilacqua, entre a inscrição ou transcrição e a tradição não é absoluta; pois deve ser entendida, de acordo com a natureza de cada um dos institutos, cujos efeitos se equiparam somente quando são compatíveis com o caracter de ambos.

Dai a razão pela qual nem sempre é integralmente applicavel á transcrição o principio seguinte tradicional em nosso direito: a tradição, feita por quem não é proprietario, não transfere a propriedade, a não ser que o adquirente esteja de boa fé e haja a superveniencia do dominio em favor do transmitente (arts. 622 e 756 § unico do Codigo Civil) (397).

A tradição exige, quando feita *a non domino*, a superveniencia do dominio ao transmitente, para não legalizar a transmissão das coisas moveis, havidas por roubo, dolo ou outros atos criminosos, e porque, sobretudo, a tradição não tem prova solene, verificavel a todo momento, e asseguradora das transmissões: o que não se dá com a transcrição que, constituindo justamente a prova do dominio, não pode demandar um requisito que ela acárreta consigo, além de ser essa prova um ato solene, ao alcance dos interessados. Sendo a tradição um fato momentaneo, perde-se no tempo; ao passo que a transcrição, sendo um fato constante dos livros de um registro, é sempre presente; de modo que a tradição só confere a propriedade de uma coisa ao adquirente de boa fé, com a superveniencia do dominio; enquanto a transcrição, sendo um fato patente, assegura ao adquirente o direito que ele de boa fé nela estribou, com ou sem superveniencia do dominio. Basta a boa fé.

---

(396) «Trabalhos do Senado», vol. III, pag. 76.

(397) Lalayetto, obra cit., § § 45 e 49, n. 1.

Como basta a boa fé acompanhada da tradição, para a aquisição dos títulos ao portador e dos títulos nominativos, quando feita *a non domino* (398).

A tradição, pela sua própria natureza, produz uma transferência, com ela compatível, e não pode ser absoluta, nem mesmo perante os terceiros de boa fé. A transcrição produz uma transferência, com ela inteiramente compatível, pois condiz perfeitamente com a sua natureza, em vista de terceiros de boa fé. A transcrição não é uma tradição simples, feita de mão a mão, mas solene, perante o oficial público, como representante da sociedade. Os efeitos de uma e outra, se não assimiláveis, não são, todavia, iguais. A tradição opera uma publicidade relativa; ao passo que a transcrição a faz absoluta, solene.

A transcrição ou inscrição, sob certo aspecto, é tradição, senão pela formalidade de que se cerca, ao menos pela publicidade que opera.

No direito francês e nos seus sequazes, o contrato obrigacional desempenha também o papel de tradição entre as partes e os terceiros que não têm direitos reais oponíveis a essa espécie de tradição civil, considerando-se a transcrição desse contrato como a perfeição dessa tradição civil, em face dos terceiros que podem opor a sua falta.

No direito germanico e nos seus prosélitos, o contrato obrigatorio só preenche as suas próprias funções; faz-se mister outro, o contrato real, que consiste na declaração do tradente e na aceitação do adquirente, perante o registro, devendo seguir-se a inscrição dessa mutação no livro fundiário; de modo que o contrato real e a sua inscrição em registro público suprem a tradição ou a constituem.

No direito austriaco e no suíço, não ha propriamente o contrato real, existindo apenas o consentimento expresso daquele contra o qual se opera o registro, para a inscrição do direito transmitido em favor do requerente, podendo figurar esse consentimento como clausula do contrato obrigacional.

---

(398) Sá Pereira, «Decisões e julgados», pag. 106 e segts.



No direito holandês, no grego, no chileno e no brasileiro, vem implícito no contrato o consentimento para o seu registro, visto constituir a transcrição requisito legal imprescindível para a transferência da propriedade imóvel.

No direito francês, no belga, no italiano, no espanhol e no português, o consentimento, expresso no contrato, tem efeito obrigacional e real; mas, para a garantia de terceiros, só produz o seu efeito real com a publicidade do contrato; de modo que o consentimento contratual encerra, por virtude da lei, o consentimento para o interessado fazer a transcrição do seu título, afim de o mesmo operar todos os seus efeitos.

Quaisquer que sejam, porém, as espécies de contratos, cuja transcrição ou inscrição se torne necessária para a transmissão ou constituição dos direitos reais sobre imóveis, quer entre as partes e perante terceiros, como no direito germanico e nos a ele filiados, quer em vista de terceiros, como no direito francês e nos que o adotarem, — o certo é que a transcrição e a inscrição, entre uns e outros povos, foram a ultima forma assumida pela tradição (399).

A tradição é o contrato proprio para a translação da propriedade móvel, revelando o acordo das vontades das partes, exteriorizando-se por forma verbal, com ou sem testemunhas, e convertendo-se enfim na efetiva entrega da coisa móvel.

A transcrição ou inscrição é a forma, por que as partes fazem publica, perante a sociedade que a tem de respeitar, a entrega, realizada fictamente, ante o official que a faz inserir nos livros do registro fundiario.

A transcrição ou inscrição «publica, solenemente, a translação do direito real, tornando a sociedade conhecedora das suas mutações, e, assim, dando maior segurança ás relações jurídicas. É nesse sentido que se diz ser a transcrição uma tradição solene. Na tradição, ha uma publicidade limitada; na transcrição, é a sociedade juridicamente organizada que, por intermedio do funcionario competente,

---

(399) N. 31 desta tese.

dá publicidade á mutação do direito real; na tradição, o alienante entrega a coisa movel, na transcrição, o official do registro atesta a transmissão do imovel» (400).

Sylvio Romero, reconhecendo que «a transcrição é a ultima forma que assumiu a tradição dos imoveis, tradição que foi sempre, tratando-se deles, muito mais cercada de cautelas que a dos simples moveis», remata com as palavras de Clovis Bevilaqua: «e porque a transcrição não é no direito patrio senão uma tradição mais solene, devem-se-lhe aplicar os mesmos principios fundamentais que se applicam á tradição» (401). No entretanto, sintetizando as ideias vencedoras no Projeto da Camara dos Deputados, na parte relativa á transcrição, assevera Sylvio Romero que triunfou o ponto de vista do Projeto primitivo, pelo qual a transcrição «é irrecusavel prova plena do dominio» (402), segundo as suas palavras, ou «prova cabal do dominio», segundo a expressão de Clovis.

A transcrição, como tradição solene que é, constitue presunção *juris tantum* e pode, consequentemente, ser invalidada por eivas no contrato translaticio ou por falta de dominio na pessoa do alienante, mediante a reclamação dos prejudicados, applicando-se-lhe, neste caso, os principios fundamentais da tradição, da qual ella é uma forma mais solene; mas, constituindo, por sua vez, a transcrição «a prova cabal do dominio», é que sem ella não se prova o dominio e, até prova em contrario, é «irrecusavel prova plena»; de sorte que a sentença anulatoria do registro só retroage os seus efeitos em face das partes e dos adquirentes a titulo gratuito ou de má fé a titulo oneroso, deixando de os surtir, porém, em vista dos terceiros de boa fé, constituindo, pois, neste caso, a transcrição presunção *juris et de jure* (403).

---

(400) Clovis Bevilaqua, «Codigo Civil comentado», obr. 2.<sup>a</sup> ao art. 531, pag. 68.

(401) «Discursos», pags. 295 e 296.

(402) «Discursos», pag. 293; n. 26 desta tese.

(403) N. 33 desta tese.

Como a tradição que, no ultimo estado do direito romano, requer a validade da *justa causa*, considerada esta não já a intenção de alienar e adquirir, mas o ato obrigatorio anterior, assim a transcrição exige a validade do titulo que lhe dá origem; de sorte que a nulidade deste acarreta a daquela, consagrando-se a regra *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*. O principio, consagrado nesta maxima, não é, todavia, absoluto, pois perde a sua força pela sua inconveniencia, como diz Clovis Bevilacqua (404), quando faz colidir o interesse de terceiros de boa fé com o dos titulares descuidados. Se a transcrição opera a publicidade e prova o direito real sobre o imovel, em proveito de quem ela o declara, e se o prejudicado não reclama, em tempo oportuno, a anulação do registro, — aquelle que, de boa fé, funda o seu direito em transcrição ou inscrição, cujo teor se presume verdadeiro, deve nele ser mantido.

Acresce que a força probante do registro, em beneficio dos terceiros de boa fé, é uma reminiscencia da efficacia probatoria absoluta da tradição, consagrada no direito romano classico e no direito germanico primitivo (405).

Entre o predominio da tradição, no direito antigo, e o da *justa causa*, no direito atual, estabeleceu-se um principio equitativo: a garantia da boa fé.

Em suma, a transcrição é a tradição do imovel alienado. Como a tradição, a transcrição constitue um meio, mais solene sem duvida, para atestar a transmissão da propriedade. Como aquella, esta constitue a prova dessa transferencia, senão em face de todos, como no direito romano classico e no direito germanico primitivo, pelo menos em vista de terceiros de boa fé, como no direito alemão atual e nos que a ele se filiarão.

A transcrição é, pois, presunção *juris et de jure* para os adquirentes que, de boa fé, nela se fiaram, e presunção

---

(404) *Apud* Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 126.

(405) N. 33 desta tese; «A causa na transmissão da propriedade imovel», n. 8.

*juris tantum* entre as partes contratantes e em vista dos adquirentes a título oneroso de má fé e dos a título gratuito, equiparados pelo princípio, em virtude do qual se devem proteger os prejudicados (*de damno vitando*), em contrario aos beneficiados (*de damno captando*) (406).

Daí as providencias da lei n. 4827 de 7 de feveiro de 1924 e do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, perfeitamente inferidas do sistema predial do nosso Código Civil: a) garantia da boa fé de terceiros (Código Civil, art. 859 e reg. n. 18.542 citado, art. 221) e b) ressalva do direito do legitimo titular por meio da ação competente, inscrita para produzir efeitos perante terceiros, e constituir em má fé os que vierem a adquirir direitos após essa inscrição (Código Civil, art. 860; lei n. 4827 citada, art. 5.º, letra a, n. VIII, e reg. n. 18.542 citado, arts. 265, 266 e 267).

Logo, quanto á força probante do registro, o nosso sistema se equipara perfeitamente ao sistema prussiano, generalizado pelo Código Civil para toda a Alemanha. O nosso registro tem, pois, efficacia probatoria relativa.

60. *Comparação com o sistema austriaco.*

E' verdade que o sistema austriaco dá tambem efficacia probante á inscrição (Código Civil, art. 431), fazendo-a obrigatoria, com a simples exhibição do titulo, desde que traga explicito o consentimento para a inscrição, no que quase se conforma com o nosso direito, constituindo a ordem do registro o direito preferencial. Essa força probante tem toda uma engrenagem especial, minuciosa, para valer contra terceiros: 1.º a impugnação feita antes de passada em julgado a sentença que autoriza a inscrição, isto é, no decurso de trinta ou sessenta dias (segundo os notificados residam na mesma ou em diversas circunscrições), aniquila todo o direito de terceiros; 2.º como a sentença de inscri-

---

(406) «Obrigatoriedade do registro da partilha», ns. 36-42; «A causa na transmissão da propriedade imovel», n. 8; ns. 28-33 desta tese.

ção é notificada àquele contra o qual se faz o registro, pode este impugnar a inscrição: a) se foi notificado, a sua ação proposta deve ser anotada no periodo de trinta ou sessenta dias (segundo os casos acima nomeados): assim, anotada, anula todos os direitos de terceiros; mas, se proposta e anotada nos dias posteriores, não são prejudicados os terceiros, antes da anotação; b) se não foi notificado, pode exercer o seu direito, até que não esteja prescrito, isto é, antes de tres anos, a contar da inscrição. Assim, a inscrição se torna inatacavel e faz prova plena da propriedade ou do direito, somente quando se tenham decorrido os ternos para a impugnação ou se tenha completado o usocapão trienal. Mas essa força probatoria relativa, ainda se torna mais relativa, pois, além da prescrição extraordinaria, existente no direito germanico, é permitido o usocapão ordinario contra o proprietario inscrito, desde que o prescribente tenha a *posse de fato* (titulada, mas não inscrita), que, neste caso, vence a *posse de direito* (inscrita).

Ora, nós não temos aquela engrenagem reguladora da força probante do registro, nem permitimos a prescrição da propriedade titulada, não inscrita e simplesmente *possuida* contra a propriedade *inscrita*, a não ser a prescrição trintenaria, sem titulo, cuja sentença deve ser inscrita, como no direito germanico (Codigo Civil, arts. 902 e 921); pois que fizemos da transcrição formalidade essencial, *sine qua non*, para a transferencia do dominio (Codigo Civil, arts. 530, 531, 532 ns. II e III e 533). Ora, o direito austriaco (Codigo Civil, art. 441) erige a inscrição em modo de se tomar posse legitima: «Logo que o titulo de propriedade foi inscrito no registro publico, a isso destinado, isto é, no registro principal (*Hauptbuch*), o novo proprietario entra na *posse legitima*», — é que ha, portanto, outra posse, a de fato, que dá direito *ad interdicta* e *ad usocapionem* e para exercer ação petitoria semelhante á ação publiciana e a *exceptio rei venditae et traditae*.

O nosso direito é, pois, o direito do Codigo alemão nas suas linhas gerais.

Se dessa estrutura geral passarmos ás linhas particu-

lares, veremos como o nosso sistema se conforma, mais ou menos bem, com o prussiano, adotado pelo Código Civil para toda a Alemanha.

*61. Conformação geral do nosso sistema com o prussiano. Principio da inscrição.*

E' assim que vemos ser necessaria a transcrição para a prova do direito (Código Civil, arts 530, n. I, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534). Acresce que o adquirente não pode, com o titulo só, reivindicar o imovel que comprou, ou melhor, não pode exigir a sua entrega, sem fazer primeiramente a transcrição do seu titulo, pois, enquanto o não transcreve, continua o disponente a ser dono do imovel (art. 860 § unico). O direito alemão é mais rigoroso: antes da investidura e inscrição, embora subsistente o contrato obrigacional, o inscrito pode reivindicar o imovel da-quele a quem ele proprio vendêra. Se bem que menos rigoroso, o nosso direito ainda se lhe assemelha.

*62. Principio da legitimação ativa e passiva das ações.*

Da força probante emprestada ao registro provém o principio da legitimação passiva e ativa das ações, que foi acolhido pelo nosso Código; pois, quanto á legitimação ativa, em vista de o art. 859 estatuir a presunção de pertencer o direito real á pessoa em cujo nome foi inscrito ou transcrito, conferiu a essa pessoa o poder de não mais precisar do que a inscrição para provar o seu direito, incumbindo ao adversario o onus da prova. Quanto á legitimação passiva, dispõe o Código, no paragrafo unico do art. 860, que, enquanto se não transcrever o titulo de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imovel, e responde pelos seus encargos.

*63. Principio da fé publica.*

O principio da fé publica, que dá força probante relativa ao registro, vem consagrado pelo nosso Código no

art. 859: «Presume-se pertencer o direito real á pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu».

«O registro não declara, simplesmente, que alguém realizou certo ato translativo da propriedade, ou constitutivo de direito real. *Afirma que o ato se realizou, e apresenta-lhe o titulo, porque é o registro que gera o direito real.*

«Esta presunção, que, aliás, pode ser destruida (art. 860), é consequencia logica do sistema adotado pelo Código. Os direitos reais sobre imoveis não se consideram existentes, senão depois de transcritos ou inscritos. Consequentemente, uma vez registrado o titulo, entende-se que o direito pertence áquele a quem o registro o atribue.

«A proposição inversa é igualmente verdadeira: cancelado o registro. presume-se extinto o direito. a que ele se referia» (407).

O art. 859 garante os terceiros de boa fé que contraem com aquele que figura no registro. Como essa presunção *juris et de jure* pode lesar legitimos direitos, usurpando-os dos seus titulares, estatuiu o Código, no art. 860, que: «Se o teor do registro de imoveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique»; mas essa retificação é feita judicialmente (408) e não se refere ás nulidades do registro, quanto á forma, previstas no arts. 253-255 do dec. n. 370 de 2 de maio de 1890 e no art. 219 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928.

«O Código prevê, no principio do artigo (860), que o teor do registro poderá não traduzir a verdade da relação juridica, da qual deve ser a prova e permite que a pessoa prejudicada possa pedir-lhe a retificação anulatoria do registro.

«E' um recurso necessario, em face do valor dado ao registro. Presume-se verdadeira a declaração nele contida;

---

(407) Clovis Bevilacqua, «Código Civil comentado», vol. III, com. ao art. 859, pag. 476, 3.ª edição.

(408) «Trabalhos da Comissão Especial da Camara dos Deputados», vol. I, pag. 73.

mas, se, por qualquer circumstancia, for inexacto, não se pode recusar ao prejudicado o direito de retificá-lo.

«Não tem o official, porém, competencia para fazê-lo, senão á vista de sentença proferida por juiz competente, em ação proposta contra a pessoa a quem o erro aproveita» (409).

Todavia, se a pessoa, á qual o erro aproveita, consente na retificação, o official pode efetua-la á vista desse consentimento, independentemente de decisão judicial.

#### 64. Anulação do registro.

A anulação do registro, no sistema germanico, apenas produz efeitos após a prenotação da demanda, com relação a terceiros de boa fé, como, aliás, já se entendeu a retificação prevista em o nosso art. 860; pois, a não ser as nulidades de pleno direito que invalidam o titulo, independentemente de ação direta (art. 220 do reg. n. 18.542), as nulidades que derem aso a retificações ou anulações de registro pelas decisões contenciosas proferidas sobre fraude de credores, quer em ação direta, quer indiretamente, quando rejeitados embargos de terceiro senhor e possuidor em execução ou ação executiva, invalidam os respectivos titulos, salvo, porém, os direitos adquiridos por estranhos de boa fé e a titulo oneroso (art. 221 do mesmo reg.).

#### 65. Germe da força probante no direito anterior.

No direito anterior, havia um germe desse principio, contra o qual se insurgiu Lafayette, argumentando que, se a transcrição não induzia a prova absoluta do dominio que ficava salvo a quem fosse, bastava ter-lhe dado a virtude de produzir a presunção da validade do titulo, presunção, porém, que podia ser ilidida por qualquer genero de prova em contrario. O que lhe parecia ser um rigor, que o sistema

---

(409) Clovis Bevilacqua, obra cit., obs. ao art. 860, pag. 477, 3.<sup>a</sup> edição.



da lei anterior não sancionava, agora é doutrina incontroversa dentro do Código Civil; de modo que hoje é verdade que o registro induz a presunção legal da validade do ato transcrito, e essa presunção não pode ser destruída senão pelo cancelamento, tanto que o dec. n. 370 de 1890 (art. 103), o dec. do Imperio (art. 106) e o reg. n. 18.542 (art. 276) estabelecem o principio de que, enquanto o registro não for cancelado, produz todos os efeitos legais, ainda que se prove por outra maneira que o ato está desfeito, anulado, rescindido ou resolvido, aceita, porém, a doutrina de Lafayette, que fazia excetuar as nulidades de pleno direito, confirmado pelo art. 220 do reg. n. 18.542 (410); convido ponderar que o cancelamento das transcrições anteriores, nas transmissões, se fazem automaticamente com as transcrições posteriores, por meio de referencias reciprocas (arts. 236 e 237 § unico do reg. n. 18.542) (411).

66. *Quais os terceiros garantidos.*

O principio da fé publica, como vimos, consiste em que a inscrição vale titulo em relação a terceiros, não já entre as partes contratantes nem entre o verdadeiro proprietario (o herdeiro) e o usurpador inscrito (o herdeiro aparente), desde que entre ambos não haja contrato. Os terceiros, porém, garantidos são os de boa fé, entendendo-se por boa fé a ignorancia do vicio, pelo qual a inscrição existente deve ser considerada erronea ou illegal, isto é, um vicio intrinseco ou condizente com o proprio ato ou contrato de transferencia, não se devendo considerar boa fé a ignorancia de uma precedente alienação feita pelo legitimo proprietario, mas não publicada, desde que esse adquirente que alega boa fé, não tenha comprado do legitimo proprietario; mas sim de um usurpador. Assim, se o legitimo proprietario figura no registro e se, tendo disposto do seu imovel, o adquirente não fez a sua inscrição, e, nesse interim, qual-

---

(410) Lafayette, obra cit., pag. 137, n. 54 *in fine*, nota 21.

(411) Lafayette, obra cit., § 54.

quer pessoa, com contrato simulado, consegue inscrever em seu nome o mesmo imóvel, não fica este, por esse fato, dono, em face de terceiros, mesmo que esteja na posse; porquanto o adquirente do legítimo proprietário, transcrevendo o seu título, a sua inscrição vencerá a do usurpador, pois se prende á do seu antecessor em legítimo liame; ao passo que a do outro fica em suspenso, com má origem ou baseada em má fé, de modo que o terceiro que venha a adquirir direito desse usurpador não pode alegar a sua boa fé; pois o título do legítimo proprietário já figurava anteriormente no registro ou, se não figurava, o seu título tinha valor por força da lei, em vista de outra forma de publicidade que não o registro, por exemplo, por transmissão *causa mortis*, isenta da publicidade pelo registro, em virtude de direito anterior. Cumpre, todavia, ponderar que, neste caso, é útil o legítimo dono exercer, em tempo, o seu direito, fazendo prenotar a sua ação de reivindicação, para que terceiros fiquem avisados; pois, no caso contrario, o terceiro, que adquirir do usurpador inscrito, poderá contar o tempo para o usucapião desde a inscrição do seu autor; e, dado que a prescrição aquisitiva se tenha realizado, o legítimo dono verá perdido o seu direito. Ora, tudo isso será evitado com a prenotação da demanda ou, pelo menos, com esta se interromperá a prescrição (412).

*67. Publicidade das causas de anulação e resolução.*

Assim limitada a efficacia probatoria, faz-se necessaria a publicidade das causas de anulação e resolução dos contratos. Desde que o interesse dos terceiros, assegurado pela transcrição, deve coexistir com o dos contraentes, para os quais a transcrição não liquida a transferencia do dominio, por vicio do contrato, é necessario, portanto, organizar a publicidade da maneira melhor possivel para conciliar os dois interesses opostos.

---

(412) Coviello, obra cit., n. 84, vol. I, pag. 136.

Ha duas especies de causas anulatorias e resolutivas: a) as existentes com o titulo: por incapacidade ou vicio do consentimento, por opposição de condição resolutive, pacto de resgate e semelhantes; b) as posteriores ao titulo: as provenientes de inadimplemento de onus e obrigações e, para as doações, as de ingratição ou superveniencia de filhos.

As contemporaneas com o titulo que podem ser conhecidas desde o principio, como as condições resolutivas e o pacto de resgate, devem constar á margem da transcrição para valer contra terceiros, e, neste caso, tem força retroativa; mas, se por qualquer descuido do official, não foram publicadas, só podem valer da data da averbação á margem do ato transcrito, sendo, nessas condições, o official responsavel pelo dano causado.

As causas que não podem manifestar-se ao tempo do contrato, como os vicios do consentimento ou incapacidade — menoridade, interdição, inhabilitação, estado de casado e de falencia — não tem força retroativa, valem da data da sua publicidade.

As causas posteriores ao titulo não tem força retroativa e devem, portanto, ser publicadas, afim de ter efficacia contra as possiveis aquisições futuras.

Enfim, todas as sentenças, que anulem, rescindam ou resolvam contratos, devem ser publicadas no registro predial (413).

68. *Garantia dos proprietarios pela contradita.*

Se a força probante, assim regularizada, garante sufficientemente os terceiros, tambem é justo garantir se os proprietarios antigos de injusta espoliação, sobretudo na passagem de um sistema que não consagra a publicidade absoluta para outro que a institua. Assim, nas provincias confinantes com a França, onde o sistema francês vigo-

---

(413) Coviello, obra cit., n. 85, vol. I, pag. 137.

rava, a inscrição da transmissão *causa mortis* não era obrigatória, ao ser estendido a toda a Alemanha o sistema prussiano, consagrado pelo Código Civil, — haveria naturalmente usurpações, se não fosse criado o instituto da opposição para garantia dos proprietários que o foram, sob o imperio de outra lei e sob outro sistema.

Aos proprietários antigos se concede a contradita, como renúncia de uma ação que se intenta contra quem está indevidamente inscrito, sendo que essa inscrição provisória é uma advertência a terceiros (414).

69. *Garantia dos terceiros nas aquisições a non domino.*

Os terceiros, não só estão ameaçados por causas de evicção inerentes ao título de aquisição do seu autor, como também pela ação de reivindicação daquele que é legítimo proprietário, quando a aquisição é feita *a non domino*. Adotado o sistema germanico, esta hipótese dar-se-á mais raramente do que agora; porque, se existe atualmente proprietário oculto, que pode fazer valer o seu direito contra aquele que está inscrito e os seus sucessores, a título particular ou universal, na vigência do novo sistema não poderá existir proprietário que não esteja inscrito, pois que todos os atos transmissivos ou declaratórios estão sujeitos á inscrição. Neste caso, o proprietário, sob o regime do direito anterior, deve, todavia, exercitar o seu direito, inscrevendo-o, para se premunir de alienação *a non domino*, a dano de terceiros, sobretudo quando não está na posse efetiva da propriedade; porque, assim obrando, não só constituem em má fé os que venham contratar com o indevidamente inscrito, como também interrompe a prescrição decenal ou vintenaria, a favor de quem se inscreveu indevidamente. A's vezes, pode acontecer que, ainda existindo inscrição anterior do legítimo proprietário, pode ocorrer inscrição falsa de quem não adquiriu de boa fonte. Nesta hipótese, o le-

---

(414) Coviello, obra cit., n. 85, vol. I, pag. 138.

gitimo dono deve exercitar o seu direito inscrevendo-o, para prevenir terceiros; pois, em caso contrario, se o usurpador está de posse do imovel e tem transcrito o seu titulo, transmitindo-o a terceiros, nessas condições, tem este preferencia ao proprio legitimo dono que se não premuniu com a devida ação de reivindicção, devidamente inscrita. Mas, de outra parte, se a ação de reivindicção é movida por quem adquiriu de proprietario legalmente inscrito contra aquele que adquiriu do inscrito ilegalmente, deve prevalecer o direito do primeiro, porque, sendo ele terceiro como o outro, tem direito á igual proteçção; e porque, diferentemente do outro, adquiriu *a domino*, o seu direito é, sem duvida, superior (415).

70. *Excepcionalidade da ação de reivindicção.*

Dest'arte, a ação de reivindicção fica reduzida praticamente a casos excepcionais. Assim, se o imovel se transmite de quem está ilegalmente inscrito a um terceiro de boa fé, contra este não se pode intentar ação de reivindicção

Poder-se-ia sòmente contra o possuidor não inscrito ou contra o inscrito que conhecesse o vicio da inscriçção do seu autor, ou então, ainda que o não conhecesse, houvesse adquirido a titulo gratuito, ou contra quem tivesse adquirido depois da inscriçção do pedido reivindicatorio, porque este está de má fé. Deste modo, a reivindicção só tem cabida contra o possuidor de má fé (416).

71. *Preferencia pelo terceiro de boa fé.*

Segundo o que foi exposto, aquele que não publicou anteriormente o seu direito ou não moveu em tempo a ação competente, — devidamente registrada para conheci-

---

(415) Coviello, obra cit., n. 86, vol. I, pag. 138.

(416) Coviello, obra cit., n. 86, vol. I, pag. 139.

mento publico, de acordo com o disposto no n. VIII da letra a do art. 5.º da lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924 e no art. 267 do reg. n. 18.542, — embora seja verdadeiro dono, será, em regra, preterido pelo terceiro de boa fé, que adquiriu de proprietario inscrito qualquer direito sobre o imovel. E' o que expressamente dispõe o Codigo suiço: «Art. 973. Aquelle que adquire a propriedade, fundando-se, de boa fé, numa inscrição, é mantido na sua aquisição», a que faz referencia Clovis Bevilacqua, ao comentar o art. 859 do Codigo Civil brasileiro.

72. *Amplitude do art. 968 do nosso Codigo Civil.*

Garantido que seja o terceiro, com a transcrição, acompanhada de boa fé, alarga-se o ambito «do art. 968, pelo qual o adquirente de boa fé a titulo oneroso está a coberto de reivindicção, no caso de pagamento indebito de um imovel. E se esse é o principio ditado pelo respeito á boa fé de terceiro adquirente, que, pelo menos, em igualdade de condições com o prejudicado, deve ter a preferencia, de acordo com a maxima que domina a applicação da ação pauliana *in pari causa melior est conditio possidentis*, porque não erigi-lo em regra geral?» (417). ●

«Praticamente a excepção declarada no art. 968 do Codigo Civil tornar-se-á regra geral, ao menos para a opinião corrente que a não admite com esse caracter» (418).

Semelhantemente se alargaria, na Italia e na França, se fosse admitida ali a força probatoria do registro em vista de terceiros de boa fé, o ambito do art. 933 do Codigo italiano e do principio firmado pela jurisprudencia francesa de manter imunes da ação de reivindicção os terceiros que tivessem adquirido, a titulo oneroso e em boa fé, não só do herdeiro aparente, como do proprietario aparente em geral, isto é, daquelle que figura como dono por força da transcri-

---

(417) Philadelpho Azevedo, «Registros publicos, pag. 102.

(418) Philadelpho Azevedo, obra cit., pag 88:

ção, acompanhando a evolução operada, talvez de modo igual, no direito germanico, como faz crer a disposição do art. 2366 do Código alemão, correspondente ao art. 933 do Código italiano e ao principio assente pela jurisprudencia franceza (419).

73. *Conceito de terceiro e da boa fé no direito suiço.*

O nosso direito, com vista á aquisição de boa fé, é perfeitamente assimilavel ao direito suiço, que tambem adotou o sistema da força probatoria do registro.

Preliminarmente, convém dizer que o direito suiço, como o austriaco, no que é conforme ao nosso direito, não obriga o comparecimento das partes contratantes ao registro, para declararem, de viva voz, o mutuo consentimento, sendo bastante uma declaração escrita do prejudicado com a nova inscrição, a qual pode ser inserta no proprio titulo transmissivo da propriedade, sob forma de clausula contractual (420).

Para conseguir uma inscrição o adquirente deve formular o seu pedido por escrito, apresentando-o ao official do registro conjuntamente com o seu titulo aquisitivo (venda e compra, permuta, etc), que deve estar redigido em forma autentica, acompanhado do consentimento, dado pelo alienante, para a inscrição, sendo certo que esse consentimento pode figurar no proprio titulo obrigatorio.

Feita a inscrição, ela tem os seguintes efeitos:

a) produz a aquisição da propriedade (Código Civil, art. 656);

b) funda uma presunção do direito de propriedade em favor do seu titular (Código Civil, art. 937, al. 1<sup>o</sup>);

c) o titular da inscrição pode ser considerado como proprietario pelos terceiros (Código Civil, art. 973);

---

(419) Coviello, obra cit., pag 140; Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 114; Planiol e Ripert, «Traité pratique de droit civil français», Successions, tomo IV, n. 345.

(420) Wieland, «Droits Réels», vol. II, nota 4 ao art. 963.

d) a inscrição é condição do usocapião ordinario (Codigo Civil, art. 661) (421).

Pelo primeiro effeito se vê que só a inscrição opera o effeito translativo do dominio; pelo segundo, só a inscrição é a prova da existencia do direito real, constituindo ella, como a posse mobiliaria, a forma exterior sob a qual apparece o direito real; pelo terceiro, a inscrição faz presumir verdadeiro, em garantia de terceiros de boa fé, o direito por ella publicado; e pelo quarto, a inscrição constitue tambem um dos elementos necessarios para a prescrição aquisitiva.

Não é, todavia, absoluto um desses effeitos, isto é: a presunção de pertencer o direito real á pessoa em cujo nome está inscrito não é absoluta, a não ser em vista de terceiros de boa fé. Para invocá-la, em seu proveito, é preciso, portanto, o terceiro estar de boa fé.

A boa fé sòmente existe, quando alguém se estriba em inscrição que não seja a sua, mas sim de um antecessor; é preciso, em summa, que elle seja *terceiro adquirente* e não adquirente directo.

Concorrem, no direito suiço, a contrario do direito germanico para a nulidade da inscrição, não só entre as partes como mesmo em vista de terceiros, quaisquer vicios inerentes ao titulo obrigatorio e bem assim á propria inscrição; porque esta deve fundar-se em titulo obrigatorio valido (Codigo Civil suiço, art. 974, al. 2); é que o direito suiço consagrou a necessidade da *justa causa* dos romanos para a validade da transferencia imobiliaria; de modo que, entre as partes, é sempre impossivel a impugnação, já por vicio no titulo obrigatorio ou na declaração do consentimento para a inscrição, já por falta de dominio na pessoa do alienante e nem é possivel a alegação de boa fé fundada na propria inscrição por parte do adquirente.

Assim, para que o terceiro seja adquirente de boa fé, é preciso que o seu erro provenha do proprio assento do re-

---

(421) Wieland, obra cit., vol. II, notas 6 e 7 ao art. 656.



gistro e não de um fato exterior ao mesmo. Por esse motivo é que a validade do título jurídico não é suprida pela fé em sua validade, só porque esse título consta do livro fundiário, é preciso que esse título seja valido por si e não pela inscrição, visto que o título jurídico é estranho ao registro e o erro sobre esse título não foi ocasionado pelo mesmo. Não ha, por exemplo, aquisição de boa fé, quando a compra é lavrada por funcionario incompetente e nem uma pessoa, adquirindo de um incapaz sem o consentimento do tutor, se torna proprietario, apesar de sua boa fé, porque o registro predial não dá informação nenhuma sobre a capacidade das partes (422).

E' verdade que o direito suiço reconhece que aquele que adquire a propriedade, fundando-se, de boa fé, numa inscrição do livro fundiário, é mantido na sua aquisição (Codigo Civil, art. 973). Mas esse principio não pode ser tomado em absoluto, porque tanto operam a publicidade dos atos ou fatos juridicos o registro fundiário como os outros registros, cada qual nas suas proprias funções; de modo que não aproveita a um terceiro uma inscrição, cujo vicio provenha, não do proprio registro fundiário, mas de uma causa exterior, como a incapacidade do alienante, por interdição, de cuja publicidade, pelo registro proprio, o adquirente devia ter conhecimento, e, portanto, não pode alegar boa fé (423).

A boa fé, por conseguinte, só pode existir, quando o *terceiro adquirente* se funda numa inscrição do seu *causam dans*, cujo erro lhe foi impossivel averiguar pelos meios ordinarios que a lei lhe fornece.

Não se pode, porém, estabelecer um criterio absoluto para caracterizar a boa fé. Ela sómente pode ser bem apreciada em cada caso concreto, deixando-se ao criterio do juiz a sua justa apreciação.

Pelo exposto, bem se vê a similitude do nosso registro com o alemão, através das modificações necessarias, para

---

(422) Wieland, obra cit., vol. II, nota 2 ao art. 974.

(423) Wieland, obra cit., vol. II, nota 8 ao art. 974.

que os principios de um sistema se adaptem aos de outro. E a adaptação feita no direito suiço pode ser assimilada á que se produziu em o nosso, filiando-se assim perfeitamente tanto o direito suiço como o brasileiro ao regime predial germanico.

74. III) *Principio da legalidade. Sistema prussiano.*

Na Prussia, cujo sistema está hoje adotado para todo o país pelo Codigo Civil alemão, o exame judicial dos titulos se apoia sobre o principio do consentimento, pelo qual o juiz nada mais tem de se assegurar do que uma cousa: se aquelle, em cujo proveito a inscrição deve ser feita, a consentiu ou se um juiz, quando seja necessario, supriu esse consentimento; se o direito de que se trata é transmissivel, se a sua repartição é a competente, se o requerente tem a capacidade requerida e se o pedido é régular na forma e no fundo; mas não pode apreciar o ato de alienação em si mesmo (424).

75. *Sistema austriaco.*

Na Austria, quem deseja fazer uma inscrição, prenotação ou anotação, deve apresentar o seu pedido, acompanhado dos documentos necessarios, á chancellaria do tribunal encarregado da conservação do livro de inscrição. O proprio tribunal, não só o juiz conservador, deve examinar a regularidade do pedido e dos documentos, isto é, verificar se o alienante está inscrito no registro fundiario, se os contraentes são capazes, se os titulos apresentados são regulares na forma e suficientes para justificar o pedido. Depois desse exame, ordena ou nega a inscrição no registro. Se a decisão é favoravel, é notificada ao officio do livro fundiario, onde se deve prover á sua execução. Conseguida a inscrição, o chanceler notifica *ex officio* ao re-

---

(424) Lehr, obra cit., vol. I, ns. 311 e 418.

quente e àqueles cujo direito veio a ficar extinto, alterado, restringido ou gravado pelo registro (425).

76. *Sistema brasileiro.*

O principio da legalidade, entre nós, ainda está insufficientemente observado. Se se deve conservar o nosso sistema, quanto á pessoa encarregada do serviço, fugindo ao rigorismo do sistema alemão e, sobretudo, do austriaco, deve-se, todavia, ter a maior severidade com o provimento do cargo, escolhendo-se pessoa idonea, cuja capacidade se tenha patenteado em concurso rigoroso sobre o direito civil e processual, ou melhor, escolhendo-se para o exercicio desse honroso officio pessoas habilitadas por diplomas scientificos de direito, organizando-se repartições publicas cujo superior hierarquico seja o official do registro com jurisdicção plena, quanto á ordem do serviço, na sua circunscrição territorial, acabando-se de vez com os parcelamentos de circunscrições tão contrarios ao interesse publico, tornando o registro dispendioso e dificultando o trabalho.

A competencia do official é de averiguar a legalidade do registro requerido (art. 834 do Codigo Civil e art. 207 do reg. n. 18.542), consistindo nas seguintes cautelas: formalidade extrinseca do titulo, capacidade das partes, disponibilidade dos imoveis. Quanto á formalidade extrinseca, sempre a tivemos (art. 66 do dec. n. 370 de 2 de maio de 1890); quanto á intrinseca, temo-la após a vigencia do Codigo, mas inobservada, devido á negligencia dos escrivães; pois, quanto á capacidade das partes, ha medidas acauteladoras dessa providencia, a respeito dos incapazes: menores, interditos e ausentes (arts. 840 e 841 do Codigo e art. 251 § unico do reg. n. 18.542; art. 12 do Codigo e arts. 100 e segts. do reg. n. 18.542). Quanto á disponibilidade dos imoveis, é mister a averiguação desde a vigencia do Codigo Civil (arts. 261, 309 § unico, 530 n. I, 531, 532, 533, 534, 589 ns. I e II, 839 § 1.º, 856, 859 e 860 § unico) e, so-

---

(425) Coviello, obra cit., vol. I, n. 59, pag. 85.

bretudo, da lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924 (art. 5.º, letra *a*, ns. I, II, VII e VIII, e letra *c*, ns. I, II, III e IV), e do reg n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (arts. 206, 232, 250 § 1.º, 262, 264, 265, 266, 267 e 268).

Mais uma vez, o direito suiço se assemelha ao nosso, pois, na Suíça, o cargo de registrador não é exercido por um juiz (426): exerce-o funcionario que, em alguns cantões, não só é competente para lavrar como para inscrever os títulos; e nem constitue característico do sistema alemão ser ele obrigatoriamente um juiz. O registrador exerce todas as funções do registro, não sendo necessarias as comunicações àqueles, contra os quais se fazem as inscrições, a não ser quando estes a elas não tenham dado o consentimento (427).

#### 77. *Usocapião.*

Uma das objeções que formulam contra a instituição do sistema germanico entre nós, é que, neste, o usocapião decenal e vintenário foram abolidos, subsistindo apenas o trintenário; ao passo que, entre nós, todos eles ainda estão em vigor.

Não ha nenhuma inconveniencia. Podem-se harmonizar perfeitamente os dois institutos.

Como a prescrição aquisitiva só pode ter origem em título *pro emptore*, *pro donato*, *pro soluto* ou ato equivalente, e como não se admite o usocapião para os títulos *pro herede*, é claro que, sendo, na vigencia do Código Civil, obrigatoria a transcrição para a transferencia do dominio da propriedade imovel por ato entre vivos, todos os títulos de dominio devem com o transcurso do tempo, figurar no registro; de modo que o usocapião ordinario só pode operar-se dentro do proprio registro, nada prejudicando os proprietarios inscritos; antes, pelo contrario, redundando em

---

(426) Wieland, obra cit., vol. I, nota prel. 2h, pag. 14.

(427) Coviello, obra cit., vol. I, n. 89, pags. 142-147 e Wieland, obra cit., vol. II, nota I ao art. 969.

seu proprio beneficio; visto que, entre nós, é inadmissivel a concorrência de duas propriedades a — inscrita e a simplesmente pos-uida, como vimos no direito austriaco; porquanto para a prescrição aquisitiva ordinaria só é justo o titulo devidamente transcrito (428); e bem assim, dentro do registro, não pode haver concorrência de duas propriedades, porque ao official incumbe fiscalizar o dominio; a não ser agora, enquanto estamos passando do regime antigo para o novo e, neste caso, o usocapião ordinario servirá para consolidar, nos atuais proprietarios inscritos, o dominio dos imoveis que figuram em seu nome, sobretudo quando tenham adquirido *a non domino*, contando-se, neste caso, a prescrição da data da primeira transcrição, feita erroneamente, que se prenda normalmente ás posteriores, conforme se disse atrás em o n. 69 *in fine*.

«Além disso» — como diz Philadelpho Azevedo — «para os imoveis, sem limites determinados e individuação precisa, o usocapião suprirá as falhas da applicação do sistema germanico, quando se ressentir este da falta de organização cadastral» (429).

Mais outra vez, o nosso sistema se assemelha ao suiço; pois, na Suíça, apesar do principio da fé publica devida ao registro, não só existe o usocapião extraordinario em uso na propria Alemanha, como tambem o usocapião ordinario de dez anos (430).

Além da prescrição de dez e vinte anos, temos a de quatro anos a contar da realização do ato juridico, para os vicios resultantes de erro, dolo, simulação ou fraude (Codigo Civil, art. 147 n. II e art. 178, § 9.º, n. V, letra b), a contar do dia em que cessar a coação, por vicio dessa causa (Codigo Civil, art. 147 n. II e 178, § 9.º, n. V, letra a) ou a contar do dia em que cessar a incapacidade, nos casos deste vicio (Codigo Civil, arts. 145 n. I e 147 n. I o

---

(428) Clovis Bevilacqua, obra cit., com. ao art. 551 e Lacerda de Almeida, obra cit., vol. I, § 41, nota 10.

(429) Obra cit., pag. 104, n. 122.

(430) Wieland, obra cit., vol. I, nota 2 ao art. 661.

178, § 9.º, n. V, letra c). Além destes casos, ha os da mesma prescrição de quatro anos, consignados no art. 178, § 9.º, ns. I, II, III e IV do Codigo Civil.

Entre as partes, é sempre admissivel alegar as nulidades; pois que, entre elas, ainda vigora o principio de que ninguem deve lucupletar-se á custa do prejuizo alheio; mas, em vista de terceiros, que em boa fé se fundam nos assentos do registro publico, cumpre averiguar de quem a responsabilidade na realização do registro ilegal; pois as incapacidades devem constar do registo de imoveis, como já vimos.

Neste caso, a propriedade, em respeito do principio da boa fé, deve consolidar-se no atual proprietario inscrito, indenizando-se o proprietario antigo, respondendo pela indenização o funcionario culpado e o Estado na insolvabilidade deste.

Quanto ao usocapião extraordinario que independe de titulo (art. 540), adotamos o sistema alemão que tambem o admite (Codigo Civil, art. 900, relativamente á inscrição ilegal ou erronea; e art. 927, com relação á posse), sendo necessaria, tanto num como no outro caso, a declaração desse direito por sentença judicial que deve ser inscrita, afim de possibilitar ao proprietario a alienabilidade do seu imovel (Codigo Civil, art. 550, e art. 230 do Reg. n. 18.542).

*78. Conclusão do confronto do sistema alemão com o nosso.*

O nosso sistema, quanto á transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos, é, portanto, o sistema alemão.

*79. Corrente favoravel dos juriconsultos.*

Diante do exposto, não é, pois de admirar que a corrente dos juriconsultos mais conspicuos se tenha relevado no sentido de admitir que o nosso Codigo Civil instituiu o sistema do Codigo germanico, senão em sua integridade, ao

menos na sua essência. A doutrina, propugnada com brilho por Lysippo Garcia (431), foi logo acolhida favoravelmente pelos grandes juristas Clovis Bevilacqua (432), Paulo de Lacerda, Sá Freire, Philadelpho Azevedo (433), Astolpho Rezende, Reynaldo Porchat e Galdino Siqueira (434), e já vem sendo consagrada nos arestos dos tribunais e nas sentenças dos juizes (435).

80. *Opinião de José Augusto Cesar.*

Tambem robustece esta corrente a opinião deste illustre professor da Faculdade de Direito de São Paulo, segundo as suas lições taquigrafadas em aula, pags. 144-146, que seguem:

«O art. 859 do Código diz: «Presume-se pertencer o direito real á pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu». De modo que, pelo Código Civil brasileiro, a transcrição firma a presunção da propriedade. Reputa-se proprietario aquele em cujo nome está ella transcrita no registro do imovel.

«O sistema anterior adotava o sistema francês, a lei de 1864, repetida neste ponto pela lei de 1890, dizia: «a transcrição não induz a prova do dominio». De acordo com a lei antiga, pela transcrição não se transferia o dominio. O que dispõe o nosso Código quer dizer o seguinte: embora aquele que figure como adquirente no registro não seja de fato o proprietario do imovel por uma razão qualquer, é considerado como tal, e todas as alienações, todos os negocios que fizer relativamente àquele imovel produzem efeito.

«Mas, acrescenta o Código: se o registro do imovel

---

(431) «Transcrição», pags. 99-132 e «Inscrição», pags. 114 e 115.

(432) «Código Civil com.», vol. III, 3.<sup>a</sup> edição, com. ao art. 531 e «Transcrição» de Lysippo Garcia, pag. 7.

(433) «Transcrição» de Lysippo Garcia, pags. 11-22 e «Registros Públicos», pags. 101-105, ns. 117-125.

(434) «Inscrição» de Lysippo Garcia, pag. 11-13 e 320-322.

(435) Veja-se, no fim deste livro, «Eficacia probatoria da transcrição» e nota 1.

não exprimir a verdade, o interessado poderá reclamar a retificação. Consta do registro do imóvel que A é o proprietário da fazenda X. Ele é considerado proprietário dessa fazenda, em virtude da disposição que expus aos senhores. Mas, na realidade, A não é dono, por uma razão qualquer; porque, por exemplo, o alienante não tinha direitos sobre essa fazenda, quando declarou transferir o seu domínio a A. O verdadeiro proprietário da fazenda pode exigir, reclamar retificação, para o efeito de se cancelar essa transcrição, que não exprime a verdade, e fazer a nova transcrição em nome dele, que é o legítimo proprietário. Está claro que, depois de inscrito este processo de retificação, aquele que figura como adquirente da fazenda não pode mais considerar-se como tal; a presunção da lei cáí diante da retificação. Mas, se, antes da retificação, se celebra um negocio qualquer sobre aquele imóvel, este negocio reputa-se valido e não pode ser prejudicado pela retificação posterior.

« Assim, está transcrito o imóvel em nome de A, mas este não é o legítimo proprietário; se ele alienar a propriedade a B, e se este estiver de boa fé, isto é, se ignorar as circunstancias, em virtude das quais A não pode ser considerado proprietário da fazenda, B estará garantido. Vem o verdadeiro proprietário, obtém a retificação, mas esta não pode retroagir, não pode desfazer o negocio que B fez em boa fé. Está aqui o sistema alemão

« Pelo sistema francês, a transcrição não induzia prova de dominio, de modo que o legítimo proprietário vinha com a sua ação e reivindicava o imóvel em poder de quem quer que estivesse.

« Alguns tem contestado que o Código Civil brasileiro tenha adotado o sistema alemão, porque não acham bem clara a adoção desse sistema nas suas disposições.

« Eu reconheço que o Código é deficiente. Devia ser mais claro: devia ter transcrito, devia ter reproduzido pelo menos algumas ideias complementares deste sistema, que vem no Código alemão. Mas, apesar disto, entendo que é o sistema adotado. É essa a opinião de Clóvis Bevilacqua, que foi o autor do Projeto, e de outros juristas de nome.



Só um deles (436), comentando o Código, procurou provar o contrario, mas não o conseguiu, dizendo que o sistema francês continua a ser adotado com algumas alterações».

81. *Resumo logico da tese.*

Diz o art. 530: «Adquire-se a propriedade imóvel: I) Pela transcrição do titulo de transferencia no registro do imóvel». Servem de complemento a este artigo os arts. 531. 532 ns. II e III. 533 e 534.

Assim, efetuada que seja uma transcrição, em nome de uma pessoa, fica esta de fato e de direito dono do respectivo imóvel, pois «o registro não declara, simplesmente, que alguém realizou certo ato translativo da propriedade ou constitutivo de direito real. *Afirma que o ato se realizou, e apresenta-lhe o titulo, porque é o registro que gera o direito real*» (43). E a propriedade, assim adquirida, presume-se pertencer á pessoa em cujo nome está transcrita (art. 859).

«Esta presunção que, aliás, pode ser destruída (art. 860)» — prossegue o eminente Clovis Bevilacqua — «é consequencia logica do sistema adotado pelo Código. Os direitos reais sobre imóveis não se consideram existentes, senão depois de transcritos ou inscritos. *Consequentemente, uma vez registrado o titulo, entende-se que o direito pertence áquele a quem o registro o atribue*» (438).

O Código Civil instituiu, portanto, a força probante relativa do registro, nos mesmos termos em que a consagra o art. 891 do Código Civil Alemão: «A inscrição de um direito no livro fundiario induz a presunção da existencia do direito na pessoa do titular» (439).

---

(436) Refere-se ao eminente jurista Virgílio de Sá Pereira.

(437) Clovis Bevilacqua, «Código Civil comentado», vol. III, 3.<sup>a</sup> edição, com. ao art. 859, pag. 476.

(438) Clovis Bevilacqua, obra cit., loco citado.

(439) Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 120; Philadelpho Azevedo, «Registros publicos», pag. 101.

Tanto isso é verdade que, para obviar a possíveis usurpações, estatue o art. 860: «Se o teor do registro de imóveis não exprimir a verdade, poderá o prejudicado reclamar que se retifique». Igualmente dispõe o art. 894 do Código alemão: «Quando o teor do livro fundiário, relativamente a um direito imobiliário, a um direito gravando esse mesmo direito, ou a uma restrição do direito de dispor da espécie indicada no art. 892, 1ª alínea, não concorda com a verdadeira situação jurídica, aquele cujo direito não está inscrito ou não o está exatamente, ou se acha indevidamente gravado de onus ou restrição que não existe na realidade, pode pedir àquele cujo direito for atingido pela retificação, o consentimento para essa retificação». Serve de complemento a este artigo o art. 899.

Mas a anulação do registro, no sistema germanico, apenas produz efeitos após a prenotação da demanda, com relação a terceiros de boa fé, como, aliás, se deve entender a retificação prevista no mesmo art. 860 (440).

De modo que aquele que não publicou anteriormente o seu direito ou não moveu em tempo a ação competente, — devidamente registrada para conhecimento publico, de acordo com o disposto no n. VIII da letra *a* do art. 5.º da lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924 e art. 267 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, — embora seja verdadeiro dono, será preterido pelo terceiro de boa fé que adquiriu do proprietário inscrito qualquer direito real sobre o imóvel. E' o que expressamente dispõe o Código suiço: «Art. 973. Aquele que adquire a propriedade, fundando-se, de boa fé, numa inscrição, é mantido na sua aquisição».

Nem poderia deixar de ser de outra forma, pois seria um caso analogo ao «do art. 968 do Código Civil, pelo qual o adquirente de boa fé a titulo oneroso está a coberto de reivindicações, no caso de pagamento indebito de um imóvel. E se esse é o principio ditado pelo respeito á

---

(440) Philadelpho Azevedo, obra cit., pags. 63, 88 e 103; Coviello, «Della trascrizione», pags. 75, 93 e 139.

boa fé do terceiro adquirente, que pelo menos em igualdade de condições com o prejudicado, deve ter a preferência de acordo com a máxima que domina a ação pauliana *in pari causa melior est conditio possidentis*; porque não erigi-lo em regra geral? 441).

«Praticamente a exceção declarada no art. 968 do Código Civil tornar-se-á regra geral, ao menos para a opinião corrente que a não admite com esse character» (442).

Verdade é que muitos se opõem a esta conclusão, alegando que, neste caso, ficaria sem objeto o instituto do usucapião que foi mantido pelo Código. Mas, Philadelpho Azevedo, estudando a respeito, observa, com muita intelligencia, que o usucapião extraordinario independe de titulo e o ordinario redunda em beneficio do adquirente, visto que a regra *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* ainda vigora entre as partes contratantes (443).

A efficacia probatoria, instituida pelo nosso Código, é a mesma do sistema prussiano, em que «a inscrição não funciona só por si, como modo de aquisição, mas é um dos fatores do modo de adquirir, se bem que necessario. Por isso é que não se pode tê-la exclusivamente em conta, descurando-se de outros fatores. Assim, se a inscrição faz prova com respeito àqueles que, estribados nela, acreditaram que á apparencia dos livros fundiarios correspondia a realidade da cousa, não faz prova, porém, para o adquirente em relação com o alienante, como não o fez para quem esteja de má fé; porque o primeiro sabe que, além da inscrição, lhe eram necessarios outros elementos para a aquisição, daí a necessidade de provar a validade destes para provar o seu direito; e o segundo tambem sabe que tem todos os elementos se achavam reunidos, para que o seu antecessor adquirisse o direito que ora lhe transmite» (444).

---

(441) Philadelpho Azevedo, obra cit., pag. 102.

(442) Philadelpho Azevedo, obra cit., pag. 88.

(443) Obra cit., pag. 101.

(444) Coviello, obra cit., pag. 139.

Admitem a eficacia probatoria do registro, além do seu propugnador, que é Lysippo Garcia, os juriseconsultos emeritos, como sejam Clovis Bevilaqua (445), Paulo de Lacerda, Sá Freire e Philadelpho Azevedo (446), Astolpho de Rezende, Reynaldo Porchat, Galdino Siqueira (447) e José Augusto Cesar (448).

Os tribunais e os juizes já estão começando a reconhecer a força probante relativa, emprestada pelo Código Civil á transcrição no registro de imoveis. Consultem se, a respeito, os acórdãos e as decisões trasladadas no final deste livro.

---

(445) Obra cit., pag. 68 e «Transcrição» de Lysippo Garcia, pag. 7.

(446) Lysippo Garcia, obra cit., pags. 13-22; Philadelpho Azevedo, obra cit., pags. 101-105, ns. 117-125.

(447) Lysippo Garcia, «Inscrição», pags. 11-13 e 320-322.

(448) Veja-se o n. 80 desta tese.

# TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE

## « CAUSA MORTIS »

O sistema do nosso Código Civil, quanto ao modo da transmissão da propriedade *causa mortis*, é similar ao do Código Civil alemão, pois que admite a transmissão da herança *ope legis*, mas subordina ao registro o ato declaratório dessa transmissão, no momento em que esse direito seja alienado ou onerado.

1. Disposições do Código Civil. — 2. Dois efeitos da inscrição.
- 3. Certificado sucessório ou testamento. — 4. Nulidade da inscrição do título transmissivo da herança, sem o registro do certificado sucessório ou testamento. — 5. Competência do juiz conservador. — 6. Formal ou certidão de partilha. — 7. Opinião de Clovis Bevilacqua. — 8. Sanção indireta. — 9. Medida de ordem. — 10. Prova de aquisição. — 11. Não basta a simples alegação. — 12. Solução de continuidade no registro. — 13. Nulidade absoluta. — 14. Nulidade relativa.
- 15. Exemplificações dos casos de nulidade: I) Nulidade absoluta nas alienações *a non domino* e *a domino*. — 16. II) Nulidade relativa nas alienações *a non domino* e *a domino*. — 17. Opinião divergente. — 18. Exceções á nulidade. — 19. Fundamento da nulidade relativa, aplicada ao nosso registro. — 20. a) Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente. — 21. b) Função falha do nosso indicador real. — 22. c) Cancelamento da transcrição por título habil. — 23. d) Inculpabilidade do oficial pela transcrição do formal, após a do primeiro adquirente. — 24. e) Momento oportuno da ação do oficial. — 25. f) Impossibilidade de se obstar á transcrição do segundo adquirente. — 26. g) Consequências do descuido do oficial. — 27. h) Providências do primeiro adquirente para garantir-se. — 28. i) Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal. — 29. j) Preferência pela boa fé. — 30. Opinião confirmativa da nulidade absoluta. — 31. Síntese da questão sobre a nulidade. — 32. Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha. — 33. Conclusões.

1. Disposições do Código Civil.

I) *A transmissão da herança se faz «ope legis».*

«Art. 530. Adquire-se a propriedade imóvel: IV) Pelo direito hereditário.

«Art. 1572. Aberta a sucessão, o domínio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários».

II) *A transcrição opera a publicidade dessa transferência, quando partilhada.*

«Art. 532. Serão também transcritos: I) Os julgados, pelos quais, nas acções divisorias, se puser termo á indivisão.

«Art. 631. A divisão entre condôminos é, simplesmente, declaratória e não atributiva da propriedade».

2. Dois efeitos da inscrição.

A inscrição, na Prússia, é condição essencial para a própria existência do direito, relativamente aos direitos que só se adquirem por meio da investidura; entre nós, não é obrigatória a investidura, isto é, o comparecimento das partes, perante o oficial do registro, munidas do competente contrato obrigacional, basta o comparecimento do adquirente, de posse do contrato de obrigação, em cujo teor vem implícito ou explícito o consentimento, como se dá, de modo similar, na Austria e na Suíça, onde o consentimento é, todavia, sempre expresso no contrato obrigacional; de maneira que a transcrição é o modo de adquirir o domínio da propriedade imóvel por ato entre vivos. Mas não é esse o único efeito da transcrição, ela também é meio de publicidade, isto é, condição para a eficácia de direitos em vista de terceiros, relativamente aos direitos, para os quais não é requerido ou não é possível o contrato de investidura, na Prússia, e, entre nós, não é necessária a transcrição para a transferência da propriedade, pois, aqui e lá, a lei ou o fato opera, por sua virtude própria, essa transmissão, tal como se dá na sucessão *causa mortis*, na expropriação por

utilidade publica e no usocapão (449). Neste caso, se a inscrição não é necessaria para a existencia do direito, é-o para o seu exercicio, isto é, obrigatoria em vista de terceiros.

Do carater de necessidade que tem a inscrição, deriva a consequencia importantissima de que o livro fundiario fornece, desse modo, a serie continua e ininterrupta dos proprietarios sucessivos. Quem não está inscrito, não pode considerar-se proprietario e quem adquire de quem não está inscrito, de nada lhe vale a propria inscrição.

Assim, a existencia do direito está intimamente ligada á existencia da inscrição. O direito surge com a inscrição, transmite-se por ela e com ela se extingue: enquanto ha inscrição, ha o direito; se não existe a inscrição ou esta perdeu a sua eficacia em virtude de outra inscrição, não existe o direito ou está extinto (450).

### 3. *Certificado successorio ou testamento.*

Se a inscrição é necessaria para o herdeiro e o usocapiente exercerem o seu direito, devem eles inseri-lo no registro, antes de qualquer ato de disposição. E' titulo habil, para os herdeiros legitimos, o certificado successorio, que é um atestado do juiz competente, do qual resulta a sua qualidade de herdeiro legitimo; e os testamentarios devem apresentar ao registro o testamento ou o contrato de instituição de herdeiro. Para os legatarios, todavia, não basta a exhibição do testamento: como estão sujeitos ao mesmo principio, devem apresentar o ato de consentimento dos herdeiros ou a sentença que os tenha condenado a consentir (Lei alemã sobre os livros fundiarios, art. 36; lei de 1891 que introduziu na Alsacia-Lorena os livros fundiarios, art. 18; Regul. suiço sobre o registro fundiario, art. 18) (451).

---

(449) Coviello, obra cit., pag. n. 88, n. 60 *in fine*.

(450) Coviello, obra cit., pag. 72, n. 51, 1.º.

(451) Coviello, obra cit., n. 67, pag. 102.

4. *Nulidade da inscrição do título transmissivo da herança, sem o registro do certificado sucessorio ou testamento.*

Na lei prussiana, se o herdeiro não inscreve o seu direito, toda alienação que fizer é, por isso mesmo, nula. Pois ha o principio geral de que não se pode adquirir validamente a propriedade ou outro direito imobiliario, se o alienante não está inscrito. Aí não ha a possibilidade de alguém, ignorando a verdadeira natureza do título do alienante, crer não ser necessaria a publicidade e assim ficar enganado. A nulidade é absoluta, porque falta uma das condições proprias da aquisição, isto é, a inscrição em favor do proprio adquirente; visto que a inscrição não é possível, se o alienante não está inscrito (452).

5. *Competencia do juiz conservador.*

Dada a obrigatoriedade da inscrição, cumpre ao juiz verificar se o alienante, qualquer que ele seja, está primeiramente inscrito, para autorizar o ato de disposição do alienante. A lei de 1891 para a Alsacia-Lorena dispõe:

«Art. 12. Quando a mutação da propriedade resulta de um ato entre vivos, a inscrição não pode ser operada, em nome do adquirente, se o seu autor immediato não estiver ele proprio inscrito, qualquer que seja a causa, sobre que repouse o seu direito de propriedade.

«Exceptuam se, todavia, as transmissões do imovel indiviso entre herdeiros ou sucessores universais *causa mortis* ou ainda entre estes e o conjuge sobrevivente comum em bens, para os quais basta que o imovel esteja inscrito em nome do *de cujus*».

A lei alemã sobre os livros fundiarios preccituum: «Art. 40. Uma inscrição não deve ser efetuada senão quando aquele cujo direito é prejudicado por ela, está inscrito como titular».

---

(452) Coviello, obra cit., n. 99, pag. 175.



Essa mesma lei, no art. 41, dispensa, porém, o registro do certificado sucessorio quando o herdeiro faz a cessão do seu direito e a mesma deve ser inscrita; porque do certificado resulta apenas a qualidade de herdeiro, devendo dar-se a especificação desse direito somente com a partilha que irá realizar-se depois, já em nome do cessionario (453). Operada a partilha, torna-se obrigatorio o registro previo do direito do herdeiro, afim de lhe ser possível a disposição do mesmo, que ora é feita não mais na qualidade de herdeiro mas de proprietario, pois o seu direito já se funda precipuamente na partilha.

6. *Formal ou certidão de partilha.*

Daí a razão por que, entre nós, foi consagrado o registro do formal ou certidão de partilha pela disposição do art. 532 n. I do Código Civil.

7. *Opinião de Clovis Bevilacqua.*

Esse registro é obrigatorio, e não facultativo, desde que o herdeiro se ponha em contato com terceiros, cuja boa fé pode burlar; pois — como diz Clovis Bevilacqua — a não transcrição do titulo do herdeiro, além de favorecer os abusos da má fé, «comprometeria o sistema adotado pelo Código Civil, que estabeleceu o registro de imoveis, para tornar conhecidas e certas as mutações dos direitos reais; e, por fim, tornaria inutil o prescrito no art. 532, I. Se independentemente da transcrição do titulo, que lhe confere direito exclusivo sobre o imovel, pode o proprietario aliená-lo ou sobre ele estabelecer onus em proveito de outrem, para que e porque diz a lei que também se registram os julgados, que põem termo á divisão?

«Ou aceitamos a ilação logica tirada dos dispositivos do Código, e reconhecemos que a transcrição é formali-

---

(453) Planiol e Ripert, «Traité pratique de droit civil français», tomo VI, «Successions», n. 348 *in fine*, pag. 420.

dade necessaria para que o que era dono *pro indiviso* possa demonstrar, legalmente, a sua qualidade de proprietario *pro diviso* e, conseqüentemente, para que possa alienar ou onerar o imovel, que lhe coube na divisão, ou diremos que o Codigo consagrou um dispositivo inutil, no art. 532, I, o que é absurdo» (454).

8. *Sanção indireta.*

Se a opinião de Bevilaqua se assenta entre as pontas do dilema com o reconhecimento da obrigatoriedade para o herdeiro poder alienar ou onerar o seu direito ou com o reconhecimento da inutilidade do dispositivo legal, queremos nós assentar a obrigatoriedade desse registro nas consequencias decorrentes do sistema prussiano que adoptámos em o nosso Codigo Civil.

Vejamos, pois, as consequencias ruinosas para esse sistema, se não aceitarmos a necessidade da transcrição do direito do herdeiro, no ato de sua disposição, quer alienando-o, quer onerando-o.

9. *Medida de ordem.*

Em primeiro lugar, como observa Wieland (455), a transcrição do formal é uma medida de ordem e, em segundo lugar, é, como diz o relatorio da Comissão Especial da Camara dos Deputados, a prova de aquisição do dominio por parte do herdeiro ou do ex-condomino (456).

Ora, se o Codigo determinou que as transcrições fossem feitas no registro correspondente ao lugar da situação do imovel (art. 861) por ser o meio mais consentaneo para provar as mutações da propriedade, claro é que a transcri-

---

(454) «Revista dos Tribunais», vol. 63, pags. 227 e 228; Codigo Civil, 3.<sup>a</sup> edição, vol. III, com. ao art. 533.

(455) «Droits Réels», vol. I, pag. 148.

(456) «Trabalhos da Comissão Especial da Camara dos Deputados», vol. VIII, pag. 40, prop. 24.<sup>a</sup>.

ção do formal, como medida de ordem e prova de aquisição que é, deve constar do registro predial correspondente, porque este, satisfazendo perfeitamente os intuitos da lei, como meio de publicidade, não só patenteia a sequencia das transcrições do imóvel, como prova a transferencia do dominio da pessoa do *de cujus* para a do herdeiro ou sucessor deste.

Como medida de ordem, a transcrição do formal afasta a contradição de figurar no registro a propriedade como pertencente a um, quando na realidade outro é o proprietario.

10. *Prova de aquisição.*

Como prova de aquisição, determina qual a parte concreta, correspondente a cada herdeiro ou condômino; pois a sucessão apenas dá a cada um o direito á quota parte ideal, ao passo que a partilha ou a divisão, «circunscribe o direito de cada um dos herdeiros aos bens do seu quinhão» (457), e «declarando qual a parte individuada que pertence a cada um, determina outro estado de relações jurídicas diferentes do preexistente e serve de fundamento aos direitos correspondentes a esse novo estado de coisas» (458).

11. *Não basta a simples alegação.*

Poder-se-ia admitir, como prova bastante do seu dominio, a simples afirmativa do alienante de que houve por herança o imóvel que pretende vender?

Certamente, não. A prova deve constar do registro, isto é, a transcrição do formal deve anteceder o ato de disposição, porque este ato não é do exclusivo interesse do transmitente, como o eram o uso e o gozo do imóvel, seção de interesse publico, pelo qual o funcionario cumpre velar e para que este tambem tenha, dentro do seu cartorio, a prova certa de que, ao proceder ao registro da alie-

---

(457) Clovis Bevilacqua, obra cit., obs. 3 ao art. 1801.

(458) Clovis Bevilacqua, obra cit., obs. ao art. 532.

nação ou oneração, o alienante era de fato dono da coisa transferida ou onerada.

Admitir-se o contrario seria de ver os fraudulentos sempre alegarem que o seu direito provinha de herança, impedindo desta sorte que os officiais do registro não só pudessem coibir os abusos da má fé, como contribuiriam para ella, procedendo a registros que iriam lesar direitos de terceiros, cuja boa fé a lei, com a criação do registro, houve por fim prevenir.

12. *Solução de continuidade no registro.*

Em consequencia, não é bastante a simples afirmativa do alienante de que houve por herança o direito que pretende vender, para obter o registro dessa alienação; pois, evidentemente, haveria interrupção no registro, possibilitando manejos da fraude, sobretudo nas alienações *a non domino*, que seriam então possíveis, desde que bastasse, para a transmissão do direito, apenas a alegação de provir de herança, sem estar sujeito á averiguação do official do registro.

Dada a força probante do registro, é claro que os seus assentos devem ser veridicos e para que o sejam, faz se mister a exigencia da transcrição do titulo anterior, qualquer que elle seja, para se efetuar o posterior, de modo que as transcrições se succedam rigorosamente com plena garantia de terceiros.

13. *Nulidade absoluta.*

Se a transcrição da aquisição do direito do herdeiro é nula *pleno jure*, como se disse em o n. 4, quer tenha sido feita essa aquisição *a domino* ou *a non domino*, a consequencia é que ella seria uma armadilha posta, dentro do proprio registro, contra a boa fé de terceiro adquirente: o que seria desvirtuar a força probante dos assentos dos livros.

Dá a medida acauteladora da fiscalização do dominio do alienante, previamente feita pelo official do registro,

antes de ordenar qualquer transcrição em nome do adquirente para não iludir a boa fé de terceiros.

14. *Nulidade relativa.*

Admitindo-se que, a contrario do sistema prussiano, a nulidade dessa transcrição seja relativa, vejamos quais as consequências.

Se a alienação fosse *a non domino*, teríamos a considerar que o ato das partes interessadas, embora registrado, não surtiria efeito, em vista do legítimo proprietário, que poderia anular, por meio contencioso, essa transcrição do seu direito em nome de outrem, a não ser que, na concorrência de outros requisitos, sobretudo a posse, (pois a aquisição se faz em concreto e não em abstrato), tenha decorrido o usucapião ordinario em favor do proprietário indevidamente inscrito, sem que o legítimo dono tenha feito reclamação judicial. Mas, perante terceiro de boa fé, o registro da alienação, ainda que *a non domino*, em virtude da força probante emprestada aos assentos publicos, consolida o dominio no atual proprietário, visto que o terceiro de boa fé tem preferencia sobre o legítimo proprietário, que descuidou do seu direito, tendo deixado de o transcrever, após a partilha, conforme determina o art. 532 n. I.

Se a alienação fosse *a domino*, poderia haver conflitos de direitos na concorrência de adquirentes do mesmo herdeiro: o primeiro que comprasse, sem estar transcrito o formal ou certidão de partilha, e o segundo que adquirisse após a publicidade desse titulo ou a fizesse conjuntamente com o registro da sua aquisição.

O primeiro adquirente, ainda que tenha transcrito o ato realizado em seu favor, não pode fazer valer o seu direito contra todos os terceiros, se antes ou contemporaneamente não tenha sido transcrito o ato *causa mortis*, que lhe serviu de fundamento: a transcrição do ato entre vivos, se está desacompanhada daquela da aquisição *causa mortis*, não produz os seus efeitos, é como se não fosse feita. De onde se conclue que, se alguém, contratando com o her-

deiro ou com o legatário que não publicou o seu título, tenha transcrito simplesmente o seu ato de aquisição *inter vivos*, ele deverá ficar posposto a outro, que recebeu causa do mesmo autor, ainda que ele tenha não só adquirido, como também publicado depois dele, tendo tido o cuidado de transcrever o título *causa mortis* do seu autor, imediatamente depois da transcrição do seu título ou contemporaneamente com a mesma (459).

A nulidade fica, assim, dependendo da presença de terceiro, com título hábil.

15. *Exemplificações dos casos de nulidade.* I) *Nulidade absoluta nas alienações a non domino e a domino.*

O principio geral do sistema prussiano é que ninguém pode adquirir validamente a propriedade ou outro direito imobiliário se o alienante não está inscrito, não só na transferência por ato entre vivos como na transmissão *causa mortis*. Ora, quem adquire de herdeiro que não inscreveu o seu direito, embora consiga inscrever a sua aquisição, não faz mais do que uma inscrição nula, pois falta um dos requisitos para a sua própria aquisição: a inscrição do título anterior.

a) *Alienação a non domino.*

Suponhamos que A, tenha simples posse num imóvel e vende-o a B, declarando que o houve a título de herança e que B, consiga inscrever o seu título, sem o registro do título de A. A inscrição de B, é nula e servirá apenas para comprovar a posse que, após o decurso de trinta anos, se consolidará em domínio (arts. 910 e 927 do Código alemão). Mas, se mais tarde, C, sendo herdeiro de uma pessoa, em cujo nome estiver inscrito o imóvel anteriormente á inscrição de B, o vender a D, depois de ter

---

(459) Coviello, obra cit., pag. 177, n. 99 *in fine*.

inscrito o seu direito de herança, indubitavelmente a inscrição feita em favor de D pretere a de B, porque se filia perfeitamente aos títulos anteriores, exceto se em favor de B se cumpriu o usucapião extraordinario, confirmado por sentença judicial.

b) *Alienação a domino.*

Suponhamos que A é dono de um imóvel a título de herança; mas, sem inscrever o seu direito, vende-o a B que o registra. Mais tarde, depois de o inscrever em seu nome, A o aliena a C que também consegue a sua inscrição. A inscrição de B é nula e só conduzirá á prescrição trintenária. A inscrição de C, durante o prazo de trinta anos, sempre pretere a de B.

Conclusão: O official não pode registrar o título posterior sem o anterior estar inscrito, para evitar inscrições nulas que redundariam em prejuizo de terceiros de boa fé, motivado pelo proprio registro: o que seria um contrassenso.

16. II) *Nulidade relativa nas alienações a non domino e a domino.*

O principio geral é também que nenhuma pessoa pode adquirir validamente a propriedade ou outro direito imobiliario, se o alienante não está transcrito, tanto na transferencia por ato entre vivos (arts. 530 a 534, 859 e 860), como na transmissão *causa mortis* e nos atos judiciaes (art. 532 n. I). Mas, devido terem sido consagrados o usucapião ordinario e o extraordinario, — quem adquire de herdeiro que não transcreveu o seu título, e consegue a sua transcrição, tem em vista de terceiros uma presunção de dominio em seu favor e, se o amparar o usucapião, terá o seu direito assegurado; de modo que a transcrição é anulavel. enquanto corre a prescrição.

a) *Alienação a non domino.*

Suponhamos que A, intitulado-se herdeiro de alguém, vende um imóvel a B, que transcreve o seu direito. A trans-

crição de B é anulavel; mas poderá ser consolidada pelo usocapião de dez ou vinte anos, segundo o legitimo dono e B residam na mesma ou em diversas comarcas. Mas se C, o legitimo herdeiro, transcrever o seu titulo, no espaço de dez ou vinte anos, segundo o caso applicavel, a contar da sua maioridade, a transmissão que este fizer, vencerá o direito de B, porque este não pode invocar a legitimidade do seu titulo, porque comprou *a non domino*; mas se B, anteriormente á transcrição do titulo de C, herdeiro legitimo, transferir o seu direito a D, este verá preferido o seu direito ao de C, esteja ou não assegurado pelo usocapião ordinario, basta a sua boa fé; porque, ao comprar de B, se fiou na transcrição deste que fazia presumir verdadeiro o seu direito (art. 859) e por saber que ninguem pode vender sem estar transcrito (art. 860). Todavia D, diante de outro terceiro de boa fé que tenha adquirido de C, fiado na transcrição deste, terá necessidade de invocar o usocapião ordinario para vencer nessa concorrência; porque D, sendo como ele terceiro de boa fé, não terá preferencia, a não ser que o proteja a prescrição aquisitiva, porque adquiriu *a non domino*, ao passo que o outro o fez *a domino*.

b) *Alienação a domino.*

Suponhamos que A é dono de um imovel a titulo de herança; mas, sem transcrever o seu direito, vende-o a B que registra. Mais tarde, depois de o transcrever em seu nome, A o aliena a C que tambem faz a sua transcrição. A transcrição de B é um fato juridico. feito erroneamente, porque, devendo ser antecedido da transcrição do titulo do alienante, não o foi; de modo que a ausencia dessa formalidade o torna anulavel; mas a presunção, criada por esse registro erroneo de B, favorece os que nela se fiarem, porque os assentos do registro publico devem merecer fé, desde que o sucessor de B tenha transcrito o seu direito antes de C; mas a transcrição de B não pretere o direito de C diretamente, a não ser que o usocapião de dez ou vinte anos tenha suprido o erro que torna anulavel o fato juridico que atesta o



direito de B. Antes desse decurso de tempo, a transcrição de C, por ter obedecido a todas as formalidades, tem preferencia.

Conclusão: O official não pode registrar o titulo posterior sem o anterior estar transcrito, para evitar transcrições anulaveis que redundariam em possiveis prejuizos de terceiros de boa fé, motivados pelo proprio registro: o que seria um contrassenso.

17. *Opinião divergente.*

Nem todos os autores são acordes em reconhecer nulidade, mesmo relativa, na inscrição do adquirente sem a publicidade do direito do herdeiro alienante, porque, desde que se trata de alienação *a domino*, entendem uns que o interessado, cujo formal não se acha registrado, poderá livremente dispor do imovel, como e quando lhe convier.

Não vêm dificuldade no caso, atrás figurado, de ser o imovel vendido duas vezes — uma antes de inscrito o formal e outra depois. Tratando-se aqui de transmissão a titulo singular, o que efetua a transferencia da propriedade é a inscrição, de modo que adquirirá a propriedade o comprador que primeiro fizer inscrever o seu titulo, pouco importando que a compra haja sido antes ou depois de inscrito o formal. Esta solução lhes parece tanto mais verdadeira quanto no proprio direito suiço assim é, não obstante o art. 656 do Codice Civil determinar que o herdeiro só poderá dispor do imovel depois de inscrito o seu titulo. Eis o que, a respeito, diz o autorizado Wieland: «L'art. 656, al. 2, ne doit toutefois être considéré que comme une *mesure d'ordre* (grifo do autor), c'est-à-dire que *le conservateur du registre foncier* (idem) ne doit proceder à aucune inscription tant que l'alienateur ou le constituant du gage n'est pas lui-même inscrit. S'il opère cependant l'inscription par mégarde, elle *deploie ses effets* (idem), pourvu que l'alienateur ou le constituant fût propriétaire. L'inscription au registre foncier n'est pas une *condition matérielle* (idem) de la transmission de droit» (460): esta objecção foi formulada

---

(460) «Droits Réels», vol. I, pag. 148.

pelo distinto advogado Dr. José de Almeida Prado Fraga, em carta endereçada ao autor.

«A observação de Wieland» — diz Lysippo Garcia, distinto official do registro do Rio de Janeiro, em carta dirigida ao autor — «é de applicação geral. A transcrição ou inscrição produz todos os efeitos, quando, por descuido do official, se tenha omitido a previa transcrição do julgado, exigida pelo Codigo Civil.

«A transcrição dos atos declaratorios, quer nas divisões, quer no usocapião, é uma *medida de ordem*», para que o registro predial preencha a função de representar *com segurança* o estado da propriedade imovel em bem da firmeza das transações, para cujo fim o art. 859 conferiu aos seus assentos a força probante, revogado o principio do direito anterior, segundo o qual a transcrição não induzia prova de dominio.

«No estado atual da ciencia, as nulidades tão do gosto dos nossos maiores, vão perdendo terreno; porque, pois pugnar por uma nulidade que não oferece nenhuma vantagem?

«Penso até ser contraria aos principios aceitos em nossa legislação; tanto assim que a aquisição do dominio de coisa movel por parte de um vendedor, posteriormente á tradição, quando vendida *a non domino* revalida a venda, retroagindo seus efeitos á data da tradição (Codigo Civil, art. 622). Ora a tradição é modo de adquirir, conservado pelo legislador para as coisas moveis, substituído, para os imoveis, pela transcrição no registro. O art. 756 § unico mantém expressamente o sistema para os direitos reais de garantia, consagrado já no direito anterior, afastada a differença do direito romano, que feria de nulidade absoluta a hipoteca *a non domino*, mas reconhecia validade á compra e venda em identicas condições. «O dominio superveniente revalida, desde a inscrição, as garantias reais estabelecidas por quem possuia a coisa a titulo de proprietario».

«Se assim é, se o ato de disposição se revalida pela superveniencia do dominio ao disponente; como resolver de outro modo, quando o que dispõe do direito é o verdadeiro proprietario?

«Por esses motivos é o meu modo de pensar que transcrição dos julgados submetidos pelo Código Civil essa solenidade é *una medida de ordem para que o registro predial preencha seus fins, investindo o funcionario que o dirige, de autoridade para exigil-a, como condição preta para anotar qualquer ato de disposição, impedindo por essa forma que se falsêe a força que o art. 859 do Código confere aos assentos dos livros*».

18. *Exceções á nulidade.*

Entendem outros, porém, que a solução de Wieland não pode ser aceita de modo absoluto para todos os casos, mas apenas considera-la possível quando haja má fé por parte do segundo adquirente, nas exceções que passamos a apontar.

Se a transmissão é feita por legitimo dono, ainda se pode admitir que o principio da prioridade venha a preponderar nestes dois casos: a) se o primeiro comprador transcrever o seu titulo e dessa transcrição tiver noticia o segundo comprador, guiado, para a busca no registro, pela posse exercida pelo primeiro adquirente; b) se este prenotar á margem da transcrição do formal, anteriormente á transcrição da compra do segundo adquirente, uma medida qualquer judicial para invalidar os efeitos da transcrição do formal feita posteriormente á sua compra: porque, no primeiro caso, o segundo comprador, — tendo ciencia de que o primeiro comprador já estava imitado na posse do imovel, em virtude do titulo transcrito, — não pode alegar boa fé, pois facil lhe seria averiguar, pela busca no registro, a veracidade de ser o primeiro comprador dono, ou não, do imovel; e porque, no segundo caso, o segundo comprador não pode tambem defender-se com a boa fé, pois, dada a busca, acharia ele uma prenotação que, naturalmente averbada á margem da transcrição do formal ou certidão de partilha, o advertiria da invalidade dessa transcrição, visto que fôra feita posteriormente á primeira venda, com o que esta ficaria imune de futuras transmissões e bem assim ter-

ceiros ficariam avisados da anterior alienação; mas, no caso contrario de ser o segundo adquirente imitado na posse e não constar nenhuma reclamação judicial, com respeito ao imóvel, contra o transmitente, deve o segundo comprador ser mantido no seu direito.

*19. Fundamento da nulidade relativa, aplicada ao nosso registro.*

Figuremos a hipotese de venda dupla: a primeira sem o registro do formal e a segunda com o formal registrado.

Qual a que deve prevalecer?

Atendendo exclusivamente a que o efeito da transcrição é apenas declaratorio (art. 631 do Código Civil), isto é, retroativo, fazendo que cada herdeiro se considere como tendo sido sempre, a partir da abertura da sucessão, o proprietario exclusivo dos bens comprehendidos no seu lote, poder-se-ia chegar á conclusão de que, — retroagindo o ato transcritivo do formal ou certidão de partilha até a data da abertura da sucessão, — toda a transferencia que se tenha efetuado nesse espaço de tempo, se revalidaria e, no caso de duplicidade, preponderaria a transcrição que houvesse prioridade: o que quer dizer que o primeiro adquirente seria de fato o legitimo dono.

Mas ao primeiro comprador aproveitaria a retroatividade? Aproveitaria, se a questão se cingisse entre as partes contratantes, isto é, o herdeiro e o primeiro adquirente, pois, ambos estão em má posição: o primeiro com má fé e o segundo porque comprou sem ter exigido a transcrição do formal, — o primeiro adquirente, todavia, com relação ao herdeiro vendedor, está em melhor posição porque nada milita a favor deste, cujo ato transcende a refina-la má fé; mas com referencia ao segundo adquirente — terceiro de boa fé — o direito do primeiro não prepondera; porque da arguida retroatividade os terceiros só tiveram conhecimento da data da transcrição do formal de partilha, presumindo eles que, com a inserção do titulo no registro, quis o herdeiro fazer publico a todos aquilo que só era conhecido das partes — herdeiros —, isto é, que doravante era

de fato proprietário por ato judicial do quinhão que lhe coubera em partilha.

Esta é a presunção legal em que ficam terceiros e é justamente a em que ficou o segundo adquirente quando deu busca no registro, de cujos assentos verificou que o herdeiro alienante era dono do imóvel referido, não constando que subsequentemente ele o houvesse alienado a outrem.

20. a) *Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente.*

Poderiam, neste ponto, objetar que toda transcrição operada se presume conhecida de todos. Ora, quando o segundo comprador deu busca no registro também lá encontraria a transcrição do primeiro, feita anteriormente á do formal do herdeiro. Logo, não é terceiro de boa fé e, portanto, neste caso, deve triunfar o principio da prioridade, isto é, o direito do primeiro adquirente.

De fato, assim deveria ser, se o nosso registro fosse feito a modo do livro fundiario alemão ou do livro matriz do registro Torrens, nos quais se destina a cada imóvel uma pagina que deve conter por averbações todos os atos requeridos a respeito dele, isto é, se o nosso registro fosse organizado pelo sistema real; de modo que, nomeado o imóvel, tudo o que fosse referente ao mesmo da pagina respectiva constaria. Mas, entre nós, tal não se dá, pois, quando damos busca no registro, nós nos soccorremos do indicador pessoal e, para isso, o interessado não nomeará o imóvel, mas o nome do proprietario. E' verdade que existe também, entre nós, o indicador real; mas, sendo as suas indicações imperfeitas, — visto não serem realizadas por averbações em colunas esclarecedoras e não serem os imóveis individuados geodesicamente, — não podem orientar com segurança as buscas, de modo que, para estas, se usa em regra do indicador pessoal.

Ora, que outro proprietario poderia o segundo adquirente designar senão o herdeiro, pois as suas transações eram com ele e jamais poderia ocorrer-lhe o nome de ou-

trem, com quem o herdeiro já tivesse contratado sobre o mesmo imóvel, a não ser que ele tivesse motivos para o saber e, neste caso, não seria terceiro de boa fé: incorreria, portanto, na primeira exceção retro nomeada. Se, de fato, ignorasse a alienação que porventura o herdeiro tivesse feito, designando o nome deste, para se informar do direito que a esse competia, somente poderia encontrar a transcrição do formal do herdeiro, que poderia estar invalidada por qualquer reclamação judicial de um adquirente qualquer e, neste caso, quem contratasse com o herdeiro, estaria de má fé e o seu direito decairia, conforme a segunda exceção já mencionada. Nada constando, porém, á margem da transcrição do formal, a aquisição do segundo adquirente, ainda que transcrita posteriormente á do primeiro, naturalmente a pretere; porque, não tendo o primeiro adquirente transcrito o formal, anteriormente á sua compra, nem reclamado judicialmente contra qualquer ato do herdeiro que lhe fosse prejudicial, a simples transcrição do seu título, assim destacada no registro, sem a devida filiação, não evitaria, por sua propria culpa que pudesse contratar com o herdeiro um terceiro de boa fé, cujo direito deve ser mantido.

21. b) *Função falha do nosso indicador real.*

Admitindo-se mesmo que a transcrição do *de cujus* exista e a ela o oficial tenha feito referencia da transcrição do primeiro adquirente, mesmo assim, se o segundo comprador não tiver conhecimento previo da compra do primeiro, para o nomear no registro, no ato de verificar a quem pertencia o imóvel que lhe interessava, por isso que as suas transações eram com o herdeiro, só poderia encontrar o formal deste, ligado tambem, como o título do primeiro comprador, á transcrição anterior do *de cujus*; mas essas duas ligações, por si, não poderiam fazer supor que se tratasse do mesmo imóvel, visto o nosso registro não ser feito pelo sistema real, pelo qual as transmissões se fazem

concretamente, isto é, sobre propriedade individuada pelos limites, em correspondencia com uma planta cadastral, sendo que o nosso sistema, ao contrario, se faz sobre titulos imprecisos de dominio, cujos imoveis, em regra, se individualam designando os nomes dos vizinhos e raramente descrevendo a sua figura geodesica, pelo que pode figurar o mesmo imovel duas ou mais vezes no livro das transcrições e no indicador real. Daí a providencia de a nossa lei ordenar o registro consecutivo dos direitos para obviar aos inconvenientes do sistema pessoal. De modo que se, por um lado, se pode sustentar que o direito do primeiro adquirente deve predominar sobre o do segundo, em vista de toda transcrição operada se presume conhecida publicamente, por outro lado se pode responder que aquelle que a conseguiu, devia saber que o imovel ainda figurava em nome do *de cujus* e não daquele que lhe vendeu, devendo, portanto, exigir que esse vendedor o transcrevesse em seu nome, como determina o art. 532 n. I, para criar daí por diante a presunção de lhe pertencer o imovel em virtude do direito hereditario; ao passo que o segundo adquirente se fiou justamente nas duas presunções consecutivas: a do *de cujus* e a do herdeiro ligadas entre si, ficando, portanto, legalmente o titulo ligado ao do herdeiro e o deste ao do *de cujus*, não podendo o segundo adquirente ter noticia do titulo do primeiro, a não ser que tivesse tido ciencia de que este estava na posse do imovel; mas estará ele obrigado, para comprar, de ver de quem é a posse, para, por meio desta, verificar a quem assiste o direito? Parece ser exigencia descabida, desde que se trata do direito de propriedade e não do fato da posse. A prova da má fé do segundo comprador não deve estribar-se nessa exigencia, mas em razões que evidenciem que ele tinha motivos para conhecer a aquisição do primeiro adquirente. Trata-se de uma questão de fato, de competencia exclusiva do juiz, para cada caso concreto (461).

---

(461) Coviello, obra cit., vol. I, n. 63 *in fine*, pag. 94; Morel, obra cit., n. 93, 2.º, pag. 97.

22. c) *Cancelamento da transcrição por título habil.*

Em defesa do direito do segundo adquirente, poder-se-ia alegar também que, para se cancelar a transcrição do *de cujus*, seria necessário um ato consentido por ele ou um ato judicial. Ora, a transcrição do *de cujus*, quando ligada apenas á do primeiro adquirente, está cancelada por transcrição de ato em que figura como vendedor um pretense herdeiro da pessoa pretendidamente falecida, s. m. prova official, com evidente interrupção na ordem natural dos registros e com evidente infração do art. 532 n. I, que assim fica reconhecido como inutil. Ora, um ato transcrito não se cancela, sem a apresentação de documento consentido pelo titular do direito ou de outro documento habil como formal ou certidão de partilha ou escritura de partilha amigavel (arts. 1773 e 1774 do Código). Logo, o título de aquisição do primeiro comprador não pode, por si mesmo, operar esse cancelamento. Esse efeito só poderia produzir a certidão ou formal de partilha, que, no entanto, foi transcrito subsequentemente ao registro da compra do primeiro adquirente; de modo que o segundo comprador, ao requerer a transcrição do seu título, não teve nenhum impedimento a impedi-la, pois, após o registro do formal ou certidão do herdeiro, nenhuma transcrição de contrato de compra e venda o seguia, a não ser o seu, muito embora existisse já no registro o título do primeiro adquirente, do qual não pôde ter ciência, devido á organização do nosso registro pelo sistema pessoal, que não permite esse conhecimento com a simples indicação do imóvel, mas exige o conhecimento previo do nome do primeiro adquirente para, indicando-o, poder encontrar-se a transcrição do seu título de compra ao herdeiro.

23. d) *Inculpabilidade do official pela transcrição do formal, após a do primeiro adquirente.*

Poderiam alegar que o culpado era o official, que devia ter obstado á transcrição do formal ou certidão de par-



tilha, depois de já ter feito a transcrição da compra do primeiro adquirente. Isto só pode ser alegado por quem não conheça a engrenagem do registro.

Apresentado um título para ser transcrito, o oficial procura filiá-lo dentro do registro; para esse efeito, no ato a transcrever, o vendedor refere a que título houve dos seus autores, indicando os seus nomes; e, por intermedio do indicador pessoal, o oficial dá busca á transcrição do vendedor e, encontrada esta, quando o título do vendedor está então sujeito ao registro, ou não achada, quando o seu título está isento por provir de herança ou ato judicial, efetua-se a transcrição do requerente, ligando-se a mesma á anterior, caso seja esta existente; mas não existindo, a transcrição se consuma completamente isolada no livro das transcrições e no indicador real.

Assim, registrado o título do primeiro adquirente, pode o mesmo figurar no registro ligado á transcrição do título do *de cuius* ou não, segundo tenha este ou não transcrito o seu direito, fazendo presumir que as referencias, feitas nas transcrições e no indicador real, tratem de atos consentidos anteriormente á morte do *de cuius*, ou quando não consentidos por este seriam atos judiciais reconhecendo o direito dos herdeiros, cessando daí por diante qualquer referencia á transcrição do *de cuius*; de modo que, quando, mais tarde, se fizessem transcrições de atos consentidos pelos herdeiros, as ligações se fariam não mais á transcrição do *de cuius*, mas ás dos seus sucessores, pois estas já estariam anteriormente ligadas àquela.

Dá a razão por que o official, ao ser-lhe apresentado o formal ou certidão de partilha de qualquer herdeiro, não entra a excogitar da possibilidade de ter este já vendido um imóvel do seu quinhão; porque, em primeiro lugar, o formal, naturalmente, não se referirá á transcrição do primeiro adquirente, para, dando busca a esta, recusar o official a fazer o registro requerido; em segundo lugar, a transcrição do *de cuius* pode não ter sido feita, já por provir o seu direito de herança ou ato judicial, anteriormente ao Código, dispensado do registro, ou por não ter ele mesmo

querido fazer, visto não ser, no direito anterior, a transcrição absolutamente obrigatória; em terceiro lugar, mesmo existindo a transcrição do *de cujus*, o oficial não consegue identificar os imóveis que figuram na transcrição do *de cujus* e no indicador real, com os imóveis que o herdeiro, sem ter transcrito o seu direito, vendeu ao primeiro adquirente, cujo contrato foi transcrito. A impossibilidade de identificação, que se dá comumente nas transmissões de imóveis rurais, bem como a inexistência da transcrição do *de cujus* dão motivo a que não se façam mutuas referências entre essa transcrição e a do primeiro comprador do herdeiro, figurando, portanto, ambas desligadas no registro; de forma que o oficial, não tendo elementos para impugnar o registro do formal de partilha, o efetua de boa fé. Se assim o faz, é exclusivamente devido á insuficiência do nosso registro, que não adotou para o indicador real um modelo similar ao do livro matriz do registro Torrens, preconizado por Lysippo Garcia, mas sim uma forma de inscrição falhissima, tão sucinta que não orienta suficientemente os oficiais do registro; de modo que, se o livro que devia servir de guia, pela sua imprestabilidade não preenche o seu fim, é claro que o oficial não pode fiar-se da sua memória, mais fragil ainda, para corrigir os erros que acaso tenha cometido.

Assim, foi efetuada a transcrição do formal, sem referência á do título do primeiro comprador pelos motivos expostos, mas com a devida remissão, no caso de existência, á transcrição do imóvel do *de cujus*, na mais perfeita ordem e sequencia.

24. o) *Momento oportuno da ação do oficial.*

O momento oportuno, portanto, para o oficial evitar que o herdeiro transcreva o seu título de herança, depois de ter efetuado a primeira venda, é o que se lhe depara, no ato de fazer o registro desta, averiguando a veracidade da afirmação constante desse título, pela qual o herdeiro

alega vender imóvel que lhe coube por herança, efetuando, ou não, o registro da primeira venda, segundo o formal ou certidão de partilha tenha sido, ou não, transcrito, ou melhor, exigindo a transcrição do título do herdeiro para, em seguida, efetuar a do título de compra; porque, se fizer esta transcrição sem aquela, não poderá evitar que depois o próprio herdeiro consiga a transcrição do seu formal para, em seguida, colher na sua boa fé um segundo adquirente. De modo que, se este, mais tarde, tendo comprado do herdeiro o imóvel, constante do formal, comparecer no registro com o respectivo título e requerer a sua transcrição, naturalmente a conseguirá. Nem ela poderia deixar de ser efetuada pela perfeita sequência entre ela e a do formal, que ficariam mutuamente ligadas com as necessárias referências no livro das transcrições e no indicador real.

25. f) *Impossibilidade de se obstar á transcrição do segundo adquirente.*

Poderia ter o oficial impugnado o título do segundo adquirente? Parece-nos evidente que não; pois, não se tendo apercebido da contradição que havia entre as transcrições, antes efetuadas, a princípio, do título do primeiro adquirente, e, a seguir, do formal ou certidão do herdeiro, nada notaria de anormal na transcrição do segundo adquirente, que se prendia á do herdeiro, na maior naturalidade e ordem.

26. g) *Consequencias do descuido do oficial.*

Tudo isto se teria evitado, se o oficial, — diante do título do primeiro adquirente que naturalmente referia que o imóvel, objeto deste contrato, coubera em herança ao alienante, — tivesse averiguado a veracidade da referência, dando a necessaria busca no registro; pois a publicidade de tais atos, como atrás ficou bastamente provado, é da sua competencia, não devendo aceitar outra que não a do seu cartorio, conforme clara disposição de lei que não pode ser havida por inutil.

Dada a busca e verificada a inexistencia da transcrição do formal, não devia o official registrar o titulo do primeiro adquirente, sem que antes fosse cumprida a exigencia legal.

Mas foi justamente o que ele não fez. O que fez foi criar dois direitos antagonicos: o do primeiro comprador, baseado em titulo anterior sem a legalidade devida, mas com prioridade no registro, e o do segundo, baseado de boa fé em titulo devidamente transcrito, mas com evidente má fé do herdeiro alienante.

27. h) *Providencias do primeiro adquirente para garantir-se.*

O primeiro adquirente poderia ter evitado o seu prejuizo, exigindo do alienante a formalidade legal do seu titulo e, comprando sem ela, deixou de cumprir justamente a disposição de lei que o premuniria do direito de terceiros. A simples publicidade do seu titulo, sem a do seu antecessor, absolutamente não impediria que um terceiro de boa fé adquirisse o mesmo direito e com maior segurança, pois se prenderia aos titulos anteriores na mais perfeita ordem. Desde que se descuidou de preencher a formalidade da transcrição do formal ou certidão, anteriormente á do seu titulo, outro meio tinha ele: promover de *motu proprio* a transcrição do formal, mesmo depois da sua, requerendo ao juiz que fizesse anotar á margem dessa transcrição que o imovel, dela constante, já tinha sido anteriormente transmitido a ele — primeiro adquirente, conforme o registro anterior de seu titulo, anulando desta sorte os efeitos que poderia produzir a transcrição do formal posteriormente á sua compra. Ora, não sendo feita nem uma nem outra coisa, o segundo adquirente pode alegar que comprou fiado na transcrição do formal, maximè, se, no ato de comprar, verificou que o transmitente ainda figurava no registro como dono do imovel, não o tendo transmitido a outrem, posteriormente á transcrição do formal, senão a ele — segundo adquirente, que assim segue na ordem a esse registro

28. i) *Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal.*

Nem poderia o primeiro adquirente invocar, em seu proveito, por analogia (arts. 622 e 756 § unico) que, — se a superveniencia do dominio, nas proprias alienações *a non domino*, revalida o registro feito anteriormente, — com maior força de razão o registro do formal, feito posteriormente ao registro do seu titulo, por se tratar de alienação *a domino*, deve confirmar o seu direito; porque, para invocar esses dispositivos legais, é preciso provar que estava de boa fé no ato de fazer a sua transcrição, pois que esse é um dos requisitos concorrentes para ser possível a convalidação. A boa fé nunca o socorreria, pois, se é verdade que ela é sempre presumida; no caso occorrente, não o pode ser, porque, como determina o art. 490 do Codigo Civil, só ha presunção de boa fé, quando não o vede disposição legal. Ora, o Codigo Civil estabelece que se repute conhecido o que consta do registro publico. Ao requerer a sua transcrição, devia ele saber que o imovel era do *de cujus*, desde que em nome deste figurasse no registro (art. 859) ou, se não figurasse, por ter sido adquirido anteriormente ao Codigo, não devia ignorar que a lei (art. 532 n. I) exigia a publicidade do direito do herdeiro para criar em nome deste a presunção do direito em vista de terceiros (art. 859). Se existe a publicidade em nome *de cujus*, a lei a presume conhecida de todos. Se a lei a proclamou de conhecimento geral, como pode alguém alegar a sua ignorancia? É um erro de fato, e é substancial, porque atinge a propria essencia da publicidade, destruindo os efeitos que ela tem por fim produzir, conforme presunção de direito que só outra de igual valor pode destruir; é inescusavel, porque ninguem pode alegar a ignorancia de um fato que consta do registro publico, como o direito transcrito em nome do *de cujus*, quando a lei, criando o registro para a sua publicidade, o reputa conhecido de todos; de modo que o comprador, não podendo alegar ignorancia do que consta do registro, deve averiguar em que nome figura o imovel no registro — se no do alienante ou no do anteces-

sor deste —; pois, no caso contrario, se lhe advier algum prejuizo, só a si poderá culpar-se, devido á sua negligencia; além disso, não pode alegar a ignorancia de um fato que devêra ter sido realizado anteriormente e de facil verificação, quando ele proprio o realiza igual posteriormente, como seja a transcrição tão necessaria para publicar o seu direito, como o do *de cuius* e o do herdeiro, fato esse que ele invoca em seu proveito e quer desprezar quando em proveito de outrem. Se porventura o imovel não constar do registro em nome do *de cuius*, — visto não ser obrigatoria essa publicidade antes do Codigo Civil, e não ter o herdeiro que, na vigencia deste, o herdou, preenchido a formalidade do art. 532 n. I, transcrevendo o imovel em seu nome para criar daí por diante a presunção do direito em seu favor (art. 859), — o primeiro adquirente que, nestas condições, o comprou, não pode alegar a ignorancia desses dispositivos legais, porque, tratando-se de um erro de direito, a ninguem ele aproveita (art. 4 da Introd. do Codigo).

O primeiro adquirente, visto faltar-lhe boa fé, não pode pretender que a transcrição do formal, posterior á transcrição da sua compra, só poderia favorecê-lo, convalidando a esta pela prioridade no registro; ao passo que o segundo adquirente tem a seu favor a boa fé, porque o seu direito se filia perfeitamente no registro e confiou, portanto, em todas as presunções criadas por ele e não somente naquella que porventura lhe aproveitasse, como tenciona fazer o primeiro adquirente, confiante apenas em que a sua boa fé se justificaria com a simples publicidade de seu titulo, porque feito anteriormente ao do segundo adquirente.

29. j) *Preferencia pela boa fé.*

Se o primeiro adquirente tem a seu favor a prioridade da sua transcrição, o segundo tem a seu favor o grande principio da boa fé, pois confiou nos assentos do registro publico que lhe diziam ser o herdeiro alienante dono do imovel, não o tendo, a partir da data da transcrição do formal, transmitido a outrem.

Prejudicar o primeiro adquirente é postergar o principio da prioridade, prejudicar o segundo é golpear fundo o principio da boa fé, além de reconhecer a inutilidade da disposição do Código Civil.

Prejudicar o segundo adquirente — terceiro de boa fé — a quem a lei, com a criação do registro, teve por fim proteger, seria mais injusto do que prejudicar o primeiro que desprezou a lei, reconhecendo a inutilidade do registro.

30. *Opinião confirmativa da nulidade absoluta.*

Não me furto ao desejo de trasladar para aqui o que, a respeito, com a sua conhecida proficiência, escreveu o eminente desembargador Sá Pereira:

«Todo sistema do Código, respeito á transferencia do dominio, gira em torno destas duas palavras — certeza e publicidade, com o que se tomaria o passo á fraude e se salvaria a boa fé de terceiros. Essa preocupação, aliás, vem de longe, vem da reforma hipotecaria francesa, onde se contrariou o principio do Código Civil, da transmissão do dominio pelo simples efeito da convenção, para salvar o credito real; vem da nossa lei de 1864, e da legislação hipotecaria da Republica, que todas visavam impossibilitar a transmissão fraudulenta do imovel a varios adquirentes simultaneos.

«Onde essa fraude melhor podia medrar era no terreno das transmissões convencionais, dada a deficiencia da publicidade notarial e a multiplicidade dos notarios.

«Uma vez, porém, que o simples contrato não transfira o dominio, o adquirente encontra na transcrição absoluta tranquillidade.

«Ele adquiriu um imovel inscrito — logo, o adquiriu do legitimo dono; ele fez transcrever o seu titulo, — logo está imune a qualquer alienação anterior.

«Para dar tais efeitos á transcrição o Código a erigiu em modo de adquirir, nem podia deixar de fazê-lo, uma vez que recusara essa qualidade á convenção.

«Mas, o mesmo raciocínio não se aplica a todas as aquisições do domínio, porque nem todas teem por título o contrato. Naquelas que teem o seu modo específico, a transcrição apenas visa a publicidade, isto é, efeitos para com terceiros. Quando os modos de adquirir a propriedade são a accessão, o usucapião, por exemplo, ela já existe antes de qualquer transcrição.

«O mesmo quanto ao direito hereditário, que é o modo de adquirir os bens da herança. Se a transcrição não é aqui o modo de adquirir, é claro que ela só pode ser meio de publicidade.

«Como meio de publicidade, ela não visa as próprias partes. *scilicet* os herdeiros entre si, mas os terceiros, cuja boa fé previne.

«Ora, essa boa fé não poderia ser ilaqueada senão por esses herdeiros mediante falsos formais de partilha, ou verdadeiros, mas despidos por atos posteriores de qualquer valor económico.

«Com um formal sem autenticidade eu vendo um bem que não era meu; com um formal autentico eu vendo um bem que já houvera vendido. Examinemos a segunda hipótese.

Temos aí dois compradores do mesmo imóvel, e resta saber qual deles é o dono. *Calculemos que a primeira venda se realizou antes de transcrito o formal de partilha, e a segunda depois. Será proprietario o segundo adquirente, porque só depois da transcrição podia o herdeiro dispor do imóvel partilhado»* (462).

### 31. Síntese da questão sobre a nulidade.

Quer se entenda, como Sá Pereira, que é de nulidade absoluta a transcrição do adquirente de herdeiro sem o registro anterior do direito deste, quer se entenda, como Ly-sippo Garcia, que é de nulidade relativa com relação apenas á transmissão *a non domino*, quer se entenda, segundo

---

(462) Obra cit., n. 45-A, pags. 176-178.



outros, que é sempre de nulidade relativa, trate-se embora de casos de alienação *a domino* ou *a non domino*, o que é fato indiscutível é que a transcrição do adquirente de herdeiro, operada sem o registro anterior do formal ou certidão de partilha, constitue, no primeiro caso, uma armadilha, dentro do proprio registro, contra a boa fé de terceiros, iludindo-os nas aquisições que fizerem fiados nessa transcrição erronea; constitue, no segundo caso, uma presunção *juris tantum* nas alienações *a non domino* e *juris et de jure* nas *a domino*; e, no terceiro caso, constitue uma presunção *juris tantum*, trate-se de transmissão *a domino* ou *a non domino*; de modo que a força probante que, em tão boa hora, o Codigo Civil instituiu para o nosso registro fica burlada nos seus efeitos, redundando na sua propria inefficacia.

32. *Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha.*

A conclusão, a que somos levado pelo estudo historico e logico do nosso sistema predial, é que, para a efficacia do registro e como medida de ordem, é obrigatoria a transcrição do formal ou certidão de partilha, afim de que o titular do direito possa exercer qualquer ato de disposição, alienando ou gravando o imovel; porque, se aceitámos o principio da efficacia probatoria do registro, inspirado no direito alemão, para a transferencia da propriedade imobiliaria, por ato entre vivos, evidentemente temos de aceitar a consequencia logica desse principio, que é a obrigatoriedade da transcrição do direito do herdeiro, antes de qualquer ato seu de disposição, para manter justamente integral aquele principio.

Refletindo, por consequencia, racionalmente, logicamente o espirito do Codigo, quanto ao sistema do registro predial estruturado nas respectivas disposições, diante da respeitavel corrente que assim o tem interpretado, são, por consequente, regulamentações, rigorosamente deduzidas do Codigo, os dispositivos seguintes que tem servido de materia a toda esta exposição:

«Art. 206. Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

«Art. 232. Serão sujeitos á transcrição no livro 3 e em qualquer tempo, simplesmente para permitirem a disponibilidade dos imóveis, os julgados pelos quais, nas ações de divisão, demarcação e partilha, se puser termo á indivisão (Codigo Civil, arts. 532, 533 e 1572).

«Art. 234. Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição, sem previo registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente, de modo a assegurar a continuidade do registro de cada predio, entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes, assim, de transcrição anterior.

33. *Conclusões: a) Principio geral.*

O Codigo instituiu, nas suas linhas gerais, o sistema prussiano, quanto á transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos, isto é, o sistema da força probante relativa do registro (463).

b) *Corolario.*

Da força probante relativa, emprestada ao registro, decorre, necessariamente, o seu corolario.

A transmissão *causa mortis*, senão direta, pelo menos indiretamente, deve ser tambem transcrita, não para transferir a propriedade que, em regra, se transmite *ope legis*, — e assim é no direito alemão como em o nosso (arts. 530 n. IV e 1572 do Codigo Civil), — mas para efeito apenas de publicidade, em vista de terceiro de boa fé, em cujo beneficio foi instituida a força probante do registro e assim não ficar comprometida essa utilissima instituição, como acabámos de provar.

---

(463) «Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos».

## Doutrina de Teixeira de Freitas

## a) Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos

1. Duas faces da transmissão da propriedade. — 2. Fundamento da publicidade. — 3. Figura geometrica do fato da transmissão. — 4. Título e modo de adquirir. — 5. Significação originaria e posterior da tradição. — 6. Modos de adquirir de varios povos. — 7. Transmutações da tradição. — 8. Insinuação. — 9. Transcrição. Sua origem e seus efeitos. — 10. Transmissão pelo simples contrato. — 11. Confusão do direito pessoal e do real. — 12. Motivos que justificaram a confusão: a) escola do direito natural. — 13. b) Sequencia e dependencia do direito real ao pessoal. — 14. Confusão do elemento individual e social da propriedade. — 15. Conflitos de direitos provenientes da falta de distinção. — 16. O principio do Codigo Civil francês era defeituoso e inconveniente. — 17. As suas disposições eram contraditorias e incompletas. — 18. O principio não oferecia segurança ao regime hipotecario, porque não assegurava, em primeiro lugar, a propriedade. — 19. Volta ao sistema da transcrição. — 20. Objeção: a transcrição não era necessaria entre as partes. — 21. Não é possível admitir-se a transferencia do dominio pelo consentimento entre as partes só para o adquirente ter a inutil ação reivindicatoria ou para defender-se com a *exceptio rei venditae et traditae* ou para garantir o vendedor pela regra *res suo domino perit*, quando já tinha a outra de caso fortuito. — 22. O dominio é uno. — 23. O contrato confere direito pessoal e a tradição o direito real. — 24. Opinião contraria dos autores franceses. — 25. Coerencias do nosso direito. — 26. Efeitos da transcrição. — 27. A transcrição, em nosso direito, é a tradição legal.

1. *Dois faces da transmissão da propriedade.*

A doutrina que aceita a transferencia da propriedade pelo só consentimento, desconhece que ha nessa mutação,

«desde a sua causa geradora até o seu complemento, duas relações distintas, que não se devem confundir. A primeira entre o proprietário e o adquirente. A segunda entre o proprietário e terceiros, ou antes entre o ato da transmissão da propriedade e a sociedade inteira. A primeira relação é a do *direito pessoal*, e de interesse privado; a segunda é a do *direito real*, e de interesse publico. O *direito pessoal* não ultrapassa os limites da obrigação, que o constitue; o *direito real* obriga a todos, e pode ser alegado contra todos.

## 2. *Fundamento da publicidade.*

«Pela natureza das cousas, por uma simples operação logica, por um sentimento espontaneo de justiça, pelo interesse da segurança das relações privadas a que se liga a prosperidade geral, como se queira dizer, decide-se de pronto que o *direito real* se deve manifestar por outros caracteres, por outros sinais, que não os do *direito pessoal*; e que esses sinais devem ser tão visiveis, tão publicos, quanto for possível. Não se concebe que a sociedade esteja obrigada a respeitar um direito que não tem conhecido.

«Eis a razão filosofica do grande principio da *tradição*, que a sabedoria dos Romanos tem fixado, as legislações posteriores reconhecido, e que tambem passou para o nosso direito civil. Penetrou-se a natureza do ato da transmissão da propriedade, atendeu-se ás condições da vida social.

## 3. *Figura geometrica do fato da transmissão.*

«Analisado o fato da *transmissão realisada*, — da aquisição da propriedade em virtude da transmissão feita por seu proprietario, ha uma linha a percorrer com seus dois pontos extremos. A partir do extremo posterior acha-se a *posse* do novo proprietario, que é a propriedade em exercicio; antes dela, a entrega fisica da cousa (*tradição*), que fizera o antigo proprietario; e antes desta, a *causa primordial* d

intenção comum de transferir e adquirir a propriedade. A partir do extremo anterior acha-se o concurso de vontades do que transmite e do que adquire; depois dele, a entrega da coisa; e depois desta, a propriedade efetivamente adquirida.

4. *Título e modo de adquirir.*

«O fato intencional, a simples manifestação da vontade, é o *título de adquirir*. O fato material, a tradição, a posse, é o *modo de adquirir*. Aquelle produz o *direito pessoal* sòmente, este o *direito real*; e por tal maneira ficam estas duas classes de direitos bem discriminadas em sua propria nascença. Note-se, porém, que, se o *direito pessoal* pode existir sem a *tradição* e sem o *direito real*, que ella opera; a *tradição* ao contrario só por si não confere o *direito real*, visto como sempre pressupõe (*causa præcedens*) o *direito pessoal* com a sua correlativa obrigação de transferir o dominio» (464).

5. *Significação originaria e posterior da tradição.*

Originariamente, a tradição era necessaria como modo de adquirir a propriedade, para advertir a sociedade que tinha de respeitar a mutação de propriedade, por ella produzida; mas, com o advento da commercialização da propriedade, prestou-se ella perfeitamente a não só transferir como a publicar a propriedade, colhendo o credito real proveitosos frutos de ambos esses fatos.

6. *Modos de adquirir de varios povos.*

Todos os povos, no periodo da propriedade individual, tem reconhecido, por suas legislações, a necessidade de um fato exterior e publico que revele á sociedade a mutação

---

(464) «Cons. das leis civis», *Intr.*, pags. CLXXXI-CLXXXIII<sup>5</sup>

da propriedade. E' assim que o direito romano consagrou, para tal efeito, desde as formalidades solenissimas da *mancipatio* e da *in jure cessio* até a *traditio*, a qual, se era desprovida de toda a solenidade, advertia, porém, a sociedade da mudança do proprietario. O direito germanico admitia, a principio, dois fatos para a transferencia da propriedade: a investidura (declaração das partes e respectiva inscrição em registro publico) e a tradição propriamente dita (tomada de posse), que veio mais tarde a desaparecer. O regime feudal tinha as suas formalidades de transferencia que eram o *vest* e o *devest*, a *dessaisine* e a *saisine*, passadas perante o senhor feudal, cujas reminiscencias ficaram nos costumes de varios lugares da Alemanha, Belgica e França, que foram chamados países de *nantissement*, consistindo o *nantissement* na formalidade da inscrição dos atos transmissivos da propriedade imovel em registro publico, assegurando-se desta forma a publicidade dos direitos reais. Praticava-se na Bretanha um sistema especial de aquisição — a *apropriance par bannies*, que era uma publicação oral, após tres missas dominicais consecutivas, das transferencias imobiliarias. A par dessas reminiscencias feudais, a tradição romana constituia tambem, no resto da França e nos demais países latinos, o meio legal da transmissão da propriedade; mas este grande principio estava enfraquecido e achava-se quase neutralizado.

#### 7. *Transmutações da tradição.*

A tendencia dos animos para a facilidade das transações, o amor da simplicidade haviam já introduzido varios modos de tradição, que se chamou simbolica, como a entrega das chaves de uma casa ou a de titulos e documentos, e ficta, como a *traditio vel longa, vel brevi manu*, consistindo a *longa manu* em o transmitente possibilitar ao adquirente tomar, por si mesmo, a posse do imovel com o simples consentimento dele e a *brevi manu* em converter o possuidor da coisa em seu proprietario, resultando a tradição ficta até de uma simples enunciação de palavras

— *constituto possessorio expresso*, quando se inseria no contrato a *clausula constituti*, pela qual o vendedor se tornava detentor da coisa em nome do comprador, até que este tomasse posse real e efetiva, ou resultando muitas vezes a tradição ficta como consequencia necessaria das clausulas do contrato — *constituto possessorio tacito*: 1.º) quando uma pessoa passava de dono a locatario de um predio; 2.º) quando era vendido ou doado um predio, com reserva de usufruto no vendedor ou doador; 3.º) quando a coisa era penhorada, mas continuava no uso do devedor a titulo precario; e 4.º) na sociedade *universorum bonorum*.

Assim como a tradição havia substituido os atos solenes e publicos da *mancipação* e *cessão juridica*, a tradição *noninal* substituiu a *real* e tornou illusoria a regra — *traditionibus dominia rerum, non nudis pactis, transferuntur*.

#### 8. Insinuação.

As doações apenas ficaram excetuadas, pois sempre foram subordinadas á *insinuação*, que consistia em averbações em livros proprios, considerada mais como providencia contra as extorsões do que um meio de publicidade a bem de terceiros (465).

#### 9. Transcrição. Sua origem e seu efeitos.

As cousas estavam neste pé, quando, vitoriosa, a Revolução Francesa aboliu as instituições feudais em todas as suas formas e vestigios, instituindo compensadoramente a transcrição dos titulos translativos da propriedade imovel pela lei de 11 brumario ano VII, ficando extintas, a um tempo, a tradição que praticamente já não existia e as varias modalidades de transferencias da propriedade, oriundas do feudalismo, traçando uma linha media entre o sistema prussiano que, além do contrato, exigia a presença

---

(465) «Cons. das leis civis», *Intr.*, pags. CLXXXIII-CLXXXIX e notas 320-334, 341, 343-349 e 367.

das partes no registro para autorizar a inscrição e o sistema romano que, com o desprestígio da tradição na prática, se resumia no contrato, dando-se por este a tradição como feita; de modo que para a transferência da propriedade imóvel, era necessário o título de aquisição e, se foi abolida a tradição que virtualmente já estava extinta, introduziu-se a transcrição dos atos translativos em registros públicos, para que eles tivessem efeito em vista de terceiros (art. 26 da lei referida), sem se exigir a presença das partes, perante o registrador, para autorizar o registro, considerando-se como dado o consentimento, para esse efeito, pelo só teor da escritura, sendo, portanto, bastante a simples exibição desta pelo adquirente para ser feita a transcrição, fugindo-se desta forma ao rigorismo formal do sistema prussiano e aproximando-se do austriaco, com evidente vantagem para as partes, facilitando-lhes as transações. Assim, a tradição passou a ser considerada como feita, não mais pelo contrato, mas sim pela transcrição deste no registro público; de modo que a transcrição é um instituto intermédio entre o sistema prussiano e o romano, daquele copiando a forma de publicidade e deste conservando os efeitos; porque a inscrição germanica prova o domínio transferido senão de modo absoluto, ao menos em vista de terceiros de boa fé; ao passo que a transcrição publica apenas o título transmissivo sem lhe emprestar maior força do que tem, ainda mesmo na exceção apontada; e, assim, a transcrição, sucedendo á tradição, nada mais veio a ser, em resumo, do que uma forma legal de tradição, com os mesmos efeitos desta, que sempre foi um modo relativo de transferência de domínio.

*10. Transmissão pelo simples contrato.*

«Eis o estado, em que se achavam as cousas, quando o Código Civil da França admitiu que a propriedade fosse transmitida só por efeito do consentimento das partes e sem necessidade de algum ato exterior.



11. *Confusão do direito pessoal e do real.*

«Confundiou-se desta maneira, e logo em sua origem, o direito pessoal com o direito real; e para esta confusão muito contribuiu uma bela doutrina, que principiou em Grocio e foi depois reproduzida por muitos escritores do Direito Natural» (466).

12. *Motivos que justificaram a confusão: a) escola do direito natural.*

Grocio entendia que o direito de propriedade não derivava do direito natural, mas provinha exclusivamente da lei e que, portanto, a entrega da coisa que se transferia a outro não era necessária senão em virtude da lei civil, tanto isso era verdade que, em muitos lugares, a entrega da coisa não se realizava, bastando apenas, para alienar validamente, uma declaração perante o povo ou o magistrado ou apenas um registro no caso das doações. Era uma confusão grosseira do fato e do direito exigir-se o ato translativo da propriedade (direito), seguido da tradição da coisa que foi objeto do direito (fato) (467).

Diante do direito natural, nada impedia que a convenção, por si só, transferisse a propriedade, independentemente de qualquer tradição.

O domínio da coisa, sendo o fato moral que imprime nela o cunho do poder da nossa vontade e estando muitas vezes separado do fato da posse, é um direito que se revela com a simples manifestação da nossa vontade, e podendo nós livremente dispor desse direito, a consequência natural é que, por nossa única vontade e sem necessidade de nenhum fato, podemos transferir o domínio dessa coisa a quem nos apraza e o queira adquirir. Do fato de ter o domínio originário começado pela posse, absolutamente não se segue que o domínio derivado não possa passar de uma a outra pessoa senão pela posse.

(466) «Cons. das leis civis», *Intr.*, pags. CLXXXIX e CXC.

(467) «Cons. das leis civis», *Intr.*, notas 351 e 352.

Quanto a dizer-se que uma coisa não pode estar sob o nosso poder se não temos a sua posse, daí apenas é lícito concluir que não podemos usar do domínio que se nos transferiu sobre uma coisa, mas não que não tenhamos podido adquirir-lhe o domínio antes de imitados na posse, embora dele não possamos usar; o direito de domínio e a faculdade de fazer uso dele não são cousas inseparáveis (468).

13. b) *Sequencia e dependencia do direito real ao pessoal.*

Além dessa teoria erronea do direito natural, ocorria, para a confusão do direito pessoal e do real, «que sendo o *direito pessoal* o meio mais comum para chegar a adquirir o *direito real* e parecendo que este é o produto ou resultado daquele, sua natural dependencia tende a ofuscar a diferença entre um e outro.

«No contrato de venda, por exemplo, compete ao comprador o *direito pessoal* para o vendedor entregar-lhe a coisa vendida; e esse direito portanto vem a ser o meio, pelo qual a coisa vendida terá de ser transferida para o domínio do comprador. A coisa não será do domínio do comprador, sem que o vendedor satisfaça a obrigação de entregá-la.

14. *Confusão do elemento individual e social da propriedade.*

«Estabelecido, pois, o *direito pessoal*, de onde tem de resultar a transmissão da propriedade, e pois que a fé dos contratos deve ser mantida, muitos espiritos não quiseram ver mais nada; e deram logo a propriedade como transmitida e como adquirida, só pelo simples poder do concurso de vontades em um momento dado. Tomou-se a propriedade em seu elemento individual sòmente e não se atendeu ao seu elemento social; contou-se com a boa fé das con-

---

(468) Pothier, «De la propriété», vol. VIII, pag. 220, *apud* Sá Pereira, «Manual do Código Civil», vol. VIII, n. 25, pags. 97 e 98.

venções, como se a má fé não fosse possível ou não pudesse prejudicar a terceiros.

*15. Conflitos de direitos provenientes da falta de distinção.*

«As cousas que se convencionam transmitir, é possível que não sejam transmitidas; e a mesma coisa pode ser vendida a duas diferentes pessoas. Se o contrato basta, independente de qualquer manifestação exterior da transferência do dominio, o segundo comprador pode em boa fé transmitir também a coisa que assim irá sucessivamente passando a outros. Aí temos um conflito de direitos, aí temos uma colisão, onde aparece de um lado o interesse de muitos. Deve-se ser indiferente á constante incerteza do direito de propriedade e ao abalo de tantas relações civis? Se este mal não pode ser inteiramente desviado, não convirá evitá-lo no mais que for possível?

*16. O principio do Codigo Civil francês era defeituoso e inconveniente.*

«A inovação do Codigo Civil da França foi tão inesperada, tão perigosa, tão oposta á boa razão, que por muito tempo se duvidou de que houvesse derogado o regime da lei de 11 *brumaire* ano 7.<sup>o</sup>. Troplong, Marou e muitos outros juriconsultos não deixam de confessar que esta mudança tão grave foi sornateiramente introduzida, sem a discussão especial e profunda que reclamava. Mesmo assim, quanto a bens moveis, o novo principio não teve applicação e, quanto aos imoveis, foi applicado com restrições.

*17. As suas disposições eram contraditorias e incompletas.*

«Em vão, portanto, como se tem censurado, o legislador francês proclamou seu principio de transmissão da propriedade só por effeito das convenções; pois que a força das cousas o obrigou a violá-lo em relação aos moveis e a

não mantê-lo relativamente aos imóveis senão por meio de disposições contraditórias e incompletas, que expuseram a propriedade territorial e a garantia hipotecaria a incertezas e perigos tais que a segunda geração sentiu a necessidade de reformar radicalmente a legislação nesta parte.

18. *O principio não oferecia segurança ao regime hipotecario, porque não assegurava, em primeiro lugar, a propriedade.*

«Aquilo que desde logo não se havia conhecido pela fascinação de um principio belo na apparencia, por isso mesmo que fazia realçar o poder da vontade humana, veio a se conhecer depois pelas exigencias economicas de um bom regime hipotecario. Em verdade, o sistema hipotecario do Codigo Civil francês ficara profundamente viciado, desde que se confundiram os *direitos pessoais* com os *direitos reais*. Era uma anomalia e uma providencia inutil manifestar ao publico o direito real da hipoteca, quando o primeiro direito real, fonte de todos os outros, não tinha a mesma publicidade e nos casos mais frequentes.

19. *Volta ao sistema da transcrição.*

«A lei francesa de 23 de março de 1855 realizou a reforma desejada por todos os juriconsultos, restaurando e melhorando o regime hipotecario da lei de 11 *brumaire* anno 7.<sup>o</sup> e antes disto o mesmo já havia acontecido na Belgica por virtude da lei de 16 de dezembro de 1851.

20. *Objeção: a transcrição não era necessaria entre as partes.*

«Todavia ainda hoje se diz que a formalidade da transcrição nos registros hipotecarios dos atos translativos ou declaratorios de direitos reais sobre imóveis é só necessaria em relação a terceiros, mas não em relação ás partes contratantes; e que subsiste portanto em toda a sua força o — *filosofico e moral* — principio do Codigo Napoleão!

Tem-se dado ao direito francês uma fisionomia singular, da qual não se quer que seja despojado.

*21. Não é possível admitir-se a transferência do domínio pelo consentimento entre as partes só para o adquirente ter a inútil ação reivindicatoria ou para defender-se com a exceptio rei venditae et traditae ou para garantir o vendedor pela regra res suo domino perit, quando já tinha a outra de caso fortuito.*

« Não é possível condescender com os admiradores dessa tão venerada teoria, e na actualidade felizmente seu valor acha-se reduzido a mero aparato de palavras, que não tem significação pratica. Tendo-se reconhecido a necessidade um fato externo como indicador legal da transmissão da propriedade, não descobrimos razão, pela qual em relação ás partes contratantes se deva seguir o principio oposto da transferencia do domínio só por efeito do consentimento. Não vemos que esse principio seja applicavel a qualquer caso, quando as relações entre as partes contratantes ficam perfeitamente acauteladas com o vinculo das obrigações.

« Se o vendedor conserva a coisa vendida em seu poder, não a entregando ao comprador, tem este sua ação pessoal para exigi-la; não se faz necessario atribuir-lhe dominio, para que tenha uma inútil ação de reivindicação. Se, não tendo havido tradição, a coisa vendida passa sem vicio para a posse do comprador, nega-se ao vendedor e a seus herdeiros e representantes, o direito de reivindicá-la. Se se tem de regular a perda e risco da coisa vendida antes da sua entrega, tambem não será preciso converter o comprador em proprietario, para applicar-lhe a regra — *res suo domino perit* —, quando existe a outra regra, que livra dos casos fortuitos a todo o devedor de um corpo certo — *debitor rei certae ejus interitu liberatur*.

22. *O dominio é uno.*

«E como se concebe que o *direito real* só possa existir para com um individuo? O dominio é por sua essencia um, e quando se lhe nega este caracter, certamente não existe dominio. Se o vendedor desde o momento do contrato tem perdido o dominio da cousa vendida, não se concebe tambem que ele validamente a possa vender segunda vez a outra pessoa, só porque o primeiro comprador não foi diligente em fazer transcrever seu titulo nos registros hipotecarios» (469).

23. *O contrato confere o direito pessoal e a tradição o direito real.*

Diante desses argumentos, afirmava categoricamente Teixeira de Freitas, em outro passo do seu livro:

«O contrato só dá *direitos pessoais*, é simplesmente um — *titulo justo* — para aquisição do dominio; mas não o transfere, sem que acêda a *tradição*. A inovação do Codigo Civil francês (art. 1583) ficou sem valor depois da recente lei hipotecaria de 24 de março de 1855. O mesmo aconteceu na Belgica por efeito de sua lei de hipotecas de 16 de dezembro de 1851. As ideias dessas leis hipotecarias sobre a transmissão dos imoveis são as mesmas da nossa lei novissima de hipotecas n. 1237 de 24 de setembro de 1864» (470).

24. *Opinião contraria dos autores franceses.*

E' verdade que a maioria dos autores franceses opina que não só entre as partes o contrato transfere a propriedade (arts. 711, 1138 e 1583 do Cod. Civ.), mas tambem em vista de terceiros que não podem opor a falta de transcrição, como sejam os usurpadores, os credores quirografa-

---

(469) «Cons. das leis civis», *Intr.*, paga. CXC-CXCVIII.

(470) «Cons. das leis civis», vol. I, nota 2 ao art. 511.

rios do alienante e os que não registraram seus títulos (471), visto que esses titulares não podem ser compreendidos como terceiros que tem direitos sobre o imóvel conservados conforme as leis (art. 3.º da lei de 1855).

A arripio desse modo de entender, sustentava Teixeira de Freitas que esta lei derogou o Código; e, para isso afirmar, tomava a palavra *terceiros* na sua aceção genérica, isto é, como significando a todos os que não são partes no contrato.

25. *Coerencias do nosso direito.*

«O nosso direito não luta com tais incoerencias e outros obstaculos do direito francês, que possam agora impedir a perfeição e harmonia do projetado Código Civil. Reina o salutar principio da *tradição*, a que estão igualmente sujeitas as transmissões da propriedade movel e imovel; os *direitos pessoais* e os *direitos reais* não se confundem e não haverá inovação radical, se a tradição dos imoveis for feita por modo uniforme, solene e bem notorio, qual o da inscrição ou transcrição nos registros publicos» (472).

26. *Efeitos da transcrição.*

Entendia o nosso grande juriconsulto que a transcrição, assim compreendida, não sanava os vicios do contrato, pois ela «de per si não tem, nem pode ter força de verdadeiro título, uma vez que não aumenta o valor do título já existente; se apenas fixa na cabeça do adquirente os mesmos direitos, que tinha o seu antecessor» (473), pois nos limitámos «á transcrição publica dos futuros títulos como um meio de tradição de imoveis, e condição legal da transmissão de todos os direitos reais» (474).

---

(471) Troplong, «*Transcription*», ns. 151 e 152 e Théophile Huc, com. aos arts. 1138, 1139, 1140, 1583 e 2166.

(472) «*Cons. das leis civis*», *Intr.*, pags. CXCVII e CXCVIII.

(473) «*Cons. das leis civis*», *Intr.*, pag. CCIII.

(474) «*Cons. das leis civis*», *Intr.*, pag. CC.

27. *A transcrição, em nosso direito, é a tradição legal.*

Apreciando o sistema vigente na época da lei de 1864, escrevia Teixeira de Freitas:

Países ha onde o registro dos titulos translativos da propriedade imovel é necessario, seja importando a prova official do dominio, seja sendo simplesmente um veículo de publicidade. Em tal caso, só depois da transcrição ou inscrição no registro, é que o titulo opera seus efeitos em relação a terceiros.

«Estamos hoje, quanto á transmissão de imoveis por ato entre vivos, no caso desses países, onde o registro dos titulos translativos da propriedade imovel é a sua *tradição legal*» (475).

Diz, no outro passo, Teixeira de Freitas que é ideia fundamental do nosso direito o principio do direito romano — *traditionibus dominia rerum, non nudis pactis, transferuntur* — que ele consagrou no art. 908 da sua «Consolidação das leis civis»: «Para aquisição do dominio não basta simplesmente o titulo, mas deve acceder a tradição; e sem esta só se tem direito a ações pessoais». Mas, em a nota 33, ao comentar em que consiste a tradição, acrescenta: «Pode se dizer que a tradição, no atual estado da nossa legislação, só aparece naturalmente no traspasso das cousas moveis com valor por si. A transcrição da lei hipotecaria n. 123 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º, e do seu regul. n. 3453 de 26 de abril de 1865, arts. 256 a 281, é hoje o *modo da tradição, das cousas imoveis*».

Por isso, ao fazer o seu «Esboço», consignou para esse efeito, o art. 3735: «Os direitos reais sobre imoveis transmitidos e constituídos por atos entre vivos adquirem-se unicamente pela transcrição no registro conservatorio dos respectivos instrumentos publicos».

Preconizava, portanto, a obrigatoriedade da transcrição, cujo sistema encareceu desta forma:

---

(475) «Cons. das leis civis», vol. I, nota ao art. 534.



«O sistema da transcrição *como ato concomitante das convenções*, para operar a transmissão dos imóveis, e atribuir direitos reais, se não purifica a propriedade, pelo menos a expõe á luz da publicidade no estado em que se acha, preenche completamente o fim da *tradição*, separa os direitos reais dos pessoais, e impede os estelionatos, isto é, as fraudes das alienações e hipotecas duplicadas, da alienação do que já está hipotecado, da hipoteca do que já está alienado e da alienação e hipoteca de imóveis como livres, quando já estão onerados de direitos reais, além de outros enganos no mesmo sentido.

«Quando houver esses artificios fraudulentos, preferirá aquele, cujo direito real tiver por si a prioridade da inscrição ou transcrição nos registros publicos. Os adquirentes e mutuantes, se nada constar desses registros, sabem que adquirem e emprestam, com segurança em relação ao alienador ou devedor hipotecario, não sendo porém negligentes em dar á publicidade seus titulos. Pelo que respeita a direitos de terceiros em razão dos vicios e qualidade dos titulos anteriores, a lei não a-segura nada, deixa a cada um o cuidado das investigações. Quando se tratar de interesses particulares, a vigilancia individual será sempre mais proficua do que toda a proteção da autoridade» (476)

#### **b) Transmissão da propriedade *causa mortis***

Depois de encarecer, como foi visto, o sistema apregoado para a transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos, continua Teixeira de Freitas, com relação á transferencia da propriedade *causa mortis*:

«Pelo fim dominante deste prudente sistema de transcrição, bem se vê que não se faz preciso o mesmo meio de publicidade para as transmissões da propriedade por titulos *causa mortis*. As fraudes, de que tal sistema preserva, realizam-se pelo concurso de dois atos *inter vivos* contendo a alienação total ou parcial da mesma coisa

---

(470) «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CCIX.

pelo mesmo proprietario; e nas transmissões por morte não ha este perigo, não ha colisão possivel; ha um fato unico — o do falecimento —, de onde provem os direitos sucesorios» (477).

Consagra, depois, no segundo volume de sua «Consolidação das leis civis», os seguintes dispositivos, com respeito á transmissão *ope legis* por titulos *causa mortis*:

«Art. 978. Na sucessão a intestado a posse civil dos falecidos transmite-se logo a seus herdeiros com todos efeitos da posse natural, não sendo necessario que esta se tome.

«Art. 1025. Os herdeiros escritos, do mesmo modo que os legitimos, teem nos bens da herança a posse civil, de que trata o art. 978, com todos os efeitos da posse natural». (Refere-se em nota ao alvará de 9 de novembro de 1754).

No direito romano, a herança é um dos modos de adquirir dominio, mas depende da adição para produzir efeitos (478).

Desde a sabia inovação do alvará de 9 de novembro de 1754, a herança, entre nós, se presume aceita ou adida, desde o falecimento do *de cujus*, salvo os direitos de abstenção da herança ou da aceitação da herança a beneficio do inventario, que devem ser expressos por termo judicial nos autos do inventario, antes de qualquer ato de aceitação expressa (479); e por isso que não depende do ato especial da adição, a herança é titulo de dominio do herdeiro, titulo que deriva da determinação da lei ou das disposições de ultima vontade e, no mesmo tempo, é modo de adquirir (480).

---

(477) Teixeira de Freitas, obra cit., *Intr.*, pag. CCX.

(478) Teixeira de Freitas, obra cit., *Intr.*, nota 189, pag. CXV e Lehr, obra cit., tomo II, n. 1346.

(479) Teixeira de Freitas, obra cit., vol. II, nota 33 ao art. 978; nota 37 *in fine* ao art. 982.

(480) Teixeira de Freitas, obra cit., *Intr.*, nota 189, pag. CXV.

II

**Doutrina de Lafayette**

**a) Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos**

1. Obrigatoriedade da transcrição. — 2. Condições para a eficácia da transcrição. — 3. Essência da doutrina de Lafayette: I) Obrigatoriedade da transcrição. — 4. Fundamentos legais da obrigatoriedade da transcrição: a) instituição da transcrição como base ao regime hipotecário. — 5. b) Significação absoluta do termo *terceiro*. — 6. II) Publicidade do ato jurídico e não do direito. — 7. Ato sujeitos á transcrição.

*1. Obrigatoriedade da transcrição.*

Na base das ideias de Teixeira de Freitas, Lafayette ergueu a sua teoria, pela qual a transcrição é formalidade substancial para a transferência do domínio.

«A transcrição, em substancia», — diz ele — «não é senão a tradição solene do imóvel alienado.

«Antes, pois, de preenchida a formalidade da transcrição do título de transmissão, o domínio sobre imóveis não passa do alienante para o adquirente.

«Deste principio resultam os corolarios seguintes que são outras tantas regras fundamentais do nosso direito:

«1. Até a transcrição, o alienante é considerado senhor do imóvel e como tal retém todos os direitos que constituem o domínio, como o de alienar, instituir onus reais, celebrar hipotecas. O imóvel se conserva em seu patrimonio e fica sujeito ao pagamento de suas dividas.

«2. O adquirente, enquanto não transcreve o seu título, não pode validamente dispor do imóvel, gravá-lo de onus reais, ou hipotecá-lo, nem tão pouco:

a) Reivindicá-lo do poder de quem quer que o detenha com ou sem título, em boa ou má fé;

b) Ou repelir com exceção de domínio as ações reais, as penhoras, arrestos e sequestros, promovidos por terceiros.

«A posição do adquirente é muito clara.

«Só adquire o domínio com a transcrição; antes dela não tem domínio: -- é, portanto, um mero *credor* do alienante, contra o qual só lhe compete ação pessoal para obrigá-lo ou a entregar o imóvel, ou a indenizar perdas e danos, nem tão pouco pode invocar a ação de reivindicação contra terceiros» (481).

2. *Condições para a eficácia da transcrição.*

Além das formalidades externas, essenciais á transcrição, demanda ela, como a tradição, os requisitos seguintes: a) pessoa capaz de alienar e pessoa capaz de adquirir e b) título legítimo de transferência.

a) Capacidade das partes. Só pode alienar aquele que é proprietário da coisa imóvel e está na livre administração de seus bens. Se o imóvel não pertence ao alienante, a transcrição não importa transferência do domínio, que fica salvo a quem for. Mas, se o adquirente está de boa fé e mais tarde o alienante vem a adquirir o domínio, revalida-se a transferência transcrita.

b) Legitimidade do título de transferência. É necessário um título hábil para a transferência do domínio, como um contrato: a compra e venda, a doação, a dação em pagamento, ou um ato judiciário, como a arrematação, a adjudicação. O contrato ou ato translativo, como criador do direito obrigacional, requer a capacidade das partes, objeto lícito e forma prescrita ou não defesa em lei.

Se esse ato ou contrato alienativo do imóvel é, pelos motivos alegados e por outros legais, nulo ou anulável, a transcrição se torna ineficaz e o domínio se não transfere ou a transcrição tem eficácia relativa e o domínio se transfere condicionalmente, dependendo do usucapião o efeito completo dessa transferência (482).

---

(481) «Direito das Coisas», § 48.

(482) Obra cit., §§ 45 e 49 combinados.

3. *Essencia da doutrina de Lafayette:*  
I) *Obrigatoriedade da transcrição.*

Dois pontos são essenciais na doutrina de Lafayette: a obrigatoriedade da transcrição e a publicidade do ato jurídico e não do direito que ele consubstancia.

Quanto á obrigatoriedade do registro, a transcrição é considerada a tradição solene do imovel alienado e, portanto, modo de adquirir; porque se, por um lado, se considerar que a tradição real, sem a transcrição do contrato, transfere entre as partes o dominio do imovel, ficando, porém, sem efeito essa tradição real, desde que um segundo comprador sem ela, com a simples transcrição, consegue invalidá-la, — será reconhecer que a tradição real por si nada transfere, fazendo-se, pelo contrario, necessaria a transcrição, para aperfeiçoar-se a tradição real, como bem o diz o parecer do Senado, de 19 de maio de 1864, no comentar a lei hypothecaria do Imperio; se, por outro lado, fôr considerada a tradição real como feita, entre as partes, pela simples inserção da *clausula constituti*, importará em reconhecer afinal que o contrato transfere, por si, a propriedade.

Ora, a propriedade, tanto entre nós como no direito romano, nunca se transferiu pelo simples consentimento: era necessaria a tradição, isto é, um modo de adquirir, pois que o contrato translativo constituia apenas o titulo de adquirir. Como é sabido, a tradição era um meio de provar a transferencia da propriedade, como um sinal exterior de que a vontade manifesta no contrato foi cumprida pelas partes (483), sobretudo ao tempo das sociedades nascentes, em que se fazia mister impressionar os sentidos e fixar a memoria por atos materiais, visto que a escritura era desconhecida ou de uso muito raro (484). Desde, porém, que se começaram a fazer, por escrito, os atos translativos da propriedade, e visto, sobretudo, ainda estar em germe o credito real, não se tendo que atender a interesse de ter-

---

(483) Coviello, «Della trascrizione», vol. I, n. 9.

(484) Toullier, *apud* Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, nota 332.

ceiros, por isso que a propriedade imovel em regra não saía da familia (485), — a tradição perdeu a sua razão de ser e, para maior facilidade dos negocios, transmudou-se primeiramente na *tradição de breve mão*, depois na de *longa mão*, para enfim deturpar-se na tradição do *constituto possessorio* que foi a sua propria extinção, consagrando-se praticamente que o contrato era, por si, habil para a transferencia da propriedade; mas, á medida que o comercio se desenvolvia e a agricultura necessitava de recorrer ao credito, como se reconhecesse que o contrato, por si ou com as formas fictas da tradição, não fazia suficientemente a publicidade das mutações imobiliarias, — não se quis restabelecer a tradição de fato, isto é, a real e efetiva; porque, se por um lado, ela tivesse anteriormente relundado em proveito do bem publico, da boa fé e da solidez das transações (486), por outro lado, ela, como sinal indicador da translação do dominio de imoveis ou meio de publicidade, longe estava de ser um expediente satisfatorio; tanto mais quanto o fato da posse tinha sido desligado da propriedade e não demonstrava sempre a consequencia e o exercicio desta (487), — engendrou-se, por fim, para se atender a uma necessidade social, como era a segurança do credito privado e das transmissões imobiliarias em bem de terceiros e por uma influencia benefica da socialização da propriedade, engendrou-se um modo especial de aquisição, que, segundo o sistema latino, se converteu na transcrição e, segundo o sistema germanico, na inscrição.

Logo, a transcrição foi erigida em modo de adquirir e, portanto, obrigatoria para a transferencia da propriedade imovel, substituindo a tradição, mas com os mesmos efeitos dela: e, como era ato publico, apelidou-se *tradição solene*.

---

(485) Sá Pereira, «Manual do Código Civil», vol. VIII, n. 27, pag. 112.

(486) Ricardo e Troplong, *apud* Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, nota 334.

(487) Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CLXXXIV.

4. *Fundamentos legais da obrigatoriedade da transcrição: a) instituição da transcrição como base ao regime hipotecario.*

A transcrição é formalidade substancial, por duas razões: a) a lei a criou como base ao regime hipotecario (Lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 2, §§ 1 e 4) e b) a transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos não opera os seus efeitos a respeito de *terceiro*, tomado este termo em sentido absoluto (Lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º, e dec. n. 3453 de 26 de abril de 1865, arts. 67, 256 e 257).

«E' de notar que a citada lei criou a transcrição para servir de base ao regime hipotecario, e consequentemente declara que ela só se entende com «a transmissão de imoveis suscetíveis de hipoteca».

«Mas, segundo a mesma lei, são suscetíveis de hipoteca todos os imoveis corporeos (art. 2 §§ 1 e 4). Ora, todos os imoveis corporeos também são suscetíveis de dominio. Dizer, pois, que só fica sujeita á transcrição a transmissão de imoveis suscetíveis de hipoteca é o mesmo que dizer que fica sujeita á dita formalidade a transmissão dos imoveis corporeos que podem ser objeto do dominio. A transcrição, portanto, tem a generalidade que no texto se lhe dá» (488).

5. b) *Significação absoluta do termo terceiro.*

A lei se exprime assim: «A transmissão *inter vivos* por titulo oneroso ou gratuito dos bens suscetíveis de hipoteca (isto é, a transmissão entre vivos de bens imoveis, conforme a primeira razão alegada) não opera seus *efeitos a respeito de terceiro*, senão pela transcrição e desde a data dela» (Lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8, e o seu reg., art. 67).

«A lei diz, *a respeito de terceiro*, em sentido absoluto,

---

(488) Lafayette, obra cit., § 48, nota 1.

sem restrição ou condição, — quem quer que seja o terceiro. Assim antes da transcrição, o adquirente não pode reivindicar o imóvel de terceiro, ou esse terceiro possua por justo título, ou seja um mero usurpador.

«O domínio é um direito absoluto, *erga omnes*: Se não existe em relação a terceiro, também não pode existir entre as próprias partes contratantes. Um domínio que só é domínio entre os contratantes, mas que não o é em relação a terceiros, é uma monstruosidade que repugna á razão.

«A nossa lei é absoluta; declara o domínio insubsistente, em relação a quaisquer terceiros, antes do registro. Se não ha domínio contra terceiros, também não o ha entre os contratantes.

«Para admitir-se um tal pressuposto, fôra mister desnaturar e perverter a noção do domínio: a lei não o faz nem expressa, nem virtualmente; portanto a noção do domínio ha de ser aceita, como ela o é perante a ciência e o direito.

«Cortam todas as duvidas a respeito o decreto n. 3453, art. 257, e o parecer das Comissões de Legislação e Fazenda do Senado.

«Até a transcrição, os referidos atos são *simples contratos que só obrigam as partes contratantes*» diz o cit. decreto, art. 257.

«O contrato por si não importa transferencia de domínio (489). Se, pois, o ato de transmissão do imóvel,

---

(489) «O contrato produz tão sòmente um direito *pessoal*, isto é: para o alienante a *obrigação* de fazer a entrega da coisa; para o adquirente o *direito* de exigir a tradição. Antes de cumprida a *obrigação*, não ha domínio transferido: — o alienante retém a propriedade do objeto alienado e pode validamente dispor dele: o adquirente é um mero credor, com ação *pessoal* para forçar o alienante ou a entregar a coisa ou a restituir o preço no caso de ter sido pago (Alv. de 4 de setembro de 1810: «Deste contrato (compra e venda) nascem as *ações pessoais ex empto et vendito*, para se haver por meio delas a coisa vendida e o preço... a ação de reivindicação é *real* e tem a sua origem imediata no domínio»).

«O cumprimento da *obrigação* só se consuma pela tradição, e a



enquanto não é transcrito, se considera um simples contrato, é evidente que tal ato não importa a transferencia do dominio, mesmo entre os proprios contratantes, mas produz tão sòmente *direitos* e obrigações pessoais.

«No parecer aludido lêem-se as palavras seguintes:

«As duas comissões adotam a transcrição estabelecida na proposição da Camara dos Deputados, visto como lhes parece evidente a sua utilidade.

«Por quanto:

1.º *Essa transcrição não é senão a perfeição da tradição que entre nós é necessaria para operar-se a transmissão do dominio (Ord. 4, 7 pr.)*. (Parecer das Comissões Reunidas de Legislação e Fazenda do Senado, de 19 de maio de 1864. Anais do Senado, de 1864. Sessão de 23 de maio, vol. I, pag. 48). Veja «Consolid. das leis civis», art. 531 nota e 534 nota.

«A este respeito a nossa lei adotou a doutrina dos Codigos da Austria (490), Prussia (491), Baviera (492) e do

---

tradição, uma vez realizada, desloca o dominio da pessoa do alienante para a do adquirente.

«O direito *pessoal* resultante do contrato (*jus ad rem*) é, portanto, a força que pela tradição leva o dominio (*jus in re*) ao adquirente» (Lafayette, obra cit., § 44, n. 3 e nota 7).

(490) Para transferir a propriedade imovel, o ato translativo deve ser inscrito no registro publico, a isso destinado (Codigo Civil, art. 431). Nenhuma inscrição se faz, enquanto aquele, cuja propriedade se transmite, não se acha inscrito como proprietario (Idem, art. 432). O ato translativo da propriedade, que é um ato escrito, devidamente assinado pelas partes e por duas testemunhas, deve ser acompanhado do consentimento do alienante, que pode ser dado pessoalmente por ele, perante a autoridade da situação do imovel, ou pode constar do proprio ato translativo ou de um documento em separado (Idem, arts. 433, 434 e 435). A inscrição tambem deve ser feita, quando a mutação da propriedade é proveniente de um julgamento ou de outro qualquer ato judiciario (Idem, art. 436). Tratando-se do legado de um imovel, além da inscrição do testamento, deve obter-se a imissão na posse (Idem, art. 437). A inscrição é tão essencial que, em caso de venda de um imovel a duas pessoas diferentes, a quo inscreveu, em primeiro lugar, seu titulo, é considerada como proprietario; a posse legitima não começa senão a partir do dia da inscrição (Idem, arts. 440 e 441). Só o cancelamento, e não a extinção

do título, é que faz perder os direitos que se podem constituir sobre a propriedade imóvel (Idem, art. 444).

(491) Pelo Código Civil de 1794 (*Allg. preuss. Landrecht*), a transmissão da propriedade imóvel só se opera pela inscrição do título translativo de domínio no registro publico do Tribunal ou da Côrte, em cuja jurisdição se acha situado o imóvel. Aquele, em cujo nome o título aquisitivo de uma propriedade está inscrito no livro fundiario, acha-se autorizado a exercer, nesse registro, todas as disposições relativas a essa propriedade. O proprietario, cujo título ainda não se inscreveu no livro fundiario, não pode realizar nenhuma inscrição relativamente á propriedade de que trata aquele título. O ato aquisitivo da propriedade imóvel, que é um ato judicial ou notariado, deve ser seguido do consentimento do transmitente dado por meio de declaração perante o Tribunal ou a Côrte, ou mediante a assinatura, com o adquirente, do pedido de inscrição; mas, se este pedido for apenas assinado pelo adquirente, o alienante deve, dentro de um certo prazo, consentir na inscrição do título apresentado. Inscrevem-se não só os títulos translativos de domínio por ato entre vivos, como o testamento ou o certificado sucessorio, representativos da transmissão *causa mortis*. Aquele cujo título, devidamente apurado, foi inscrito, é reconhecido como unico e verdadeiro proprietario; mas a sua inscrição pode ser contestada por quem tenha melhor direito; pois as Córtes e os Tribunais, a cujo cuidado se acha entregue o registro fundiario, se respondem pela exatidão das suas inscrições e pela fidelidade do teor dos atos inscritos, não são, todavia, responsaveis pela validade e autenticidade dos atos depositados pelas partes. No entanto, o adquirente inscrito pode tornar o seu direito imune de quaisquer contestações, desde que o notifique a todos os que se dizem seus titulares e obtenha uma sentença de confirmação, a qual, depois de passada em julgado, deve averbar-se á margem da inscrição contestada. Desde então nada mais se inscreverá contra ela e nenhuma opposição se lhe fará, a não ser por causa de ignorancia, ausencia ou menoridade. Só o adjudicatario, em consequencia de uma venda forçada, está completamente seguro da sua propriedade. Os credores tambem gozam de plena garantia; pois qualquer constituição de hipoteca contra o possuidor inscrito é valida e deve ser mantida, ainda que mais tarde fique provado que esse possuidor não era o verdadeiro proprietario (Coviello, obra cit., n. 60, pag. 85 e n. 44, pag. 60; Antoine de Saint-Joseph, «Concordance entre les lois hypothécaires étrangères», pag. 103-108 e 187-216).

(492) A tradição por si, na falta de contrato notariado, não é translativa de propriedade, mas é por ela que o contrato recebe a sua execução; ela compreende a transcrição no registro das hipotecas. O contrato notariado, seguido da tradição, transfere a propriedade do vendedor ao comprador (Lei de 10 de novembro de 1861 — Lehr, «E'lements de droit civil germanique», vol. I, n. 415, pag. 289).

Chile, art. 686 (493) e sabiamente se afastou do sistema da lei francesa de 23 de março de 1855, art. 3.<sup>o</sup>» (494).

Acresce que a lei n. 1237 do Imperio (art. 10 § 1) determina que «até a transcrição do titulo da transmissão *todas as ações* são competentes e validas contra o proprietario primitivo e exequiveis contra quem quer que for o detentor» — é que até a transcrição o dominio continua com o alienante e, portanto, o imovel vendido permanece no seu patrimonio e responde pelas suas dividas (495).

«A lei francesa de 23 de março de 1855 é, a este respeito, diversa da nossa: Ela nega os efeitos do dominio, antes do registro do titulo, não em relação a terceiros em absoluto, mas tão somente em relação «a terceiros que tem *direitos* sobre o imovel e que os hão conservado de conformidade com as leis» (art. 3.<sup>o</sup>), limitação da qual deriva logica e necessariamente a consequencia que, independentemente de transcrição, o dominio se transfere em relação a terceiros, «que não tem direitos sobre o imovel, conservados conforme a lei», como são os usurpadores, os credores quirografarios do alienante, os que não registraram seus titulos (Troplong, ns. 151 e 152).

---

(493) Art. 686. Efetuar-se-á a tradição dos bens de raiz pela inscrição do titulo no registro conservatorio.

A tradição translativa, portanto, no direito chileno, não resulta de um *fato material*, mas sim de um *fato juridico* inscrito no registro; e assim faz inverter a situação de fato pela situação juridica; de modo que fica estabelecida de uma maneira enérgica o sistema da figuração do solo pelo registro fundiario; assim é que a inscrição realiza e substitue a tradição: o que se possui, o que se aliena não é mais um lugar no terreno, mas no registro. Como, porém, a essa inscrição falta o regime da legalidade e da força probante, cujos elementos caracterizam o sistema germanico, força é convir que o sistema do direito chileno é o sistema conhecido por hipotecario, que foi vigente na Prussia e Baviera Renanas, Württemberg e Baden até a entrada em vigor do Código Civil alemão, pelo qual a inscrição é obrigatoria, mas não purga os vicios do contrato (Lehr, obra cit., vol. I, pags. 189, 190, 289 e 290; Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CCIX e Raul de la Grasserie, «Code Civil chilien», pags. 46-47 e 186-188).

(494) Lafayette, obra cit., § 48, nota 2.

(495) Lafayette, obra cit., § 48, n. 1 e nota 4.

«O sistema da lei francesa, evidentemente determinado por nimio respeito ao principio do Código Civil — que o consentimento dos contratantes por si só é sufficiente para transferir o dominio — mutila e desnatura a essencia do dominio e dá lugar a grandes e emaranhadas dificuldades sobre saber, em diferentes hipoteses, quais os terceiros a quem o dominio pode ser oposto com ou sem transcrição (Vej. Troplong, Rivière et Huguet).

«A doutrina da nossa lei conserva a noção scientifica e legal do dominio, satisfaz a necessidade de sujeitar a transmissão do dominio a uma forma publica e solene e evita as dificuldades da lei franceza, estabelecendo um principio simples e claro — que antes da transcrição não ha dominio, principio diante do qual se esvaem as questões entre adquirentes e terceiros, que tanto que fazer dão aos escritores francezes (496).

6. II) *Publicidade do ato juridico e não do direito.*

«A transcrição não induz a prova do dominio, que fica salvo a quem for (Lei n. 1237 de 24 de setembro de 1864, art. 8.º, § 4.º, e reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865, art. 258). A transcrição não é senão uma tradição solene; é evidente, pois, que não pode transferir direito que não tem o alienante: *Nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet*» (497).

Se a transcrição, como modo de adquirir, era necessaria para a transferencia do dominio, não só entre as partes como em vista de terceiros, assemelhando-se, neste ponto, com os sistemas da Austria, Prussia, Baviera e Chile (498), — quanto aos seus efeitos, porém, ela se assimilava á transcrição franceza; da mesma forma que na Prussia e Baviera Renanas, onde nessa epoca a constituição da pro-

---

(496) Lafayette, obra cit., § 48, nota 2.

(497) Lafayette, obra cit., § 49, nota 2.

(498) Lafayette, obra cit., § 48, nota 2.

priedade imovel se aproximava do tipo francês, a transcrição também não induzia a prova absoluta do domínio em favor do adquirente; era apenas um meio de publicidade (499).

Realmente, nesses lugares, a transcrição, no registro, dos atos translativos e constitutivos de direitos reais sobre imóveis tinha por fim mostrar a lavratura dos mesmos e constituir uma medida conservatoria, sem lhes emprestar, por conseguinte, maior força do que eles próprios tinham (500).

O parecer das Comissões Reunidas de Legislação e Fazenda do Senado, de 19 de maio de 1864, já o dizia: «A transcrição não induz a prova do domínio, que fica salvo a quem for e, por consequencia, não diz aos terceiros que o contrato é valido, mas somente que o contrato existiu» (501).

O registro induzia apenas a presunção legal da validade do ato transcrito (502).

Continuam, pois, em vigor os principios da tradição: *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* e *resoluto jure concedentis resolvitur jus concessum*.

#### 7. Atos sujeitos á transcrição.

«A transcrição tem por fim principal revelar as mutações da propriedade imovel, por meio de um sistema de publicidade que põem ao alcance das pessoas que querem contratar com o proprietario aparente, esclarecimentos e informações seguras sobre a existencia do domínio e dos onus reais que porventura o restringem.

«Construida sobre este pensamento, a nossa lei só submete á transcrição os atos entre vivos de transmissão de

---

(499) Lafayette, obra cit., § 40, nota 2; Teixeira de Freitas, «Cons. das leis civis», *Intr.*, pag. CCIX.

(500) Lehr, obra cit., vol. I. pag. 189.

(501) «Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil», vol. III, pag. 1002.

(502) Lafayette, obra cit., § 54 *in fine*, e nota 21.

*imoveis, por titulo gratuito ou oneroso, no pressuposto de que os ditos atos não estão sujeitos, segundo o direito vigente, a formalidades que de si mesmas tenham o grau de notoriedade suficiente para prevenir as maquinações da má fé. Tais atos careciam, pois, da publicidade do registro* ».

A lei de 1864 só dispensava da formalidade da transcrição os atos de aquisição *causa mortis*; no entanto o seu regulamento dispensou indevidamente os atos judiciais que importam transferencia de imoveis e são atos entre vivos:

- « 1. As arrematações em praça publica e as adjudicações;
- « 2. As sentenças proferidas nas ações divisorias;
- « 3. As sentenças pelas quais nos inventarios e partilhas se adjudicam bens de raiz aos herdeiros que pagaram dividas do casal, ou em pagamento do que o casal lhes deve » (503).

#### **b) Transmissão da propriedade « causa mortis »**

As aquisições de imoveis por sucessão legitima ou testamentaria e por doações *causa mortis* não estão subordinadas á transcrição por motivos de uma procedencia incontestavel, os quais, em substancia, são os seguintes:

- « 1. A sucessão legitima ou testamentaria dão lugar a uma serie de atos de grande publicidade.
- « 2. A transcrição tem por fim prevenir as fraudes do alienante em prejuizo do adquirente, fraudes que só são possiveis nos atos entre vivos (504).
- « 3. A sucessão transfere o dominio desde o momento da sua abertura e independentemente de tradição (Lei de 9 de novembro de 1774, ass. de 16 de feveiro de 1786): tornar dependente da formalidade da transcrição este efeito que por obvios motivos deve ser pronto, seria derogar sem

---

(503) Lafayette, obra cit., § 50.

(504) Troplong, «Privileg. et Hypoth.», Preface., p. Ivj.

utilidade reconhecida um principio já aceito e determinado pelas necessidades praticas da vida» (505).

### **Sumula da doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette**

#### **a) Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos**

A doutrina de Teixeira de Freitas, perfilhada e aperfeiçoada por Lafayette, é que a transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos se faz obrigatoriamente pela transcrição do titulo no registro da situação do imovel, classificando Lafayette, como atos entre vivos, além dos contratos, os atos judiciais — as arrematações em hasta publica e as adjudicações, as sentenças proferidas nas ações divisorias e as sentenças pelas quais nos inventarios e partilhas se adjudicam bens de raiz em pagamento das dividas da herança —, assemelhando-se, neste ponto, essa doutrina com a dos Codigos da Austria, Prussia, Baviera, Holanda e Chile e apartando-se da doutrina francesa, consagrada no Codigo Civil, combinado com a lei de 23 de março de 1855; mas, visto que a transcrição não induzia a prova do dominio que ficava salvo a quem fosse, os seus efeitos equivaliam aos da tradição, a qual a transcrição veio substituir; de modo que o sistema, preconizado por Teixeira de Freitas e Lafayette, era um sistema intermedio — alemão, quanto á obrigatoriedade do registro, e francês, quanto aos efeitos —, similar, portanto, ao sistema austriaco, holandês, chileno e ao da Baviera, antes da entrada em vigor do Codigo Civil alemão, e ao da Prussia, antes das leis de maio de 1872 de organização do registro fundiario prussiano, cujos principios foram depois consagrados no Codigo Civil alemão (arts. 873-928) para toda a Alemanha. Ou melhor, como diz Lafayette, a transcrição é, em substancia, a tradição solene do imovel alienado (506).

---

(505) Lafayette, obra cit., § 50, nota 4.

(506) Obra cit., § 48.

**b) Transmissão da propriedade «causa mortis»**

A transmissão *causa mortis*, ao inverso da doutrina consagrada nos Codigos austriaco e chileno que a submettem diretamente ao registro, — entre nós, desde o alvará de 1754, sempre se operou *ope legis*, abandonando o nosso direito o direito romano que exigia a *additio hereditatis*, como modo de aquisição *causa mortis*, para se conformar com o velho direito germanico, cuja doutrina foi perfilhada pelos Codigos francês, italiano, hespanhol, portuguez e alemão, e cujo sistema é de reconhecida utilidade, como o asseguram Teixeira de Freitas e Lafayette, sendo que, para este, as sentenças proferidas nas ações divisorias (partilha, divisão e demarcação) importavam em transmissão de propriedade pelo simples fato de fazer cessar o estado de comunhão, de acordo com o direito romano que considera essas sentenças como translativas de direito (L. 1, C, *comm. utr. jus.*, 3, 37); de modo que a doutrina de Lafayette reconhecia que indiretamente a transmissão *causa mortis* estava subordinada ao registro, no ato da sua partilha, divisão ou demarcação, visto que estes atos, importando em transferencia de propriedade, por ato entre vivos, deviam ser previamente registrados, afim de que o alienante pudesse validamente dispor de imovel, gravá-lo de onus reais e hipotecá-lo (507).

III

**Doutrina da transcrição-tradição aplicada  
ao Codigo Civil**

**a) Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos**

O Codigo Civil consagrou a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette, erigindo a transcrição em modo de adquirir a propriedade imovel (art. 530 n. I), á qual não

---

(507) «Direito das Cousas», § 48, n. 2.



só ficaram subordinados os atos translativos da propriedade imovel por ato entre vivos (art. 531), inclusive os atos judiciais (art. 532 ns. II e III), bem como os julgados de partilha, divisão e demarcação (art. 532 n. I), os primeiros, para operar a translação do dominio, e os segundos, para o efeito de publicidade em vista de terceiros.

Considera-se a transcrição a tradição solene do imovel.

Ora, importando a transcrição na existencia de um titulo aquisitivo, consistindo ela num modo de adquirir dominio por ato entre vivos, é certo que requer agente capaz, objeto licito e forma prescrita ou não defesa em lei (art. 82). Sem o titulo habil, legitimo, capaz de transferir a propriedade, nula é a transcrição.

Ora, se a tradição, por si mesma, não implica a transferencia do dominio, independentemente do titulo (art. 620) e, feita por quem não seja proprietario, não alheia a propriedade (art. 622). — é claro que a transcrição — tradição solene do imovel — não opera a translação do dominio, se a alienação não tiver sido feita por proprietario. No entanto, se o adquirente está de boa fé e o alienante vem a adquirir o dominio, revalida-se a transmissão transcrita (art. 622).

Não constituindo o ato translativo da propriedade imobiliaria senão o direito de obrigação, é evidente que, enquanto se não transcrever o titulo transmissivo, o alienante continua a ser havido como dono do imovel e responde pelos seus encargos (art. 860 § unico) (508).

E' verdade que o art. 859 estabelece a presunção de pertencer o direito real á pessoa, em cujo nome se transcreveu ou inscreveu. Mas, essa presunção existia, sob forma não expressa, no direito anterior, no sentido de que, se o titulo de aquisição estivesse transcrito, o proprietario nomeado considerava-se o verdadeiro titular do direito. Admitia, é certo, prova em contrario, pois a transcrição não importava prova indiscutivel do dominio, que ficava salvo

---

(508) Aureliano Guimarães, obra cit., ns. 214, 217, 218 e 219

a quem possuísse legitimo direito. Ora, no direito atual, a presunção resultante da transcrição, por força do art. 859, admite também prova em contrario (art. 860).

Logo, qual a diferença radical entre uma e outra presunção? Evidentemente, nenhuma (509).

Pretende-se ressaltar o direito de terceiros de boa fé. No entretanto, não ha disposição legal que a sancione.

Tem-se estabelecido o confronto entre os arts. 859 e 860, para se concluir que o nosso Código Civil, implicitamente, consagrou o principio da fé publica; mas, envolvendo ele materia relevantissima, requer-se dispositivo expresso para a sua existencia.

O codificador brasileiro consagrou a transcrição como modo de adquirir a propriedade imovel (arts. 530 a 534 e 860 § unico), para adotar expressamente a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette e não para instituir o sistema germanico.

Com a supressão do paragrafo proposto pela Comissão Revisora, semelhante ao da legislação anterior, que da transcrição fazia apenas presumir o dominio, que ficava salvo a quem pertencesse, quiz ele não significar a adoção do sistema germanico, mas exclusivamente assinalar a inutilidade desse paragrafo, como já o tinha reconhecido o eminente autor do Projeto primitivo (510), visto que o atual art. 859 já dispunha de modo amplo, criando a presunção da existencia do direito real na pessoa do titular inscrito, presunção essa *juris tantum*, até prova em contrario, além de admitir o art. 860 a retificação por erro do registro (511).

E' obrigatoria a transcrição de todos os atos translativos de dominio, mas essa transcrição não importa a sua validade, de onde deflue que, embora transcrito, a parte prejudicada pode, mediante ação competente, anular o ato

---

(509) Aureliano Guimarães, obra cit., n. 216.

(510) «Trabalhos do Senado», vol. 3, pag. 70.

(511) Philadelpho Azevedo, obra cit., ns. 115 e 116, pags. 99-101.

e cancelar a transcrição, que constitue, segundo o art. 859, mera presunção (512).

Assim sendo, adotou-se um sistema, pelo qual a transcrição é modo de adquirir o domínio, mas vale como tradição, não purga os vícios do contrato (513).

Em consequencia, aquele que adquiriu de proprietario indevidamente inscrito, independentemente de contestação, levada ao registro, contra a inscrição do titulo do vendedor, ainda que o adquirente seja terceiro de boa fé, está sujeito á ação reivindicatoria por parte do legitimo dono, senão estiver amparado o seu direito pelo usucapião de dez ou vinte anos

O Codigo Civil, em suma (arts. 530 a 534 e 860 § unico), quanto á transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos, adotou a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette, parecendo apenas dela se apartar, quando faz presumir a existencia do direito real em o nome daquele que o transcreveu ou inscreveu (art. 859), mas logo se identifica com aquella doutrina, estabelecendo que essa presunção é *juris tantum*, por isso que admite prova em contrario permitindo ao prejudicado reclamar que se retifique qualquer transcrição ou inscrição erronea ou ilegal (art. 860), sem ressalvar o direito de terceiros, como o faz expressamente o Codigo alemão no seu art. 892, cuja ausencia faz supor que se não quis introduzir entre nós o sistema germanico, com a sua força probante, mesmo em vista de terceiros de boa fé, como tambem muito propositadamente o Codigo alemão não introduziu na Alsacia-Lorena, onde vigorava o sistema francês da transcrição, o sistema germanico de eficacia probatoria em vista de terceiros, porque excluiu dos dispositivos do Codigo alemão que deviam vigorar na Alsacia-Lorena, justamente o art. 892, como bem

---

(512) Affonso Fraga, «Direitos reais de garantia», pags. 459 e 467. Este eximio jurista entende que o Codigo Civil brasileiro adotou um sistema intermedio entre o germanico e o francês, que bem se assemelha ao que Teixeira de Freitas e Lafayette julgavam vigente em nosso direito anterior.

(513) Philadelpho Azevedo, obra cit., ns. 115 e 116, pags. 99-101.

se verifica do art. 87 da lei de 17 de abril de 1899 relativa á execução do Código Civil naquela provincia, parecendo antes que o nosso sistema se assemelha mais ao alsaciano-loreno, como transição entre o sistema francês e o germanico. Tanto isto é verdade que o nosso sistema parece ter-se abeberado no sistema alsaciano-loreno; pois este regime predial, como o nosso, permite que a declaração exigida pelos arts. 925 e 1015 do Código Civil, para a transferencia da propriedade de um imovel, seja feita perante um notario e não diante do conservador (art. 89 da alludida lei); admite, além do usocapião extraordinario (art. 900 do Código Civil), o usocapião decenal, a contar da inscrição, interrompendo-se o seu curso por uma opposição inscrita no livro fundiario (arts. 94, 95 e 96 da mesma lei), tendo sido abolido, porém, a prescrição de vinte anos (art. 97). As restrições ao direito de dispor existentes em favor de pessoa determinada, como os direitos de dispor e as restrições ao direito de dispor, uma vez cancelados, não podem ser invocados contra aqueles que adquirem um direito sobre o imovel onerado, salvo se essas restrições constarem do registro ou se contra o cancelamento indevido houver prenotação ou se ele for do conhecimento dos adquirentes (arts. 93 e 98 da mesma lei): é assim que, entre nós, o fideicomisso e o usufruto estabelecidos em testamentos, as condições que suspendem ou resolvem os contratos, as clausulas de inalienabilidade, os dotes, as penhoras, arrestos, sequestros e as ações reais ou reipersecutorias relativas a imovel estão obrigadamente subordinados ao registro para valerem contra terceiros (Lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, art. 5.º, letras *a* e *c* e regul. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, arts. 264, 265, 266, 267 e 268). Acresce que o nosso registro é feito por extrato, como na Alsacia-Lorena pelo art. 16 da lei de 1891 que introduziu nessa provincia os livros fundiarios, de cuja lei o nosso reg. n. 18.542 veio a copiar o art. 228 sobre a necessidade de os tabeliães e escrivães mencionarem os numeros dos registros anteriores e cartorio (art. 17 da ultima lei citada), o art. 206 sobre a exigencia de o official não transcrever o titulo

do alienante, desde que este não figure no registro como dono do imóvel (art. 12 da última lei citada) e o art. 232 sobre a transcrição da partilha, fundado no art. 18 da mesma lei convindo, porém, deixar bem claro que as providências da lei de 1891 de introdução dos livros fundiários na Alsacia-Lorena foram dadas por lei elaborada pelo poder competente; ao passo que as providências dadas pelo reg. n. 18.542, sem base no Código ou na lei n. 4827 sobre os registros públicos, são irregulares, porque não proveem do poder competente, pois foram elaboradas pelo poder executivo, que para tal não tem competência.

Com a exclusão, portanto, do art. 892, a força probante do registro na Alsacia-Lorena, como deve ser entendida entre nós, se assemelha á do Código austriaco, chileno e holandês, similar á da tradição fazendo antes presumir a existencia do direito no titular inscrito pela publicidade do título, de modo que se este é nulo, quem adquire, estribado na sua transcrição, não pode ter mais direito do que seu autor, não passando a propriedade, assim publicada pelo registro, de propriedade putativa, cujas imperfeições se corrigem pelo instituto do usucapião, em vigor na Alsacia-Lorena, Austria, Chile e Holanda e entre nós, e jamais será considerada verdadeira, nem mesmo em vista de terceiros de boa fé.

**b) Transmissão da propriedade «causa mortis»**

Estavam os legisladores tão imbuidos da doutrina de Lafayette que procuraram adoptá-la, não só quanto á translação da propriedade imóvel por ato entre vivos, como também a respeito do registro indireto da transmissão *causa mortis*, no ato de ser partilhada entre os herdeiros legítimos ou legatários ou seus sucessores.

Tão grande era essa preocupação que os codificadores se não aperceberam da incongruência dos princípios que consagraram: de um lado, pelo art. 533, emprestaram efeito translativo ás sentenças nos juízos divisorios, seguindo a opinião de Lafayette, que, a respeito, perfilhava a

doutrina do direito romano, quando já entre nós vigorava o principio declarativo (514); de outro lado, pelos arts. 1572 e 631, estabeleceram que a transmissão *causa mortis* se operava *ope legis*, originando uma comunhão hereditaria, cuja divisão seria simplesmente declaratoria e não atributiva da propriedade.

Essa colisão foi desfeita, com a retificação, operada pelo decreto legislativo n. 3725 de 15 de janeiro de 1919, no art. 533, do qual se omitiu a referencia genérica feita ao art. 532, para se fazer apenas remissão aos ns. II e III deste artigo.

Realizada esta correção, fica evidente que as sentenças, nas ações divisorias, estão sujeitas ao registro, não para a transferencia do dominio que os herdeiros já obtiveram por direito hereditario, mas para a publicidade do quinhão que coube a cada um deles.

---

(514) Macedo Soares, «Tratado juridico e pratico da medição e demarcação das terras particulares e publicas», n. 130, nota 4.

## CONJUGAÇÃO DE DOCTRINAS

Necessidade do registro da partilha, quer se entenda que as disposições do nosso Código Civil instituíram o regime prussiano do Código Civil alemão, quer se sustente que as mesmas consagraram a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette.

1. Obrigatoriedade do registro da partilha. — 2. O nosso Código Civil adotou o sistema germanico. — 3. Especies do sistema germanico: a) O prussiano. — 4. b) O austriaco. — 5. O suiço é similar ao prussiano. — 6. O alsaciano-loreno é similar ao austriaco. — 7. Sistema predial brasileiro: a) sistema similar ao prussiano. — 8. b) Sistema semelhante ao austriaco ou alsaciano-loreno. — 9. Obrigatoriedade do registro da transmissão *causa mortis* em todos os sistemas germanicos. — 10. Registro indireto. — 11. Conclusão.

### 1. Obrigatoriedade do registro da partilha.

Dispõe o Código Civil:

«Art. 532. Serão também transcritos: I) Os julgados, pelos quais, nas ações divisorias, se puser termo á indivisão».

Interpreta o reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 esse dispositivo do Código, da seguinte forma:

«Art. 206. Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante, o official exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.

«Art. 232. Serão sujeitos á transcrição no livro 3 e em qualquer tempo, simplesmente para permitirem a dispo-

nibilidade dos imóveis, os julgados pelos quais nas ações de divisão, demarcação e partilha, se puser termo á indivisão (Cod. Civ., arts. 532, 533 e 1572).

«Art. 234. Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição sem previo registro do titulo anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente, de modo a assegurar a continuidade do registro de cada predio, entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes, assim, de transcrição anterior».

A disposição do Codigo Civil e o art. 5.º, letra b, n. IV da lei n. 4827 de 7 de fevreiro de 1924 referem se genericamente a julgados que, *nas ações divisorias*, põem termo á indivisão.

Duvidando alguns interpretes de que a partilha em inventario pudesse ser considerada ação divisoria, visto que o inventario não passa de processo administrativo, os autores do reg. n. 18.542 citado, na esteira da boa doutrina, não só consideraram a partilha ação divisoria como também consagraram o principio, vigente no direito alemão e no suiço, do registro consecutivo de todas as transmissões, umas direta e outras indiretamente.

Quanto ao primeiro ponto de vista, perfilharam a doutrina dos melhores tratadistas sobre o assunto e comentadores do nosso Codigo (515), sendo certo que Philadelpho Azevedo, relator do Projeto do atual reg. n. 18.542, já se havia manifestado nesse sentido (516).

Quanto ao segundo ponto de vista, adotaram o principio do direito alemão e do suiço, já porque Clovis Bevilacqua entendia ter sido consagrado, pelo Codigo Civil, o

---

(515) Clovis Bevilacqua, «Codigo Civil com.», 3.ª edição, vol. 3.º, pag. 70; Lysippo Garcia, «Transcrição», pags. 156 e 236; Sá Pereira, «Manual do Codigo Civil», vol. VIII, pag. 178; Francisco Morato, «Da prescrição nas ações divisorias», pag. 40 e «Revista dos Tribunais», vol. XLV, pags. 355-358; Sylvio Romero, «Trabalhos da Comissão dos 21», vol. VIII, pag. 40.

(516) «Registros publicos», pag. 107.



sistema predial germanico (517), já porque Sá Pereira o preconizava para o nosso direito (518).

O eminente autor do projeto do Código Civil em parecer (519) corroborou ambos os pontos de vista.

Hoje já não ha mais duvida, quanto a considerar a partilha em inventario como ação divisoria.

Como, porém, o Código Civil (art. 532 n. I) e a lei n. 4827 citada (art. 5.º, letra b, n. IV) se refere a julgado que, em ação divisoria, põe termo á indivisão, querem alguns que só a partilha geometrica, isto é, aquella que põe termo concretamente á comunhão hereditaria, é que está sujeita ao registro, não o estando a partilha que se faz, attribuindo-se a todos os co-herdeiros ou a alguns deles quotas ideais em todos os imoveis ou no unico imovel do espolio. Assim o entendem Francisco Morato (520) e o acórdão do Tribunal de Justiça (521).

Pensam outros que a partilha, qualquer que ela seja, está sujeita ao registro; porque a partilha, se não põe sempre termo á indivisão, com referencia a cada imovel da herança, que é a parte, põe, todavia, termo á comunhão da herança que é o todo, pois outro objectivo não tem a partilha senão *partir*, isto é, *dividir abstratamente* os bens da herança; ao passo que a operação de se *dividir concretamente* cada imovel da herança é propria da ação *communis dividundo*, pois *dividir* quer dizer *divisão concreta* (522). São deste modo de entender Antonino Vieira, no seu voto vencido (523), Laudo de Camargo (524) e Clovis Bevilacqua (525).

---

(517) Obra cit., vol. 3.º, 3.ª ed., pag. 68; Lysippo Garcia, obra cit., pag. 7.

(518) Obra cit., pag. 178.

(519) «Revista dos Tribunais», vol. LXIII, pag. 226 e «Código Civil com.», 3.ª edição, vol. 3.º, pag. 71.

(520) «Revista dos Tribunais», vol. XLV, pag. 355-358.

(521) «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pag. 93.

(522) Teixeira de Freitas, «Consolidação das leis civis», vol. II, nota 23 no art. 954.

(523) «Revista dos Tribunais», vol. LXXIV, pag. 94.

(524) «Revista dos Tribunais», vol. LXXI, pag. 357.

(525) «Revista de Critica Judiciaria», vol. XIV, pag. 383-387.

Outro argumento existe, e ponderoso, que induz á necessidade de se obrigar qualquer partilha ao registro. Para essa obrigatoriedade af estão os dispositivos suplementares dos arts. 206 e 234 do reg. n. 18.542, que completam a disposição do art. 232 do mesmo reg., esclarecendo-lhe o sentido.

2. *O nosso Código Civil adotou o sistema germanico.*

E' materia incontroversa que o nosso Código Civil instituiu o sistema germanico para o registro de imoveis.

Consistindo os pontos cardiais desse sistema os principios da prova, da legalidade e da publicidade (526), é verdade que, entre nós, se acha consagrado o sistema germanico, pois «o sistema adotado pelo Código Civil, quanto á transcrição é que ela: 1.º) *Prova* a translação do dominio; mas essa prova não é absoluta e indestrutivel; constitue uma presunção *juris tantum* (art. 859), que poderá ser destruida por ação anulatoria do registro (art. 860), 2.º) *Legaliza* a transmissão do dominio por atos *inter vivos*, dando ao official do registro o direito de examinar os titulos para conhecer a verdade neles enunciada. 3.º) *Publica*, solenemente, a translação do direito real, tornando a sociedade concededora das suas mutações, e, assim, dando maior segurança ás relações juridicas» (527).

3. *Especies do sistema germanico: a) O prussiano.*

O sistema germanico subdivide-se em dois outros: o prussiano e o austriaco. O primeiro consagra o principio da força probante do registro (Código alemão, art. 891), que é absoluta em vista de terceiros de boa fé (Código alemão, art. 892). Por este sistema, a presunção dada pelo registro

---

(526) Coviello, obra cit., pags. 72-78 e Lysippo Garcia, obra cit., pags. 67, 58 e 117.

(527) Clovis Bevilacqua, «Código Civil Com.», 3.ª edição, pag. 68.

é *juris tantum* entre as partes e em face dos adquirentes a titulo gratuito e dos adquirentes de má fé a titulo oneroso (528) e, neste caso, pode ser destruída por ação anulatória (Codigo alemão art. 894).

4. b) *O austriaco.*

O sistema austriaco consagra a força probante do registro (Codigo austriaco, arts. 441 e 444); mas admite prova em contrario (Idem, art. 323), visto que não foi derogado o primeiro *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* (Idem, art. 442). Para não deixar, porém, a propriedade assim vacilante, o Codigo austriaco abreviou para tres anos o prazo para o usocapião e estabeleceu certas regras para a impugnação do registro; de modo que a inscrição se torna inatacavel e faz prova plena de propriedade, quando se tenham decorrido os termos para a impugnação ou se tenha completado o usocapião trienal (529).

5. *O suiço é similar ao prussiano.*

O Codigo suiço perfilhou o sistema germanico, tornando obrigatoria a inscrição para a existencia do direito real sobre imovel (art. 656), emprestando á inscrição eficacia probatoria, subordinada, porém, á validade do titulo de inscrito (art. 974, al. 2), mas tornou-a absoluta em vista terceiros de boa fé (arts. 973), sendo que, entre as partes e os adquirentes a titulo gratuito ou oneroso de má fé, a inscrição é destrutivel por ação anulatória, dentro do prazo de dez anos, em que é possivel exercitar-se a referida ação (art. 661).

6. *O alsaciano-loreno é similar ao austriaco.*

O sistema da Alsacia-Lorena, de antes da guerra europeia, era o sistema prussiano atenuado: é assim que a

---

(528) Coviello, obra citada, pags. 74 e 75, vol. I e Lysippo Garcia, obra citada pags. 57 e 120.

(529) Coviello, obra citada, vol. I, pags. 81 e 82.

inscrição tinha efficacia probatoria mais relativa, pois, ao contrario do que acontecia nas outras regiões da Alemanha, a presunção dada pelo registro não favorecia os terceiros de boa fé, visto que, pela lei de execução do Código Civil na Alsacia-Lorena, ficou estabelecido que ali não vigorava o art. 892, que assegura justamente esse direito (Lei de execução, art. 87). Além disso, ainda continuou em vigor a prescrição aquisitiva, que foi reduzida ao prazo de dez anos, a contar da data da primeira inscrição (Lei de execução, arts. 94, 96 e 97).

7. *Sistema predial brasileiro: a) Sistema similar ao prussiano.*

O sistema brasileiro, é forçoso convir, consagrou a obrigatoriedade do registro (Código, arts. 530 n. I, 531, 532, 533 e 534), emprestou-lhe efficacia probante (Idem, art. 859), que pode ser destruida por ação anulatoria (Idem, art. 860). E' verdade que o Código não contém disposições expressas, como o Código alemão (art. 892) e o Código suíço (art. 973), em proveito de terceiros de boa fé, podendo até parecer que o nosso Código se furtou a essa consequencia. No entanto, a conclusão — parece — é que o terceiro de boa fé que adquire direito, fiado em transcrição que não foi contestada por ação anulatoria, cujo efeito só começa a produzir depois de inscrita (Lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, art. 5.º, letra a, n. VIII e reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 267), deve ser mantido na sua aquisição; porque, sendo a inscrição a unica prova que a lei lhe oferece da garantia da sua aquisição, é claro que, adquirindo nessa presunção, não pode ser lesado no seu direito. Tanto é assim que a anulação do registro por decisões contenciosas sobre fraude de credores não atinge o direito de terceiros de boa fé (Reg. n. 18.542 cit., art. 221).

Assim pensam Galdino Siqueira (530), Lysippo Gar-

---

(530) *Apud* Lysippo Garcia. «Inscrição», pags. 320-322.

cia (531), Philadelpho Azevedo (532), José Augusto Cesar (533), a Côrte da Apelação do Rio de Janeiro (534), o Tribunal da Relação de Minas (535), Vicente Mamede de Freitas Junior (536) e o Tribunal de Justiça de São Paulo (537).

8. b) *Sistema semelhante ao austriaco ou alsaciano-loreno.*

Entendem outros que o nosso sistema predial mais se aproxima do sistema austriaco ou do regime alsaciano-loreno, anterior á guerra mundial, isto é, o registro é obrigatorio e a prova do direito, por ele induzida, constitue uma presunção *juris tantum*, podendo ser destruida por ação anulatoria do registro, enquanto este não estiver amparado pelo usocapião de dez ou vinte anos, isto é, a ação anulatoria retroage os seus efeitos em face de quaisquer terceiros. Os que assim pensam, filiam-se á corrente dos autores que sustentam ter sido instituida pelo nosso Codigo a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette. São desta opinião Sá Pereira (538) e Aureliano Guimarães (539).

9. *Obrigatoriedade do registro de transmissão «causa mortis» em todos os sistemas germanicos.*

Como quer que se considere a eficacia probatoria do registro: relativa, entre as partes e em vista de adquieren-

- 
- (531) «Transcrição», pags. 119-121.  
(532) Obra cit., pag. 103.  
(533) «Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos», n. 80.  
(534) «Revista de Direito», vol. 94, pags. 303-310.  
(535) *Apud* Americo Mendes de Oliveira Castro, «Codigo Civil aplicado», vol. III, pag. 246, nota 536 ao art. 859.  
(536) «Diario Oficial do Estado», de 5 de dezembro de 1933.  
(537) «Diario Oficial do Estado», de 10 de abril de 1934.  
(538) «Manual do Codigo Civil», vol. VIII, pag. 126 e «Decisões julgadas», pag. 109.  
(539) «Compra e venda civil», pags. 239-242.

tes a título gratuito ou oneroso de má fé, e absoluta, em face de terceiros de boa fé (sistema prussiano) ou sempre relativa, diante de quaisquer terceiros, os quais só terão assegurado o seu direito pelo usocapião (sistema austriaco), — em ambos os sistemas, que são derivados do sistema germanico, ha dispositivos regulamentares que ordenam a sequencia obrigatoria do registro de todas as transmissões, quer de modo direto quer indireto. E' assim que, no sistema alemão e nos seus derivados suiço e alsaciano-loreno, as transmissões *inter vivos* estão diretamente subordinadas á inscrição (Codigo alemão, art. 891; Codigo suiço, art. 656 e lei de execução do Codigo Civil alemão na Alsacia-Lorena, art. 87). A transmissão *causa mortis*, nestes mesmos direitos, opera-se por força da lei, na ocasião da morte do *de cuius* (Codigo alemão, arts. 857, 1922 e 2032; Codigo suiço, art. 560, 1.ª alinea); mas aquele que adquire direito por sucessão não pode dele dispor, sem que primeiro o tenha inscrito em seu nome (Lei de organização fundiaria alemã, arts. 36 e 40; lei de 1891 sobre a introdução dos livros fundiarios na Alsacia-Lorena, art. 12 e 18; Codigo suiço, art. 656, 2.ª alinea) (540).

No direito austriaco, todas as transmissões estão diretamente sujeitas á inscrição (Codigo arts. 431-445).

#### 10. Registro indireto.

O direito brasileiro, como o direito alemão e os seus derivados, subordina diretamente ao registro as transmissões *inter vivos* (arts. 530 n. I, 531, 532 ns. II e III, 533 e 534) e, admitindo que a transmissão *causa mortis* se faça *ope legis* (arts. 530 n. IV e 1572), indiretamente a sujeita á transcrição, quando os bens da herança, que se tornaram propriedade comum dos herdeiros e legatarios, se partilharem entre estes (art. 532 n. I).

---

(540) Coviello, obra citada, pag. 72; Lysippo Garcia, obra citada, pag. 55 e 146.

11. *Conclusão.*

Se o direito brasileiro instituiu o sistema germanico da obrigatoriedade do registro, expressamente, dos atos entre vivos e da força probante relativa ou relativissima do registro, segundo o entendimento que se queira fazer, e tendo ordenado a transcrição da partilha dos bens hereditarios, seria burlar os efeitos da eficacia probatoria e, ao mesmo tempo, declarar a inutilidade do art. 532 n. I do Código, se o regulamento do registro de imoveis, como a lei de organização fundiaria alemã, não dispuzesse que a transmissão hereditaria, operada em virtude da lei, quando partilhada e, portanto, possivel de figurar no registro, devia ser previamente registrada para manter a continuidade do registro (Reg. n. 18.542, arts. 206 e 234, e para possibilitar a disponibilidade do imovel Reg. n. 18.542, art. 232).

Deve-se, pois, entender que está subordinada á transcrição qualquer especie de partilha, porque, se o intuito da lei é assegurar a veracidade dos assentos do registro e tornar solida a propriedade registrada, é preciso que a partilha, quer geometrica quer aritmetica, figure no registro, para evitar que fique um caminho aberto á fraude nas alienações *a non domino*, pois o official deixaria de ter competencia para averiguar, sempre que se alegasse que a partilha consistira em partes ideais de imovel ainda em comum e que, por isso, estaria dispensada do registro, fora, portanto, da fiscalização do official.

Logo, como medida de ordem e para a eficacia do registro, são perfeitamente logicas, dentro da sistematica do nosso Código, as disposições dos arts. 206, 232 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, pelas quais o official exigirá o registro do titulo anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro (art. 206), visto que o mesmo não poderá fazer nenhuma transcrição ou inscrição sem o registro previo do titulo anterior, sendo facultado ao apresentante do titulo atual requerer, por si mesmo, o registro (art. 234) e assim ficar facultado ao ardeiro a disponibilidade do imovel (art. 232).

# REGISTRO DA PARTILHA PARA EFEITO DE DISPOSIÇÃO

## I

### Resumo da duvida suscitada

A partilha, como a divisão e a demarcação, nos termos do art. 532 n. I do Código Civil, está sujeita á transcrição, no registro predial, para o efeito de publicidade (541), visto que é insuficiente a publicidade pelos cartorios (542); ao passo que a do registro predial, por ser feita na propria situação do imóvel, é permanente, facilitando aos interessados informação segura sobre o estado da propriedade imóvel; daí a razão pela qual o Código instituiu o registro predial regulador unico da transferencia da propriedade, submetendo a ele não só os atos de translação entre vivos, como a transmissão *causa mortis*, os primeiros diretamente e a segunda pelo registro dos julgados que põem termo á indivisão (543).

Se a publicidade não é feita, logo que transite em julgado a sentença de partilha ou divisão, deve, todavia, ser realizada, no ato de o herdeiro ou o ex-condomino alienar ou onerar o imóvel (544); pois, operando a transcrição

---

(541) «Obrigatoriedade do registro da partilha», ns. 1-6.

(542) Idem, n. 7.

(543) Idem, n. 8; Sá Pereira, «Manual do Código Civil», vol. VIII, n. 43, pags. 169 o 170.

(544) «Obrigatoriedade do registro da partilha», ns. 21, 22 e 58-61; «Transmissão *causa mortis*», ns. 1-8.



a transferência do domínio da pessoa do transmitente para a do adquirente (Codigo Civil, art. 533), adquirindo este com a transcrição a propriedade imovel (Codigo Civil, art. 530 n. I e 531) e ficando terceiros na presunção de que o imovel lhe pertence (Codigo Civil, art. 859), pode o registro da aludida alienação ou oneração, — sem que primeiro esteja transcrito o formal, para a prova da existencia do domínio na pessoa do alienante, — criar um direito lesativo, na alienação *a non domino*, seja para o legitimo dono, em concorrência com um terceiro de boa fé, admitindo-se que o Codigo instituiu a força probante relativa do registro (545), seja para o terceiro de boa fé, considerando-se que a transcrição não passa de uma tradição solene do imovel (546).

Na propria alienação por legitimo dono, pode haver colisão de direitos, dada a transmissão dupla, a primeira sem a transcrição do formal e a segunda com o formal transcrito, entendendo uns, categoricamente, que a segunda alienação pretere a primeira e outros que só em determinados casos (547).

Acresce que o alienante, em obediência a dispositivo expresso do Codigo Civil, deve provar que é legitimo dono, com a transcrição do ato judicial que o fez, com a partilha ou a adjudicação dos bens hereditarios, senhor exclusivo do imovel que pretende vender; pois, em caso contrario, — admitida a possibilidade de ser sufficiente a simples afirmativa da parte vendedora, — ver-se-ia em consequencia que os fraudulentos sempre haveriam de alegar que o seu direito provinha de direito hereditario, impedindo desta sorte que os officiais do registro não só não pudessem coibir os abusos da má fé, como contribuiriam para eles, procedendo a registros que iriam lesar direitos de terceiros. cuja

---

(545) «Obrigatoriedade do registro da partilha», ns. 24-57; «Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos».

(546) «Doutrina da transcrição-tradição».

(547) «Obrigatoriedade do registro da partilha», ns. 63-83; «Transmissão *causa mortis*», ns. 13-33.

boa fé a lei, com a criação do registro, teve por fim prevenir (548).

Em conclusão final, quer se interpretem as disposições do Código como instituindo a fé probante relativa do sistema prussiano, quer consagrando a transcrição como a tradição solene, o que é fato incontestável é que ha sempre terceiros de boa fé, que podem ser prejudicados.

Ora, ha um remedio eficaz que evita todos esses prejuizos porvindouros: o exame, por parte do official, da *legalidade da inscrição ou transcrição requerida*, verificando, pela busca nos livros, a existencia do dominio na pessoa do transmitente

E' certo que, pelo direito anterior (arts. 65, 66 e 71 do decreto n. 370 de 2 de maio de 1890), o official apenas examinava a legalidade do *titulo* (forma), isto é, o instrumento publico ou particular, — pelo Código, porém, examina a *legalidade da inscrição*; daí o exame do *titulo* (substancia), isto é, o direito, quando isto lhe seja possível pelos assentos do registro.

O official tem o direito de examinar os titulos para conhecer a verdade, neles enunciada (549), isto é, averiguar a existencia do dominio na pessoa do alienante (550).

Esta é a faculdade que concede não só o proprio sistema do Código Civil como a disposição expressa do art. 834 (551):

« Art. 834. — Quando o official tiver duvida sobre a *legalidade da inscrição requerida*, declara-la-á por escrito, depois de mencionar, em forma de prenotação, o pedido no respectivo livro ».

---

(548) « Transmissão *causa mortis* », ns. 9-12 e « Obrigatoriedade do registro da partilha », ns. 62-63.

(549) Clovis Bevilacqua, « Código Civil com. », 3.<sup>a</sup> edição, vol. III, com. ao art. 531, pag. 68.

(550) Affonso José de Carvalho, « Decisões », pag. 322.

(551) Lysippo Garcia, « Transcrição », pags. 123, 148 e 338; Philadelpho Azevedo, « Registros publicos », pag. 103.

Logo, o official, como *medida de ordem* e para a *eficacia do registro*, deve sustar a transcrição do ato que aliena ou onera o imovel, até que seja transcrito o ato declaratorio da propriedade, em nome do alienante ou instituidor do onus.

Bragança, 23 de março de 1927.

O official do registro,  
FRANCISCO BERTINO DE ALMEIDA PRADO.

*Nota.* — Esta duvida foi integralmente publicada na «Revista dos Tribunais», vol. LXIII, pags. 203-222 e citada por Clovis Bevilacqua, no seu «Codigo Civil com.», 3.ª edição, com. ao art. 533.

## II

### Sentença do Juiz de Direito

I. A partilha é acção divisoria e, portanto, está comprehendida na expressão — acções divisorias — do art. 532 n. I do Codigo Civil.

II. Na vigencia do direito anterior, a transcrição só era necessaria para a publicidade e para a validade contra terceiros dos actos translativos da propriedade immovel, entre vivos, estando della isentos a transmissão *causa mortis* e os actos judiciais; ao passo que o Codigo erigiu a transcrição como modo de adquirir o dominio (arts. 530 e 531), tornando-a obrigatoria, desde a sua data, para a transferencia do dominio (art. 533) dos actos translativos da propriedade immovel por accordo das partes (art. 531) ou sentença judicial (art. 532 ns. II e III).

III. Não podendo obrigar a transcrição directa das transmissões *causa mortis*, em vista dos arts. 530 n. IV e 1572, mas para evitar que as mesmas passassem desaperecidas, perante o registro publico, o Codigo ordenou que os julgados que puzessem fim á communhão, della oriunda, fossem registradas (art. 532 n. I), para o effeito de publicar a terceiros a transferencia do dominio que pairava sobre os bens do *de cujus* para a parte determinada de cada um dos herdeiros, aos quaes foi vedada a faculdade de disporem dos seus quinhões, antes de patente a sua qualidade de herdeiros proprietarios, obstando a que estes possam illudir a boa fé de terceiros com falsos formaes ou formaes despídos de authenticidade, porque não publicados anteriormente.

Vistos, etc.

O assento da materia, constante da duvida suscitada pelo official encarregado do registro de immoveis, é o artigo 532 do Codigo Civil patrio que estatue: — «Serão tambem transcriptos: I — Os julgados pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á indivisão».

A primeira duvida a ventilar-se é se as partilhas que põem termo aos inventarios estão comprehendidas na expressão — acções divisorias.

Abrindo-se qualquer tratado referente ás acções divisorias preconizadas pela legislação em vigor, deparamos com ensinamentos de grande autoridade em prol da nossa assertiva.

Assim, Alfonso Fraga professa que no juizo divisorio são conhecidas as acções seguintes, todas tendentes a separar de facto e de direito o que pertence a um e outro interessado:

a) a *finium regundorum* ou demarcação, se a communhão resulta da confusão de limites entre dois predios;

b) a acção *familiæ erciscundæ*, se a communhão versa sobre cousas havidas por titulo universal ou successão;

c) a acção *communi dividundo*, se a communhão versa sobre cousas havidas por titulo singular.

Não destoa a lição do Conselheiro Ribas:

— O processo de divisão de bens hereditarios é uma das tres formas do juizo divisorio (V. *Consolidação*, art. 812, com. DXXXVI).

\* \* \*

Como é notorio, no regimen anterior á vigencia do Codigo Civil, era principio, geralmente acceito, á parte algumas opiniões divergentes, que a transcripção só era necessaria para os effeitos da publicidade e para valer contra terceiros.

Nessa conformidade, estavam sujeitos á transcripção sómente os actos de transmissão entre vivos, por titulo

singular, oneroso e gratuito, pelo que é de inferir-se que escapavam da transcrição as aquisições por título universal, qual a successão legitima, por doações *causa mortis* ou por actos judicarios

A reforma do Codigo, segundo pondera Francisco Morato, foi radical quanto ao primeiro principio e assaz sensivel quanto ao segundo.

— Quanto ao primeiro, adoptando as idéas de Lafayette, Teixeira de Freitas e outros, prescreveu que os actos sujeitos a registro não transferem o dominio, senão da data em que se transcreverem (art. 533).

De outro lado, sujeitou á formalidade da transcrição, alargando o seu ambito, varios actos judicarios, como sejam: a) Os julgados, pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á divisão; b) as sentenças que, nos inventarios e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dividas da herança; c) a arrematação e a adjudicação em hasta publica.

Tem se dito, porém, que, — dispondo o art. 533 do Cod. que os actos sujeitos á transcrição não transferem o dominio senão da data em que se transcreverem e que referindo-se dito dispositivo legal aos arts 531 e 532 ns. II e III, com exclusão evidente e intencional do n. I do ultimo artigo citado, — os julgados, pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á divisão, não estão sujeitos á transcrição.

A redacção actual do alludido art. 533 não só não autoriza esta interpretação, como tambem, diga-se de passagem, é logica e coherente com os demais artigos codificados.

Assim dispondo, quiz o legislador brasileiro deixar bem patente que os actos mencionados nos ns. II e III do art. 532 só transferem o dominio da data da transcrição, ao passo que os do n. I já encontram o dominio transferido, «por força immediata ou directa da fonte que gerou a communhão ou do titulo que serviu de base para as acções divisorias» (V. Francisco Morato, na *Rev. dos Tribunaes*, vol. 45, pag. 355).

A proposito pondera ainda o jurista citado: «O que o art. 533 do Código preceitua é que dos actos sujeitos a registro em uns a transmissão do dominio se opera pela transcripção delles, ao passo que em outros não é a transcripção que produz a transferencia; a uns e outros, porém, sujeita a transcripção.

Com relação aos julgados que nas acções divisorias põem termo á indivisão, fez a codificação civil notavel progresso, no sentido da boa theoria da transcripção. O registro publico não deve ser apenas um titulo complementar de aquisição de dominio, senão tambem uma fonte informativa das modificações por que passa a propriedade, assim no que toca aos titulares, como no que diz respeito á maneira de ser».

Esta orientação é prestigiada pelo parecer da Comissão Especial da Camara dos Deputados que se expressou nos seguintes termos: «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 em juizos divisorios (*partilha, divisão e demarcação*) (Trab. da Com., vol. VIII, pag. 40).

A' mesma conclusão chegou o proprio autor do projecto (V. Clovis, *Cod commentado*, 3/532).

Assim deve ser entendido — porque as partilhas determinam modificações do dominio, desdobrando ou transmutando de commum em exclusivo (V. *Rev. cit.*, pag. 356).

\* \* \*

Erigindo o Código a transcripção em modo de adquirir o dominio, isto em relação aos actos translativos de propriedade entre vivos, com referencia aos direitos hereditarios ella constitue meio de publicidade, visando terceiros, cuja boa fé previne. Tratando do assumpto, o emerito Dr. V. de Sá Pereira adverte que o art. 533 não tem outro fim que 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».

Concretizando a hypothese do mesmo immovel ser vendido duas vezes, acrescenta: «Temos abí dois compradores do mesmo immovel e resta saber qual delles é o dono. Calculemos que a primeira venda se realisou antes de transcripto o formal de partilha e a segunda depois. Será proprietario o segundo adquirente porque só depois da transcripção podia o herdeiro dispor do immovel partilhado». Justificando o seu asserto:

«Essa, aliás, é a unica solução possível toda a vez que a transcripção não coincide com a aqui-ição, e ella realmente só coincide com esta quando é modo de adquirir. Em todos os outros casos se entremette entre os dous actos um lapso de tempo durante o qual os terceiros não sabem se o usucapiente e 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 transcripção o herdeiro ou o usucapiente, não do dominio, que elle já tinha pelo direito hereditario e pelo usucapioão, mas de um dos direitos elementares do dominio, até então sob condição suspensiva — o direito de dispor do immovel». (V. *Manual do Codigo Civil*, vol. VIII, pag. 177).

Assim dispõe, expressamente, o Codigo Suisso: «O que adquire um immovel por occupação, *successão*, expropriação, execução forçada ou julgamento deve todavia ser proprietario antes da inscripção, mas não pode delle dispor no registro de *immovels* senão depois de cumprida essa formalidade. (V. art. 656, citação do autor supra mencionado).

Em face do exposto, pensamos, é perfeitamente juridica a conclusão seguinte do Dr. Lysippo Garcia: — Antes da transcripção do titulo sujeito a essa formalidade, não pode o titular do direito exercer qualquer acto de disposição, alienando ou gravando o immovel (V. «*A Transcripção*», pag. 158).

Procede, pois, a duvida levantada pelo official. Reclamando o registro previo do formal de partilha, não só se

cumpra a lei, que tem por si a presumpção de visar o interesse social ou colectivo, como também se evita a fraude, com exigir que o alienante demonstre, pelos meios instituídos pela lei, que é effectivamente dono da coisa transferida.

Custas pela requerença.

P. e intime-se.

Bragança, 12 de Abril de 1927.

J. B. LEME DA SILVA.

(Publicada na «Revista dos Tribunais», vol. LXIII, pags. 223-226 e citada por Clovis Bevilacqua, no seu «Codigo Civil com.», 3.<sup>a</sup> edição, vol. III, com. ao art. 533, pag. 72).

### III

#### **Parecer do Dr. Clovis Bevilacqua**

O official de registro de immoveis da comarca de Bragança, no Estado de S. Paulo, o Snr. Francisco Bertino de Almeida Prado, no exercicio do direito, que lhe confere o art. 834 do Codigo Civil, tendo duvida sobre a legalidade da transcripção de uma escriptura de compra e venda de immovel, que o alienante adquirira por direito hereditario, porém ainda não registrara o formal de partilha, levou o caso ao conhecimento do juiz de direito, Dr. J. B. Leme da Silva e este achou procedente a duvida.

As razões por ambos expostas apoiam-se na autoridade de Lysippo Garcia, Virgilio de Sá Pereira, Francisco Morato e Philadelpho Azevedo, firmando o principio de que *a falta de transcripção do julgado, que põe termo á divisão, impede o proprietario de alienar ou onerar o immovel, que foi declarado parte do seu patrimonio individual, cessando a divisão.*

Examinemos os dispositivos, que dominam a materia.



São elles, no Código Civil:

*Art. 531. Estão sujeitos á transcripção, no respectivo registro, os titulos translativos da propriedade immovel, por acto entre vivos.*

*Art. 1572. Aberta a successão, o dominio e a posse da herança transmitem-se, desde logo, aos herdeiros legitimos e testamentarios.*

*Art. 532. Serão, tambem, transcriptos: I) Os julgados, pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á indivisão.*

*Art. 533. Os actos sujeitos á transcripção (arts. 531 e 532, II e III) não transferem o dominio, senão da data, em que se transcreverem (arts. 856, 860, paragrapho unico).*

Destes dispositivos legais, resulta que a transmissão da propriedade se opera:

a) Pela transcripção do titulo de transferencia (arts. 531 e 533).

b) Por successão hereditaria (art. 1572).

O primeiro modo applica-se ás transmissões por actos entre vivos, e o segundo ás transmissões *causa mortis*.

Tenho agora em vista sómente a propriedade immovel.

As transmissões por direito hereditario constituem modo particular de mutação da propriedade, modo especial de adquirir. Independem de transcripção no registro de immoveis para produzir a transferencia do dominio.

A transcripção, porém, não é, no systema do Código Civil, simplesmente modo de adquirir a propriedade immovel. Attribute-lhe, tambem, a lei a funcção de representar o estado da propriedade immovel, afim de offerecer maior segurança ás relações juridicas, que a tiverem por objecto. Ora, a transmissão *mortis causa* cria, entre os herdeiros, um estado de indivisão, que cessa com a partilha; differem os direitos, que a cada um delles cabem, nesses dois momentos, o da communhão que a successão determina e o da individualização, resultante da partilha; no primeiro momento são condominos, no segundo são proprietarios exclusivos.

Eis porque o Código Civil, art. 532, declara, isto é, ordena: Serão também transcriptos: I. Os julgados, pelos quaes, nas acções divisorias, se puzer termo á indivisão.

Deixaria a lei esta obrigação de transcrever o acto que põe termo á indivisão, inteiramente, ao arbitrio dos interessados?

Até certo ponto assim é. Aquelle que recebe a sua quota hereditaria e não leva o seu titulo ao registro de immoveis, é proprietario independentemente de qualquer restricção, que por essa omissão se lhe pretenda impor; e, nessa qualidade, emquanto usar, pessoalmente, da sua propriedade, gozando-a, explorando-a, tirando della todos os proveitos, directamente por si, pôde dispensar o registro, que, aliás, é sempre util á sua segurança. Sob esse aspecto, o art. 532. I, é o que na technica juridica se chama uma lei imperfeita, porque desprovida de sancção.

Desde, porém, que entram em jogo interesses alheios para a constituição de direitos reaes sobre o immovel herdado, já não é admissivel essa tolerancia; porque, por um lado, a falta de sancção na lei poderia favorecer abusos da má fé; por outro, comprometteria o systema adoptado pelo Código Civil, que estabeleceu o registro de immoveis, para tornar conhecidas e certas as mutações dos direitos reaes; e, por fim, tornaria inutil o prescripto no art. 532, I. Se, independentemente da transcripção do titulo, que lhe confere direito exclusivo sobre o immovel, pôde o proprietario alienar-o e sobre elle estabelecer onus reaes em proveito de outrem, para que e por que diz a lei que também se registram os julgados, que põem termo á indivisão?

Ou aceitamos a illação logica tirada dos dispositivos do Código, e reconheceremos que a transcripção é formalidade necessaria para que o que era dono *pro indiviso* possa demonstrar, legalmente, a sua qualidade de proprietario *pro diviso*, e, consequentemente, para que possa alienar ou onerar o immovel, que lhe coube na divisão, ou diremos que o Código Civil consagrou um dispositivo inutil, no art. 532, I, o que é absurdo.

Contra esta solução objectar-se-á que se impõe ao

direito de propriedade restricção, que não está expressa na lei, contra o que preceitua o Código Civil, Introdução, art. 6.

A objecção é, aparentemente, grave, impressiona, á primeira vista; mas um exame attento da especie revela a sua improcedencia. Em verdade, não ha restricção ao direito do proprietario, não expressa em lei. A lei ordena que o acto declaratorio da propriedade seja transcripto; logo é, simplesmente, em obediencia a esse preceito de lei, que lhe é exigida a transcripção, quando a outro passa elle o seu titulo ou em favor de outro constitue direito real, enfim quando transfere ou onera a sua propriedade. Mais ainda, o adquirente, para segurança do seu direito, pôde exigir que o ex-condomino registre o acto em virtude do qual cessou o condominio. Ninguem lhe negará esse direito; mas se elle o tem é porque ao alienante cabe a obrigação correlativa. E o official do registro, como orgão do systema legal da propriedade immovel, para regularidade do serviço e efficacia do registro, deve sustar a transcripção do acto alienatorio ou do onus, até que seja transcripto o acto declaratorio da propriedade do alienante.

A objecção tirada do art. 533 não tem a mais tenue procedencia. Este artigo exclue o n. I do art. 532, porque ahi não ha transferencia de dominio, e o art. 533 estabelece regra para transferencia de dominio.

Assim, julgo bem fundada a doutrina dos autores acima citados, que inspirou o official e o juiz, no caso examinado.

Rio, 17 de Julho de 1927.

CLOVIS BEVILAQUA.

(Publicado na «Revista dos Tribunaes», vol. LXIII, pags. 226-228 e «Revista de Direito», vol. 90, pags. 529-531).

IV

**Conselho Supremo da Côrte de Apelação e Juizo de  
Direito da Vara Eleitoral — Transcrição das partilhas  
no registro de imoveis — Inteligência dos arts. 531, 532  
e 1572 do Código Civil.**

*Sumario.* — A transcrição da partilha, no registro de imoveis, é feita porque põe ela termo á divisão e por ser um estado modificador do preexistente e não porque seja atributiva de dominio. E' necessaria para a publicidade da mutação da propriedade.

AGRAVO N. 7

DESPACHO AGRAVADO. — E' procedente a duvida.

A transcrição da partilha é feita não para investir o herdeiro no dominio que já tem pelo direito hereditario, mas para completar um dos direitos elementares do dominio, até então sob condição suspensiva: — o direito de dispor do imovel (Sá Pereira, *Man. do Cod. Civ.*, pag. 178; Lysippo, *A inscrição*, pag. 389; Affonso de Carvalho, *Novas decisões*, pag. 325).

Assim tem entendido e decidido este Juizo, e, assim ha pouco se pronunciou a Justiça de São Paulo, por um dos seus mais eruditos juizes, após demorado exame do assunto, decisão esta que foi apoiada por Clovis Bevilacqua, em excelente parecer (*Rev. dos Tribunais*, S. Paulo, vol. LXIII, pags. 223-228).

Mas, não é só.

Além da lição dos D. D. e do pronunciamento brilhante dos juizes, temos dois elementos de valiosa contribuição para a exegese do art. 532, n. I, do Cod. Civ.: o seu historico e a propria interpretação autentica que lhe deu o Poder Legislativo, pela Comissão de Justiça do Senado, em parecer de que foi relator o eminente Senador Epitacio Pessoa, por ocasião das correções feitas no aludido Cod. nos termos do dec. legislativo n. 3.725, de 15 de Janeiro de 1919.

A isto já nos referimos demoradamente solucionando

duvida identica, cujo processo ora se encontra em grau de recurso no Conselho Supremo.

Não repisaremos.

I. Custas *ex-cause*.

Findo o prazo legal, dê-se conhecimento desta decisão ao official do registro.

Rio de Janeiro, 31 de julho de 1928. — ALVARO TEIXEIRA DE MELLO.

ACÓRDÃO — Visto, etc.

Acordam em Conselho Supremo da Côrte de Apelação negar provimento ao agravo tomado por termo a fls. com fundamento no art. 1132 ns. I e XLVII do Cod. do Proc. Civ. e Com. e confirmar o despacho agravado de fls. 10, cujos fundamentos adotam, porquanto af foi dada perfeita interpretação ao art. 532 do Cod. Civil, unica admissivel, tendo-se em vista o sistema adotado pelo dito Cod., quanto á transcrição de imoveis.

Assim julgando, condenam o agravante nas custas.

Rio de Janeiro, 18 de agosto de 1928. — Montenegro, *Presidente* — Saraiva Junior, *Relator* — Francellino — Elviro Carilho — Angra de Oliveira.

*Nota.* — Identico acórdão foi proferido a 18 de agosto de 1928, unanimemente, pelo Conselho Supremo, no agravo n. 4, em que foi agravante D. Joana de Melo Vieira Guimarães e agravado o mesmo Juizo, tendo sido relator do ac. o Desemb. Elviro Carilho.

(Extr. da «Revista de Direito», vol. 90, pags. 520-531).

## V

### **Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo**

*Transcrição.* — Certidão de partilha.

*Agravo de petição n. 676 — Fiedade:*

Agravante, o menor pubere Salvador Fernandes Rodrigues, assistido de seu pai Luiz Joaquim Rodrigues.

Agravado, o official do registro geral de hipotecas.

Acordam em Quinta Camara do Tribunal de Justiça, expostos e discutidos estes autos da comarca de Piedade, em que são agravante o menor Salvador e agravado o official do registro de imoveis. negar provimento ao agravo, para manter a decisão agravada, pagas as custas pelo agravante; porquanto da certidão de fls. 3 se vê que o inventario, no qual receberam os vendedores o seu quinhão, foi feito no ano passado. De sorte que, estando sujeitas á transcrição as sentenças que nos inventarios e partilhas puzerem termo á indivisão, claro é que ha necessidade de se cumprir essa formalidade para poder ser transcrito o titulo de aquisição de que se trata, tanto mais quanto ele não dá, como cumpria, as divisas do imovel de que faz parte o terreno vendido. — S. Paulo, 14 de junho de 1933. Joaquim Celidonio, *presidente*, com voto. — Theodomiro de Toledo Piza. — Polycarpo de Azevedo Jr.

(Publicado na «Rev. dos Tribunais», vol. LXXXVIII, pag. 349).

---

### **EFICACIA PROBATORIA DA TRANSCRIÇÃO (552)**

(Sentença do Juizo de Direito da Comarca da Capital de S. Paulo)

*Permuta.* — Evicção do imovel — Direito do permutante — Efeito da transcrição.

Vistos, e examinados estes autos de ação ordinaria, proposta por d. Lenny Silla Mauricio Hallembek e outros contra Cesarino de Castro Natividade e outros, etc.

---

(552) No mesmo sentido, já se veem pronunciando os tribunais do país. E' assim que o Tribunal da Relação de Minas Gerais proferiu o acórdão, cuja ementa é a seguinte:

«Como consequencia, direta e imediata, da transcrição, regularmente efetuada, decorre dela a presunção de pertencer ao transmitente o direito real, sobre o qual precisamente versou a transcrição. Assim, pois, enquanto a transcrição não for cancelada, em devida forma, não se pode pôr em duvida o direito de dominio que pertence àquele cujo titulo dominical está transcrito, segundo as normas regulamentares» («Arquivo

Os autores permutaram, por escriptura publica de 15 de janeiro de 1918, o predio de que eram proprietarios, sito á rua Capote Valente n. 86, atual 98, desta Capital, com terras situadas da fazenda Taquarussú, na freguesia de Conceição de Monte Alegre, municipio e comarca de Campos Novos do Paranapanema, das quais se dizia proprietario o

---

judiciario», tit. VI, pag. 354, *apud* Americo Mendes de Oliveira Castro, «Codigo Civil aplicado», vol. III, pag. 246, nota 536 ao art. 859).

A Córte de Apelação do Distrito Federal exprimiu-se pelo acórdão que segue :

«*Titulo.* — III. Da aquisição da propriedade imovel — Transcrição do titulo no registro geral de imoveis — Prova absoluta de dominio em relação aos terceiros de boa fé — Prevalencia do sistema germanico do Codigo Civil brasileiro — Inteligencia dos arts. 145 n. II, 530, 531, 532, 533, 834, 859, 860 e 968 do Codigo Civil.

«*Sumario.* — III. A transcrição no registro predial constitue prova cabal do dominio. A prioridade do registro garante terceiros de boa fé purgando os vicios do titulo e não admitindo prova em contrario, «de sorte que a transcrição, anulavel para as partes, constituirá para terceiros de boa fé presunção legal absoluta, ou *juris et de jure*».

«Assim, e em face do art. 968 do Codigo Civil, «o adquirente de boa fé e a titulo oneroso está a coberto de reivindicções, no caso de pagamento indebito de um imovel». «A maxima *nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet* vigorará apenas entre os contraentes e adquirentes de má fé ou a titulo gratuito, que a lei sempre trata mais severamente (arts. 106 e 968). A anulação nunca poderá atingir, porém, a terceiros que registraram anteriormente seus titulos onerosos e em boa fé (arts. 107 e 968).

«*Acórdão.* — Vistos estes autos de imissão de posse, em que é apelante Filomena da Silva Moreira, assistida por seu marido, e são apelados Manuel Gomes Pinto e sua mulher.

«Mostram os autos que os apelados adquiriram o dominio util do predio n. 1, hoje n. 7, da rua João Alvares, de Dona Inacia da Conceição Machado, de quem já eram credores hipotecarios, com garantia do mesmo predio, por cessão que lhe fez o primitivo credor Francisco Alves Rolo em 1919, conforme os documentos de fls. 26, 33, 37, 38, 50 e 58, devidamente registrados.

«Esse dominio util está perfeitamente legalizado com a Prefeitura,

réu Cesarino de Castro Natividade. Mas, verificando mais tarde que essas terras não pertenciam ao permutante Cesarino, promoveram contra ele competente ação para a anulação da permuta, a qual foi julgada por sentença de primeira instancia, confirmada pela instancia superior, que declarou estar a sentença apelada conforme ao direito (fls. 13v.).

---

proprietaria direta do imóvel (fls. 42). Todos os documentos oferecidos pelos réus foram registrados, como se vê pelas certidões de fls 55, 63, 64, 65, e a ultima em 1924 (fls. 36).

«O titulo da autora foi registrado a 15 de abril de 1925. É evidente, em face dos documentos que instruem o processo, que os apelados tem a prioridade do registro, e que, quando adquiriram o predio sobre o qual versa a causa, usaram da cautela necessaria (Vide documentos de fls. 70 a 74). Feita a aquisição, os apelados entraram logo na posse do predio, cujos frutos gozam ha mais de um ano. Os apelados são terceiros adquirentes de boa fé do imóvel, que Inacia da Conceição Machado arrematou, em praça do Juizo da Segunda Vara Cível, em 1919, na execução movida contra Venancio Teixeira de Carvalho. O seu direito decorre da prioridade do registro, como bem salientou o Dr. Juiz *a quo* na sentença recorrida.

«Comentando o art. 530 do Código Civil e referindo-se ao n. I, escreve o ilustrado desembargador Sá Pereira: «O reparo sobre o que assenta o sistema germanico de transmissão da propriedade imobiliaria é o registro. Não bastando o simples acordo de vontades para operá-lo, faz-se mister um fato que exteriorize esse acordo, que o encarne e o publique. Esse fato é a inscrição nos livros fundiarios. Os terceiros de boa fé não precisam de outra coisa que da realidade da inscrição, para tratar com toda segurança com o inscrito, porque quem está inscrito como titular de direito será o titular desse direito. Tudo o que está nos livros se tem por verdade — *pro veritate habetur*. Mesmo que se prove haver-se feito inscrição mediante um contrato real nulo, vale a inscrição. Ele está para o direito real na mesma posição da cambial para o direito do credito, é um titulo formal, vale *per se*» («Da propriedade», pag. 113).

«Isto posto :

«Acordam, em Terceira Camara da Córte de Apelação, negar provimento ao recurso tomado por termo a fls. 122, para confirmar a sentença de fls. 114 pelos seus fundamentos que são juridicos e estão de acordo com a prova dos autos.

«Pague a apelante as custas.

«Rio, 25 de agosto de 1927. — Nabuco de Abreu, *Presidente*, com voto. — Silva Castro, *Relator*. — Saraiva Junior».



Quando foi julgada essa causa contra o permutante Cesarino, este já tinha transferido o predio em questão, também em permuta, ao dr Alfredo Marcondes Cabral, e por isso declarou a sentença — «que sendo certo que o imovel permutado, outróra de propriedade dos autores, foi logo passado ás mãos de terceiro, e a titulo oneroso, aos

---

Embargado este acórdão, foi o mesmo confirmado pela Terceira Camara da Côrte de Apelação, em reunião plena, conforme acórdão de 20 de agosto de 1929».

(«Revista de Direito», vol. 94, pags. 305, 306, 309 e 310).

O Tribunal de Justiça de S. Paulo acaba de decidir em favor da aquisição, em boa fé, de terceiro, pelo acórdão seguinte :

*Sumario.* — Permuta -- Falta de entrega do bem permutado — Aquisição, em boa fé, de terceiro.

«Acordam os juizes da 4.ª Camara do Tribunal de Justiça, vistos, relatados e discutidos estes autos da comarca da Capital — entre partes, apelantes Frederico Marques da Mota Guimarães, sua mulher e outro e apelados João Rodrigues Ribeiro e outros dar, por votação unanime, provimento ao recurso dos apelantes Frederico Marques da Mota Guimarães e sua mulher, affin de julgar improcedente a ação na parte que lhes toca e o negar, por maioria, á apelação do coronel Henrique da Cunha Bueno, interposto a fls. 129 e tomado por termo a fls. 130, para confirmar a referida sentença na parte que o condenou, bem como a Companhia de Colonização e Terras Alta Sorocabana, citada na sua pessoa e na dos doutores Alfredo Elis e Eugenio V. Calmon, como seus diretores e representantes, solidariamente, a satisfazer as perdas e danos, liquidaveis na execução, decorrentes do não cumprimento do contrato ajuizado. Assim decidem pelas seguintes razões: Os apelados João Rodrigues Ribeiro e outros propuseram contra a Companhia Colonização e Terras Alta Sorocabana, representada por seus diretores coronel Henrique da Cunha Bueno, Drs. Alfredo Elis e Eugenio V. Calmon e mais contra Frederico Marques da Mota Guimarães e mulher uma ação ordinaria de anulação de escritura de compromisso de permuta e definitiva de permuta cumulada com a de reivindicação e a de perdas e danos, inclusive honorarios de advogados, alegando, em resumo, o seguinte: que em 22 de maio de 1929, em execução de compromisso anterior, permutaram um imovel agricola-caféiro, situado na fazenda «Figueira», districto de Itajobi, comarca de Itapolis, de sua propriedade, com uma area de mil alqueires de terras, a ser localizada, situada na fazenda «Fortuna», sita nas comarcas de Araçatuba, Presidente Prudente e Santo Anastacio, de propriedade da ré, Companhia Colonização e Terras Alta Sorocabana, que, no mesmo dia, a

autores só restava pedir o valor do objeto e perdas e danos *lato sensu*» (Carvalho de Mendonça, «Contratos», vol. II, paragrafo 166).

Os autores não se satisfizeram com esta condenação.

Dai, a presente ação para reivindicar o predio que lhes pertencera, ação que os autores iniciaram em julho de

---

co-permutante vendeu a Frederico Marques da Mota Guimarães o sitio «Figueira», do qual tomou posse, sendo de 200:000\$000 o valor dos contratos; que, dentre as clausulas constantes da escritura de permuta está aquela em que a ré «se compromete a iniciar dentro do prazo de 60 dias o serviço de engenharia, para a localização da area»: decorrido, entretanto, esse periodo de tempo, a ré não se moveu e até hoje os autores não conseguiram receber o imovel que lhes devia ser dado em permuta; que vendo-se, destarte, espoliados, recorreram á justiça para o fim de ser anulada a escritura de permuta e, em consequencia, devolvida ou restituida a fazenda «Figueira», com perdas e danos consequentes. O fundamento de direito invocado pelos autores consiste em que fôra «condicional» a permuta realizada, pelo que, não tendo sido cumprida a condição estipulada, nula se tornou a troca e assim deverá o imovel voltar ao seu dominio. A companhia ré defendeu-se, arguindo a nulidade da procuração, em virtude da qual se realizou o negocio, de vez que o mandatario não era legitimo representante da mesma. O outro réu Frederico Marques da Mota Guimarães entende que, tendo comprado de quem podia validamente vender, sem ter havido de sua parte má fé e não se podendo considerar como condição resolutoria do dominio a que se referiram os autores, a ação não pode vingar em relação a ele. Julgada procedente, nos termos do pedido, foram interpostos os recursos de fls. 128 e 130. Trata-se de um contrato de permuta de imoveis, em que um dos permutantes deixou de cumprir a precípua obrigação de entregar a coisa. E' fora de duvida que os autores tem direito contra a ré, representada por seus administradores, nos termos do contrato. E visto que o imovel não foi entregue, deve indenizar aos apelados pelo não cumprimento do contrato. Alga-se, entretanto, que, achando-se dissolvida e liquidada a Companhia, cessou qualquer responsabilidade por parte da mesma. A dissolução ou liquidação de uma sociedade não impede, porém, possam seus antigos diretores ou administradores ser responsabilizados, pessoalmente, por terceiros prejudicados por atos de sua gestão, quando abusivos, eivados de dolo ou culpa, ou praticados com violação da lei ou do contrato. Ora, os autores, permutando sua fazenda, vendida em seguida a terceiros pela ré, que embolsou o preço, por terras que, por seu representante legal, dizia possuir, mas que não entregou áqueles por inexistentes ou não serem do seu dominio e posse, foram, evidentemente, enganados em sua boa fé, confiados que estavam na seriedade do negocio. Os representantes da

1932 contra os réus Cesarino de Castro Natividade, Alfredo Marcondes Cabral e sua mulher e Ciro Pereira de Campos Vergueiro e sua mulher. Pretendem os autores sejam anuladas:

a) a permuta realizada entre os réus Cesario de Castro Natividade e Alfredo Marcondes Cabral e sua mulher, por escritura de 10 de março de 1919, nas notas do 4.º

---

Companhia que exerciam o cargo por ocasião em que a Sociedade contratou com os autores não podem se eximir de, pessoalmente, responder pelos prejuízos causados a estes, de forma tão ilícita, como se evidencia dos autos, alienando o que não tinha a Companhia. Assim obriga o direito e impõe a moral. Se a sentença na parte relativa á condenação da ré e dos seus antigos administradores merece ser confirmada, deve, entretanto, ser reformada no ponto em que julgou nula a escritura de compra e venda do imóvel que pertencia aos autores e vendidos aos outros réus Frederico Marques da Mota Guimarães e mulher. A defesa por estes formulada é inteiramente procedente e rigorosamente jurídica. A permuta em questão não foi «condicional», como se afigura aos autores. Condição, consoante define o art. 114 do Código Civil, é a clausula que subordina o efeito do ato juridico a evento futuro e incerto. Ora, examinando-se a escritura de permuta ajuizada, vê-se que nenhuma condição foi estipulada a que se subordinasse a aquisição do dominio. E' certo que foram convencionadas algumas clausulas, mas não condições de que dependesse a transmissão do dominio. A venda não é condicional, escreve Carvalho de Mendonça, por ter uma das partes se obrigado a praticar um fato qualquer. A Companhia ré se obrigou a demarcar a area permutada dentro em 60 dias e entregá-la aos autores. Mas, a aquisição do dominio ou a permuta não ficou dependendo do adimplemento dessa obrigação. Os termos da escritura não dizem isso. E' claro que podia essa clausula ser estipulada como condição do negocio, mas não o foi. Os autores deviam ter tido essa cautela, para garantia propria. A verdade, porém, é que tal clausula não foi elevada á categoria de condição do negocio. Se o fosse, não cumprida, resolver-se-ia o dominio e rescindido o contrato, o sitio dado em permuta voltaria ao seu poder. E assim, o dominio seria resolúvel ou revogavel, dada a causa de sua aquisição, por conter em si uma condição resolutoria. E assim, verificada a condição, seus efeitos retroairiam e o dominio considerar-se-ia como se nunca tivesse sido transmitido, e, em consequencia, poderia ser reivindicado o imóvel do poder de quem quer que o detivesse. Portanto, não tendo sido a permuta condicional, cai por terra o fundamento de direito invocado. Mas, é fora de duvida que os autores devem ser indenizados pela falta sofrida.

«Essa obrigação, porém, está a cargo da copermutante. Para isso, nem havia necessidade de alegação de má fé.

tabelião desta Capital, transcrita sob n. 11.894, no registro da primeira circunscrição;

b) a hipoteca constituída por Alfredo Marcondes e sua mulher a favor de Ciro P. de Campos Vergueiro, por escritura de 2 de março de 1927, no registro geral da quarta circunscrição inscrita sob n. 1701;

---

«A obrigação de entregar o objeto da permuta, em contra prestação, é indeclinável, por parte do outro contratante, estivesse ou não de boa fé. O certo, todavia, é que pela falta de entrega, o contrato não se anula, segundo as regras do nosso direito. Pois, a reivindicação, em casos tais, só procederia se o terceiro estivesse de má fé (art. 968 do Código Civil). Os autores, porém, nem alegaram a má fé por parte do réu Frederico Marques da Mota Guimarães. A sentença, entretanto, reconheceu que houve tal, mas não apontou fato ou circunstancia alguma que revelasse malícia por parte do mesmo. O simples conhecimento dos termos do contrato de permuta não podia implicar em má fé, eis que do mesmo nada havia que pudesse levar o réu a não realizar a compra ou a duvidar de sua seriedade. Nenhum impedimento havia para isso. Má fé teria havido se o comprador conhecesse ou tivesse ciencia de que a Companhia ré não possuía a area de terras que dera em permuta e tivesse feito o negocio para lesar os autores ou entrado em conluio com a vendedora.

«Mas, nada disso se alegou e muito menos se provou.

«Aliás, o fundamento do pedido foi outro. A má fé não se presume: deve ser provada, ainda que por presunção. A sentença, entretanto, aceitou a tese contraria. Não é possível prevaleça, nesse ponto. Custas em proporção, pelos apelados e segundo apelante (fls. 130). São Paulo, 31 de janeiro de 1934. — Paula e Silva, *Presidente*. — Meirelles dos Santos, *relator* — Affonso de Carvalho — Mario Masagão, vencido em parte, pois também dei provimento á apelação do Cel. Henrique da Cunha Bueno. Em cumprimento de determinação verbal do Ministro Presidente, deixo consignado o seguinte: Quando se anunciou o resultado da votação, ponderei que relativamente ao recurso desse apelante apenas ficara manifestado o meu voto, pois o Ministro relator só se referia á apelação de Frederico M. da Mota Guimarães e sua mulher, e o Ministro Afonso de Carvalho se referira á apelação destes, e á apelação da Cia. Colonização e Terras Alta Sorocabana, a qual, a meu ver, não era apelante nestes autos. O Ministro Presidente resolveu que, se só o meu voto dava provimento á apelação do recorrente Henrique Cunha Bueno, esse provimento estava implicitamente negado pela maioria. Acrescentou n. exc. que eu deveria fazer constar o ocorrido sem declaração junto ao acórdão, o que ora faço». (*Diario Oficial do Estado* de 10 de abril de 1934).

c) a dação em pagamento feita por Alfredo Marcondes Cabral a Ciro Pereira de Campos Vergueiro, conforme escritura lavrada em notas do 5.º tabelião da Capital, em 14 de agosto de 1931, e transcrita sob n. 6200, no registro da quarta circunscrição.

Os réus Ciro P. de Campos Vergueiro contestaram a ação no longo articulado de fls. 93-99 e ainda apresentaram artigos de reconvenção a fls. 100-102, exibindo grande numero de documentos (fls. 103-148).

O réu Cesarino de Castro Natividade contestou a ação por negação geral a fls. 152.

Os réus Alfredo Marcondes Cabral e sua mulher, citados por edital, deixaram correr o feito á revelia, sendo lhes nomeado o curador á lide, que contestou a ação por negação geral a fls. 152v.

Os autores ofereceram replica á contestação a fls. 150-155 e contestação á reconvenção a fls. 159.

Na dilação probatoria, os autores juntaram documentos e os réus Ciro P. de Campos Vergueiro e sua mulher inquiriram tres testemunhas, sendo ainda cominada a pena de confesso ao réo Cesarino de Castro Natividade (fls. 187 v.).

Arrazoaram as partes e afinal os autos subiram conclusos para sentença.

A preliminar da prescrição, invocada pelos réus, não procede, como já o disse o Egregio Tribunal (fls. 13 *in fine*) e como bem esclarecem os autores a fls. 196-198 das razões finais.

Mas, em compensação, procede a defesa *de meritis*, como demonstram cumpridamente os réus nas bem sustentadas alegações finais.

Essa defesa já foi reconhecida, em demanda semelhante, pelo Colendo Tribunal de Justiça deste Estado, que sentenciou:

«O permutante não tem ação para, no caso de anulação da permuta, reivindicar a coisa permutada do poder de terceiro que a adquiriu de boa fé. O seu direito é apenas o de exigir do co-permutante uma indenização pelos

prejuizos que sofreu» (Acs. proferidos em apelação e em embargos, como se vê na «Rev. dos Tribs.», vol. 23/40 e vol. 26/496).

Os réus Ciro P. de Campos Vergueiro e sua mulher são terceiros de boa fé, que adquiriram o imóvel reivindicando, que antes lhes estivera hipotecado; porque o devedor não pôde pagar a dívida.

Ditos réus agiram de boa fé, praticando atos licitos e legítimos, como bem demonstraram no item 5.º da contestação (fls. 96).

A primeira dívida hipotecaria foi contraída por Alfredo Marcondes Cabral, com garantia do imóvel reivindicando, em favor de d. Rosa Laroca Picerni, «por escritura publica de 7 de novembro de 1925» (fls. 107), quando ainda não tinha sido iniciada qualquer ação contra o co-permutante Cesarino Natividade, sendo certo que nem antes e nem depois os autores propuseram qualquer ação contra Cabral.

Só depois disso é que foi publicado o protesto dos autores contra quaisquer alienações de bens por parte dos co-réus Cesarino e Cabral, pois, a publicação foi feita no «Diario Oficial do Estado» de 10 de setembro de 1925 (fls. 194, n. 3).

Não podendo pagar a dívida á dona Rosa Laroca Picerni, o réu Cabral procurou a Ciro Vergueiro, o qual, depois de receber a proposta do empréstimo, encarregou o advogado dr. André Costa e o corretor Luiz de Barros Cruz de examinarem os documentos, realizando afinal o empréstimo, porque essas pessoas lhes informaram não haver inconveniência alguma em que fosse feita a transação (fls. 190 e fls. 191).

Ciro Vergueiro fez então o empréstimo na importância de rs. 55:000:000, sob garantia do mesmo imóvel, ora reivindicando, e que estivera hipotecado á d. Rosa Picerni, a qual foi paga no mesmo dia do empréstimo com o dinheiro fornecido por Ciro Vergueiro.

Trata-se, portanto, de um negocio legítimo, tendo Ciro Vergueiro retirado do Banco Comercio e Industria o di-

nheiro para fazer o empréstimo de 55:000\$000 a Cabral (fls. 110).

E afinal, como Cabral não pudesse pagar a dívida e estivesse em situação difícil, tendo letras protestadas, Ciro Vergueiro foi obrigado a aceitar a dação em pagamento da dívida do imóvel que lhe estava hipotecado.

Quem assim procede lisamente e limpamente, não pode ser tido como terceiro de má fé, e se explicam os dizeres constantes da escritura de dação, que os autores alegam revelar má fé, como uma providencia aconselhada pelo advogado de Ciro Vergueiro, tendo em vista o disposto no art. 98 do Código Civil.

O protesto publicado pelos autores no «Diário Oficial» de 19 de setembro de 1925, só por si, não revela má fé dos terceiros, uma vez que não se demonstrou que esses terceiros tinham conhecimento do protesto.

O professor Augusto Cesar esclarece luminosamente:

«O Código Civil brasileiro, acompanhando neste ponto o legislador alemão, modificou o efeito da transcrição: *todo aquele que, em boa fé, contrata sobre um imóvel, baseado numa transcrição, está salvo de qualquer reivindicação*. De modo que o interessado vai a registro, verifica que o imóvel está registrado em nome de A, faz negocio com este e adquire o imóvel em perfeita boa fé, baseado na transcrição. Depois vem C e prova que o imóvel não pertence a A. Mas o adquirente responde: eu fiz o negocio na boa fé, baseado na transcrição do título, que informava que o verdadeiro proprietario era A. Se de está de boa fé está salvo de qualquer reivindicação. E' o grande efeito atribuido pelo Código á transcrição. O Código Civil diz: presume-se titular do direito aquela pessoa em cujo nome está o direito transcrito» («Preleções de direito civil», pag. 140).

E' o que também ensinam Clovis Bevilacqua, Carvalho Mendonça, Philadelpho de Azevedo e Lysippo Garcia, etc.

«Em relação a terceiros, a transcrição é a prova que a lei lhes oferece; é a verdade o que do teor dela constar, é a segurança das transações, primeira condição exigida

pela sociedade no momento economico que vem atravessando» (Lysippo Garcia, «Registro de Imoveis», pag. 126).

E assim é tambem em todas as legislações que adotaram o sistema alemão, em relação ao registro imobiliario.

Não é admissivel a reivindicação do imovel adquirido por terceiros de boa fé, que contrataram com a pessoa que tinha dominio regularmente transcrito no registro competente, pois, prescreve o art. 859 do Código Civil:

«Presume-se pertencer o direito real á pessoa, em cujo nome se inscreveu ou transcreveu».

Comentando esse dispositivo, diz muito bem o eminente codificador patrio:

«Consequentemente, uma vez registrado o titulo, entende-se que o direito pertence àquele a quem o registro o atribue».

Nada mais é mister acrescentar, para demonstrar a improcedencia da presente ação de reivindicação contra terceiros de boa fé.

Aliás, a sentença proferida na primeira causa, proposta pelos autores contra o permutante Cesarino Natividade, já antecipára a cerca o imovel permutado, «outrora de propriedade dos autores, foi logo passado ás mãos de terceiro, e a titulo oneroso, aos autores só restava pedir o valor do objeto e perdas e danos, *«lato sensu»*, conforme o ensinamento de Carvalho de Mendonça» (fls. 13 v.).

Por tais considerações e o mais que dos autos consta, inclusive bem sustentadas alegações dos réus, de acordo com o direito e a prova dos autos, julgo improcedente a presente ação reivindicatoria, contra terceiros de boa fé, e improcedente tambem a reconvenção, pois não constitue culpa a apreciação erronea ou má interpretação do direito, pagas as custas na forma da lei. Publique-se e intime-se.

S. Paulo, 4 de dezembro de 1933.

VICENTE MAMEDE DE FREITAS JUNIOR.

(Publicada no «Diario Oficial do Estado» de 6 de dezembro de 1933 e no «Diario de S. Paulo» de 12 de dezembro de 1933).



**FORMULARIO**

- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel (*descrever aqui o imóvel*).
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do adquirente.
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do transmitente.
- 7.º) Titulo de transmissão (*compra e venda, permuta, dação em pagamento, arrematação, etc.*).
- 8.º) Forma do titulo, sua data e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão) (*sendo o titulo particular, declara-se ter sido feito por forma escrita ou datilografada e assinado pelas partes contratantes, designando-se o lugar em que foi passado*).
- 9.º) Valor do contrato.
- 10.º) Condições do contrato (*enumeram-se todas as clausulas adjetas que possam prejudicar a terceiros e de necessaria publicidade*).

### **Observações, quanto á transcrição dos atos translativos ou declaratorios da propriedade imobiliaria**

#### **Atos sujeitos ao registro**

Estão sujeitos ao registro, no livro das transmissões, isto é, no livro n. 3, os seguintes atos:

1.º) Para operarem a transferencia do dominio: a compra e venda, pura ou condicional; a permuta; a dação em pagamento; a transferencia de quota á sociedade; a doação entre vivos; o dote; a arrematação e a adjudicação em hasta publica e remissões; a sentença que, nos inventarios e partilhas, adjudicar bens em pagamento de dividas da herança; em geral, todos os demais contratos

translativos de imóveis, inclusive de minas e pedreiras, independentemente do solo em que se acharem (3) (art. 229 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

2.º) Para valerem contra terceiros e permitirem a disponibilidade de imóveis: as sentenças declaratorias da posse por 30 anos, sem interrupção nem oposição, e que servirem de título ao adquirente por usucapião (art. 230 do citado reg. n. 18.542) e os formais de partilha em inventário, consequentes á sentença de desquite e nulidade ou anulação de casamento, em relação aos imóveis neles compreendidos (art. 231 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

3.º) Para permitirem a disponibilidade dos imóveis: os julgados pelos quais, nas ações de divisão, demarcação e partilha, se puzer termo á indivisão, os atos de entrega de legados de imóveis e as sentenças de adjudicação em inventário, quando não houver partilha (arts. 232 e 233 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

#### **Disposições sobre a continuidade do registro**

Art. 206. Se o imóvel não estiver lançado em nome do outorgante, o oficial exigirá a transcrição do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro (Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

Art. 234. Em qualquer caso não se poderá fazer transcrição ou inscrição sem previo registro do título anterior, salvo se este não estivesse obrigado a registro, segundo o direito então vigente, de modo a assegurar a continuidade do registro de cada predio, entendendo-se por disponibilidade a faculdade de registrar alienações ou onerações dependentes, assim, de transcrição anterior (Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

---

(3) Serão averbadas na transcrição dos imóveis de que forem desmembradas quaisquer alienações ou onerações, independentemente do solo, das minas e pedreiras, sempre com remissões reciprocas, bem como da sua invenção e lavra (art. 269 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

**B) Requisitos para a transcrição da “servidão”**

(Arts. 238 e 239 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (4)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (5).
- 2.º) Circunscrição, em que está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*dono do predio dominante*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*dono do predio serviente*).
- 7.º) Onus (*servidão*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

---

(4) Art. 238. Serão sujeitas á transcrição, no livro n. 4, todas as constituições de direitos reais reconhecidas por lei, quer entre vivos, quer *causa mortis*, para valerem contra terceiros e para permitirem a disponibilidade, sendo declarados os requisitos supra enumerados.

Art. 239, *in fine*. Estarão sujeitas á transcrição, no mesmo livro, as servidões mesmo aparentes. Paragrafo unico. Será tambem sujeita a sentença declaratoria da posse de uma servidão aparente pelo decurso de dez ou vinte anos, para permitir a disponibilidade do imóvel assim onerado (Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

(5) Vide nota 2 deste «Formulario».

**C) Requisitos para a transcrição da “enfiteuse” ou “fôro”**

(Art. 238 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (6)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (7).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*senhorio direto*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*enfiteuta ou foreiro*).
- 7.º) Onus (*enfiteuse ou fôro*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

**D) Requisitos para a transcrição do “usofruto”**

(Arts. 238 e 239 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (8)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (9).

---

(6) Vide *Nota 4* deste «Formulario».

(7) Vide *Nota 2* deste «Formulario».

(8) Art. 239. Estarão sujeitos á transcrição no livro n. 4, o usufruto o uso e a habitação, salvo quando resultarem do direito de familia, a constituição de rendas vinculadas a imóveis, por disposição de ultima vontade e as servidões mesmo aparentes. Vide *Nota 4* retro.

(9) Vide *Nota 2* deste «Formulario».

- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*usufrutuário*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*nú proprietário*).
- 7.º) Onus (*usufruto*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

**E) Requisitos para a transcrição do “ uso ”**

(Arts. 238 e 239 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (10))

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (11).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*usuario*).

---

(10) Vide *Notas 4 e 8* deste «Formulario».

(11) Vide *Nota 2* deste «Formulario».

- 6.º) Nome, profissão e domicílio do devedor (*proprietario*).
- 7.º) Onus (*uso*) com todas as especificações.
- 8.º) Título do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais cláusulas do contrato.

**F) Requisitos para a transcrição da “habitação”**

(Arts. 238 e 239 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (12)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (13).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicílio do credor (*habitante*).
- 6.º) Nome, profissão e domicílio do devedor (*proprietario*).
- 7.º) Onus (*habitação*) com todas as especificações.
- 8.º) Título do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais cláusulas do contrato.

---

(12) Vide *Notas 4 e 8* deste «Formulario».

(13) Vide *Nota 2* deste «Formulario».

**G) Requisitos para a transcrição da “constituição de renda vinculada a imóvel, por disposição de última vontade”**

(Arts. 238 e 239 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (14)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (15).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*beneficiario*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*rendeiro censuario*).
- 7.º) Onus (*renda vinculada a imóvel*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

**H) Requisitos para a transcrição do “penhor agricola”**

(Arts. 238 e 240 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (16)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (17).

---

(14) Vide notas 4 e 8 deste «Formulario».

(15) Vide nota 2 deste «Formulario».

(16) Art. 240. Será transcrito, no livro 4, o penhor agricola com os seguintes requisitos do art. 238, declarando-se o valor da divida e seu prazo, além do objeto, sendo o prazo maximo de um ano, ulteriormente prorrogavel por seis meses. Vide nota 4 deste «Formulario».

(17) Vide nota 2 deste «Formulario».



- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor.
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor.
- 7.º) Onus (*penhor agrícola*) com todas as especificações, relatando o objeto do penhor.
- 8.º) Título do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da dívida e seu prazo, juros e pena convencional.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

**I) Requisitos para a transcrição dos “contratos de locação”**

(Arts. 238 e 241 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (18)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (19).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.

---

(18) Art. 241. Serão transcritos, no livro 4, os contratos de locação com clausula expressa de vigencia contra os adquirentes, sob os mesmos requisitos indicados no art. 238, e mais o valor do contrato, renda, prazo, tempo e lugar dos pagamentos e pena convencional. Vide nota 4 deste «Formulario».

(19) Vide nota 2 deste «Formulario».

- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*locatario*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*locador*).
- 7.º) Onus (*locação*) com todas as especificações, sobretudo a *clausula de vigencia contra os adquirentes*.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor do contrato, prazo, renda e pena convencional.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato (*o tempo e o lugar dos pagamentos*).

**J) Requisitos para a inscrição da "hipoteca"**

(Art. 243 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (20).

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (21).
- 2.º) Nome, profissão e domicilio do credor.
- 3.º) Nome, profissão e domicilio do devedor.
- 4.º) Titulo, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 5.º) Valor do credito e do imóvel *ou sua estimativa por acordo entre as partes*.

---

(20) O art. 243 menciona todos os requisitos, supra enumerados, para a inscrição hipotecaria; e acrescenta: § 1.º. O credor, além do domicilio real, poderá designar outro onde possa também ser citado ou notificado. § 2.º. Quando o imóvel pertencer a terceiro, que o tiver hipotecado em garantia de divida alheia, serão também registrados o seu nome, profissão e domicilio.

(21) Vide *nota 2* deste «Formulario».

- 6.) Prazo.
- 7.º) Juros, penas e mais condições necessárias.
- 8.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 9.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 10.º) Característicos e confrontações do imóvel.

**OBSERVAÇÕES: a) quanto á inscrição hipotecaria**

Serão inscritas, no livro 2, as hipotecas de qualquer especie, inclusive as que abonarem especialmente emissões de debentures (art. 242 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

**b) Quanto á hipoteca legal da mulher casada**

O official publico que lavrar a escritura de dote ou lançar em nota a relação dos bens particulares da mulher comunicá-lo-á *ex officio*, com todos os elementos necessários, aos officiais de registro em que estiverem situados os imóveis, a que se referir a escritura, bem como notificará ao responsavel para inscrição da hipoteca em seus bens no prazo de oito dias, o que tudo anotará á margem do livro (art. 250 § 1.º do reg. n. 18.542 citado).

Esse aviso servirá para o official levantar duvida quanto a registros posteriores e será declarado nas certidões pedidas sobre os ditos imóveis, mas não importará, por si só, em onus real (art. 250 § 2.º do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

**c) Quanto á hipoteca legal dos menores incapazes**

O escrivão, em se assinando termo de tutela e curatela, remeterá *ex officio*, e com a possível brevidade, uma copia dele com a relação dos imóveis do incapaz ao official do registro, nos mesmos termos e sob os mesmos efeitos

consignados nos §§ 1.º e 2.º do art. 250, sem prejuízo da comunicação ao interessado para que promova a inscrição (art. 251 § unico do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

### **RESPONSABILIDADE CIVIL**

As pessoas a quem incumbir a inscrição e a especialização das hipotecas legais ficarão sujeitas a perdas e danos pela omissão, bem como os escrivães e tabeliães a quem incumbir a remessa de avisos e comunicações e os juizes encarregados da fiscalização (art. 254 do reg. n. 18.542 citado).

### **RESPONSABILIDADE CRIMINAL**

A indenização não isentará os funcionarios culpados da responsabilidade criminal; incorrerão tambem nas penas do crime de estelionato os responsaveis que, antes da inscrição da hipoteca legal, alienarem ou onerarem imoveis sujeitos á responsabilidade (art. 254 § 2.º do reg. n. 18.542 citado).

### **K) Requisitos para a inscrição das “emissões de debentures”**

(Art. 260 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (22)

- 1.º) Nome. objeto e séde da sociedade.
- 2.º) Data da publicação na folha oficial de seus estatutos bem como das alterações por que tiverem passado.
- 3.º) Data da publicação oficial da ata da assembleia geral que resolveu a emissão e lhe fixou as condições, precisando-se os jornais em que essa publicação se fez.

---

(22) O art. 260 menciona todos os requisitos, supra enumerados, para a inscrição das emissões de debentures no livro 5, sem prejuízo da inscrição, no livro 2, das hipotecas que abonarem especialmente emprestimos, sob debentures, no cartorio da situação dos imoveis, nos termos do dec. n. 177, de 1893, inscrição que será provisoria para ratificação dentro de seis meses, a requerimento da sociedade ou de qualquer credor (art. 259 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

- 4.º) Importe dos empréstimos anteriormente emitidos pela sociedade.
- 5.º) O numero e valor nominal das obrigações, cuja emissão se pretende, com o juro correspondente a cada uma, assim como a época e as condições da amortização ou do resgate e dos pagamentos dos juros.

**L) Requisitos para a inscrição da “ anticrese ”**

(Arts. 238 e 261 do reg. n. 18.542 de 24 de novembro de 1928) (23)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (24).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*mutuante*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*mutuario*).
- 7.º) Onus (*anticrese*) com todas as especificações, inclusive a forma da administração.
- 8.º) Título do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da divida e seu prazo, juros e pena convencional.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato (*a época dos pagamentos*).

---

(23) Art. 261. A inscrição da anticrese, no livro 4, declarará também o prazo, a época do pagamento e a forma da administração. Vide *nota 4* deste «Formulario».

(24) Vide *nota 2* deste «Formulario».

**M) Requisitos para a inscrição do "bem de família"**  
(Arts. 238 e 262 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (25)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (26).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*beneficiario*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*instituidor*).
- 7.º) Onus (*bem de familia*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

**N) Requisitos para a inscrição do "descobrimento e da lavra de minas"**

(Arts. 238 e 263 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (27)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (28).

---

(25) Art. 262. Serão inscritos, no livro 4, os instrumentos publicos de instituição de bem de bem de família, sendo, após, feita a publicação exigida pela lei civil. Vide *nota 4* deste «Formulario», quanto aos requisitos.

(26) Vide *nota 2* deste «Formulario».

(27) Art. 263. O descobrimento e a lavra de minas serão inscritos, no livro 4, sem prejuizo do registro nos livros especiais que forem estabelecidos para esse fim. Vide *nota 4* deste «Formulario», quanto aos requisitos.

(28) Vide *nota 2* deste «Formulario».

- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*descobridor e lavrador da mina*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*proprietario do solo*).
- 7.º) Onus (*descobrimento e lavra de mina*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião (ou do juiz e escrivão).
- 9.º) Valor da coisa ou do contrato.
- 10.º) Condições ou demais clausulas do contrato.

**O) Requisitos para a inscrição das "escrituras ante-nupciais"**

(Art. 191 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (29))

- 1.º) Nome dos conjuges.

---

*Observação* — Serão averbadas na transcrição dos imóveis de que forem desmembradas quaisquer alienações ou onerações, independentemente do solo, das minas e pedreiras, sempre com remissões reciprocas, bem como da sua invenção e lavra (art. 269 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

O registro de minas obedecerá ás disposições do regulamento especial, que for expedido pelo Ministerio da Agricultura, sem prejuizo do registro nos livros comuns, na forma do disposto no titulo V do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (art. 295 do reg. n. 18.542 citado).

(29) Art. 191. No livro auxiliar do cartorio do domicilio conjugal serão inscritos por extrato ou integralmente, se a parte requerer, as convenções ante-nupciais com referencia ao nome dos conjuges, data, cartorio, livro e folha onde foi lavrada a escritura e as clausulas da con-

- 2.º) Data, cartorio, livro e folha, onde foi lavrada a escritura.
- 3.º) Clausulas da convenção.

**P) Requisitos para a inscrição das “ penhoras, arrestos e sequestros de imóveis ”**

(Arts. 265 e seu § e 238 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (30)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (31).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.

---

venção, sem prejuizo da averbação dos imóveis existentes e que forem sendo adquiridos, sujeitos a regime diverso do comum.

*Observações.* — 1.º) Quando houver imóveis, serão, na escritura ante-nupcial, nomeados com os respectivos numeros da sua transcrição no registro, nos termos do art. 228 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928. Vide *nota 2* deste «Formulario».

2.º) Inscritas serão as escrituras ante-nupciais no livro auxiliar de cartorio do domicilio conjugal, nos termos do art. 191, sem prejuizo da averbação obrigatoria no lugar da situação dos imóveis existentes ou que forem sendo adquiridos e sujeitos a regime diverso do comum com a declaração das respectivas clausulas, para ciencia de terceiros. Paragrafo unico. Sempre que for possivel, será feita essa averbação nos casos de casamento em que o regime for determinado por lei (art. 258 § unico doCodigo Civil), incumbindo ao Ministerio Publico velar pela fiscalização e observancia dessa providencia (art. 264 do reg. n. 18 542 de 24 de dezembro de 1928).

(30) Art. 265. Serão inscritas, no livro 4, as penhoras, arrestos e sequestros de imóveis, á vista das certidões do escrivão, declarando-se tambem o nome e a categoria do juiz, o depositario, as partes e a natureza do processo. Paragrafo unico. A certidão será dada pelo escrivão com a declaração do fim especial, a que se destina, após acusação da medida em audiencia ou a entrega do mandado, devidamente cumprido, em cartorio. Vide *notã 4* deste «Formulario», quanto aos requisitos.

*Observação* — A inscrição da penhora importará na prova da fraude de qualquer transação posterior (art. 266 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

(31) Vide *nota 2* deste «Formulario».



- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.
- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imóvel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*autor*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*réu*).
- 7.º) Onus (*penhora* ou *arresto* ou *sequestro de imóvel*) com todas as especificações, inclusive a nomeação do depositario.
- 8.º) Título do onus, sua forma e sua data, e nome do juiz e escrivão.
- 9.º) Valor da divida ou do direito.
- 10.º) Condições.

**Q) Requisitos para a inscrição das “ações reais ou pessoais reipersecutorias”, inclusive “possessorias” e das “ações de retificação de registro”**

(Arts. 238 e 267 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (32)

- 1.º) Numero de ordem da transcrição do imóvel (33).
- 2.º) Circunscrição, onde está situado o imóvel.
- 3.º) Denominação do imóvel, *se rural*; indicação da rua e numero, *se urbano*.

---

(32) Art. 267. Serão inscritas, no livro 4, as ações reais ou pessoais reipersecutorias, inclusive possessorias, quando for o caso, e as de retificação registro, pelas certidões das citações com os mesmos requisitos do art. 265, no que for applicavel, averbando-se as decisões, recursos e seus efeitos e ficando desde logo considerados os bens litigiosos para o efeito de apreciação da fraude de posteriores alienações. Vide *notas 4 e 30* deste «Formulario», quanto aos requisitos.

(33) Vide *nota 2* deste «Formulario».

- 4.º) Caracteristicos e confrontações do imovel.
- 5.º) Nome, profissão e domicilio do credor (*autor*).
- 6.º) Nome, profissão e domicilio do devedor (*réu*).
- 7.º) Onus (*a especie de ação movida*) com todas as especificações.
- 8.º) Titulo do onus, sua forma e sua data, e nome do juiz e escrivão.
- 9.º) Valor do direito ou da coisa.
- 10.º) Condições.

**R) Requisitos para a transcrição dos “ penhores, cauções e contratos de parceria agrícola ou pecuaria ”**

(Arts. 142 e 148 do reg. 18.542 de 24 de dezembro de 1928) (34)

- 1.º) Especie do onus e especificação dos bens, isto é, dos objetos apenhados, em poder de quem ficam.

---

(34) O art. 142 menciona todos os requisitos, supra enumerados, para a transcrição dos penhores, cauções e contratos de parceria e acrescenta que na ultima coluna que é a das averbações e anotações serão averbadas as prorogações, cancelamentos, cessões, etc., sendo cada transcrição separada das outras por um traço horizontal, observadas as normas de escrituração do registro de imoveis, no que forem applicaveis.

Art. 148. O registro de contratos de penhor, caução e parceria será feito com declaração do nome, profissão e domicilio do credor e do devedor, valor da divida, juros, penas, vencimento e especificação dos objetos apenhados, em poder de quem ficam, especie do titulo, condições do contrato, data e numero de ordem. Paragrafo unico. Serão considerados, nos contratos de parceria, credor o parceiro proprietario, e devedor o parceiro cultivador ou criador.

*Observação.* — Os contratos de parceria, por isso que o adquirente tem de respeitá-los (art. 1415 do Código Civil), constituem verdadeiros onus para os imoveis, a eles sujeitos; e deveriam, portanto, ser transcritos no registro de imoveis, como os contratos de locação com clausula expressa de vigencia contra os adquirentes (art. 1197 do Código Civil e

- 2.º) Título do onus, sua forma e sua data, e nome do tabelião.
- 3.º) Nome, profissão e domicílio do credor (*parceiro proprietário*).
- 4.º) Nome, profissão e domicílio do devedor (*parceiro cultivador ou criador*).
- 5.º) Valor da dívida, prazo, juros, penas, vencimento e condições.

### **Modelos de certidões para averbações**

#### **A) Cancelamentos totais de inscrições**

##### 1.º) *Em virtude de escritura publica de quitação.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca. ...., pela qual o credor....., tendo recebido dos devedores ..... a quantia de..... importancia do capital e juros que os mesmos lhe devia, deu aos devedores plena e geral quitação da dívida de que trata esta inscrição, cujo cancelamento os autorizou a fazer. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

---

art. 241 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928), àqueles equiparáveis nos seus feitos. Em todo o caso, o reg. n. 18.542 citado, submetendo-os — imprópriamente, é verdade — á transcrição no registro de títulos, e fazendo-o num livro proprio, torna-os, todavia, publicos; sobretudo, porque não só ordena a sua transcrição, quando lavrados por escrito particular, como permite também o seu registro, quando por escritura publica, sendo facultado ás partes fazerem-no integralmente, sem prejuizo, porém, da sua transcrição por extrato (art. 167).

2.º) *Em virtude de adjudicação aos credores dos bens dados em garantia hipotecaria.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, conforme determinam o n. VII do art. 849 e o art. 851 do Código Civil, em virtude de me ter sido apresentada carta de adjudicação, feita pelo escrivão do... officio desta comarca... e assinada pelo juiz de direito desta comarca....., da qual consta terem sido adjudicados aos credores..... (seguem os nomes dos credores e a relação dos bens dados em garantia), para pagamento da divida de que trata esta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

3.º) *Em virtude do disposto do n. I do art. 849 do Código Civil*

Certifico que, de acordo com o art. 849 n. I do Código Civil, fica esta inscrição cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual a Camara Municipal, na qualidade de credora, tendo exonerado, a pedido, do cargo de tesoureiro da mesma, o sr....., autorizou ao devedor... .. a fazer o cancelamento dessa inscrição, que fica sem effeito por lhe ter desaparecido a causa. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

4.º) *Em virtude de dação em pagamento do imovel hipotecado.*

Certifico que, de acordo com o art. 1049 do Código Civil, fica esta inscrição cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual o credor....., tendo adquirido, por dação em pagamento, dos devedores..... o imovel, dado aqui em garantia hipotecaria, deu plena e geral quitação da divida de que trata esta inscrição que ficou sem effeito, por lhe ter desaparecido a causa. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

5.º) *Em virtude de arrematação em hasta publica.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, conforme determina o n. VII do art. 849 do Código Civil, em virtude de me ter sido apresentada carta de arrematação, datada de... de ..... de 19..., feita pelo escrivão do... officio desta comarca..... e assinada pelo juiz de direito desta comarca....., da qual consta terem sido arrematados no dia... de..... de 19. . por... os bens constantes desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

6.º) *Em virtude de renuncia do credor.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, conforme determina o n. III do art. 849 do Código Civil, em virtude de me ter sido apresentada a escritura lavrada em... de ..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual o credor... , tendo renunciado a divida hipotecaria com o seu capital e juros, deu aos devedores..... plena e geral quitação da mesma divida, autorizando o cancelamento desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

7.º) *Em virtude de prescrição da hipoteca.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, de acordo com o n. VI do art. 849 do Código Civil, em virtude de me ter sido apresentada carta ou certidão de sentença, datada de... de..... de 19..., feita pelo escrivão do... officio desta comarca..... (e assinada pelo juiz da comarca, *quando se tratar de carta de sentença*, da qual consta ter sido declarada extinta, pela prescrição, a divida hipotecaria de que trata esta inscrição, cujo cancelamento foi autorizado. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

8.º) *Em virtude de sentença passada em julgado.*

Certifico que, de acordo com o n. V do art. 849 do Código Civil, fica esta inscrição cancelada, em virtude de

me ter sido apresentada carta ou certidão de sentença, datada de... de..... de 19..., feita pelo escrivão do... officio desta comarca..... (e assinada pelo juiz da comarca, *quando se tratar de carta de sentença*), da qual consta ter sido anulada a hipoteca, por ter sido constituida em fraude de credores ou por simulação, tendo sido autorizado o cancelamento da sua inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

9.º) *Em virtude de desapropriação por utilidade publica.*

Certifico que, de acordo com o n. II do art. 849 do Codigo Civil, fica esta inscrição cancelada, em virtude de me ter sido apresentada carta ou certidão de sentença, datada de... de..... de 19..., feita pelo escrivão do... officio desta comarca..... (e assinada pelo juiz da comarca, *quando se tratar de carta de sentença*) da qual consta terem sido desapropriados os bens de que trata esta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

10.º) *Em virtude de renissão.*

Certifico que, de acordo com o n. IV do art. 849 do Codigo Civil, fica esta inscrição cancelada, em virtude de me ter sido apresentada carta ou certidão de sentença, datada de... de..... de 19..., feita pelo escrivão do... officio desta comarca..... (e assinada pelo juiz da comarca, *quando se tratar de carta de sentença*), da qual consta ter sido remido pelo adquirente (*comprador, donatario, legatario ou herdeiro*) o imovel de que trata esta inscrição, cujo cancelamento foi ordenado. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

11.º) *Em virtude de quitação dada por herdeiros.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19. ., nas notas do... tabelião desta comarca

....., pela qual os menores A. e B., representados por sua mãe e tutora nata, C., conforme alvará transcrito na mesma escritura, tendo recebido dos devedores D e sua mulher a importância de ....., correspondente ao capital e juros da dívida contraída pelos devedores com o credor E., pai dos quitantes, em cujo direito sucederam, conforme a respectiva partilha aqui averbada, deram aos mesmos devedores plena e geral quitação da aludida dívida, autorizando o cancelamento desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

12.º) *Em virtude de quitação dada por credor cessionario.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada no dia.. de ..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca ....., pela qual A., na qualidade de credor cessionario, conforme a averbação n. 1, á margem desta inscrição, tendo recebido dos devedores a importância de....., capital e juros da hipoteca aqui inscrita, deu plena e geral quitação da mesma, autorizando o cancelamento desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

13.º) *Em virtude de quitação de dívida hipotecaria subrogada.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada no dia ... de. .... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual A, tendo recebido de B e sua mulher, devedores subrogados, conforme consta da averbação n. 1 desta inscrição, a importância de....., capital e juros da dívida de que trata essa inscrição, deu plena e geral quitação da mesma dívida, autorizando o cancelamento desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

14.º) *Em virtude de rescisão de locação garantida por hipoteca.*

Certifico que fica cancelada esta inscrição, em virtude de escritura, que me foi apresentada, lavrada no dia ... de..... de 19.. , nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual o credor e os devedores, tendo rescindido o contrato de locação de predio urbano em cuja garantia estes haviam constituído em favor daqueles a hipoteca dos imoveis de que trata esta inscrição, deram-se mutua e geral quitação, tendo uns e outros autorizado os cancelamentos da inscrição e da transcrição respectivas. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

15.º) *Em virtude de simples requerimento das partes.*

Certifico que fica cancelada esta inscrição, em virtude de requerimento de ambas as partes, nos termos do art. 851 do Código Civil, que me foi apresentado, pelo qual o credor, tendo recebido do devedor a importância de ....., capital e juros, que o mesmo lhe devia pela hipoteca aqui inscrita, deu ao devedor plena e geral quitação da dívida de que trata esta inscrição, cujo cancelamento autorizou. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

16.º) *Em virtude de requerimento das partes, com alusão á escritura publica anterior de quitação.*

Certifico que fica cancelada esta inscrição, em virtude de requerimento de ambas as partes, nos termos do art. 851 do Código Civil, que me foi apresentado, pelo qual o credor, de acordo com a escritura de quitação que outorgou ao devedor, lavrada em... de..... de 19... nas notas do... tabelião da comarca de .... , tendo recebido do devedor a importância de..... correspondente ao capital e juros da dívida de que se trata esta inscrição, deu plena e geral quitação da aludida dívida, autorizando o cancelamento desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).



17.) *Em virtude de alvará judicial para quitar hipoteca legal.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude de alvará, datado de... de..... de 19..., expedido pelo juiz de direito desta comarca... e lavrado pelo escrivão do... officio desta comarca ....., pelo qual A., ex-tutor do menor B., foi autorizado a requerer o cancelamento da hipoteca legal, inscrita sob n... do registro de imoveis desta comarca, para garantir a responsabilidade da importancia de....., arbitrada por avaliação procedida, para administração dos bens do referido menor, visto o ex-tutor A. ter prestado suas contas, que foram homologadas pelo mesmo juiz, como faz certo o mencionado alvará, que me foi apresentado para ser arquivado, conjuntamente com o recibo, também oferecido, do novo tutor C., acusando a entrega, feita pelo ex-tutor, de todos os bens pertencentes ao menor, tendo o juiz, em consequencia, ordenado o cancelamento desta inscrição, afim de libertar os bens que se achavam garantindo a gestão do ex-tutor por hipoteca legal. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

18.º) *Em virtude de quitação dada por dois credores, outorgando um deles quitação total e o outro parcial.*

Certifico que esta inscrição fica cancelada, totalmente quanto ao credor A. e parcialmente quanto ao credor B., em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual o credor A., tendo recebido dos devedores a importancia de....., capital e juros, correspondentes á sua parte no credito hipotecario, aqui inscrito, deu plena e geral quitação da mesma, autorizando o cancelamento desta inscrição, quanto á sua parte; e o credor B., tendo recebido dos devedores a importancia de....., por conta do capital e juros que lhe competem no credito hipotecario, de que trata esta inscrição, deu aos devedores quitação da referida quantia, autorizando o cancelamento

parcial desta inscrição, continuando o imóvel em garantia do restante da dívida hipotecaria. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

### **B) Cancelamentos parciais de inscrições**

1.º) *Em virtude de quitação parcial e desligamento.*

a) Certifico que fica esta inscrição parcialmente cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada nas notas do... tabelião desta comarca... .., em data de... de..... de 19..., pela qual a Camara Municipal, na qualidade de credora, tendo consentido na venda e autorizado o desligamento do imóvel vendido que é um terreno com 7 metros de frente e 11 metros da frente aos fundos, que faz parte dos bens aqui hipotecados, autorizou o cancelamento desta inscrição, no tocante apenas ao terreno supra referido, continuando em vigor quanto aos demais bens que dela constam. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

b) Certifico que essa inscrição fica parcialmente cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual o credor....., tendo recebido dos devedores..... a quantia de....., parte do capital e juros que os mesmos lhe deviam, deu aos devedores quitação parcial da dívida que ficou reduzida á importância de....., e consentindo que se desligasse da respectiva garantia parte do imóvel hipotecado (*descrever a parte desligada*), autorizou o cancelamento parcial desta inscrição, no tocante ao imóvel referido, continuando em vigor quanto ao restante dos bens hipotecados. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

c) Certifico que esta inscrição fica parcialmente cancelada, em virtude de escritura publica que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual o credor exonerou da dívida hipotecaria, aqui inscrita, o predio, sito á rua

....., n... (*descrever o imóvel exonerado*) e autorizou o cancelamento desta inscrição, quanto ao citado predio, continuando em pleno vigor a hipoteca quanto aos demais imóveis, constantes desta inscrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

d) Certifico que esta inscrição fica parcialmente cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual A., corretor de Fundos Publicos, na qualidade de legal representante dos credores debenturistas de B., autorizado por alvará do juiz de direito da comarca, datado de... de..... de 19..., autorizou o desligamento do imóvel transmitido a C. pela supra aludida escritura, imóvel esse consistente num predio, localizado na rua..... n..., medindo... metros de frente, por... metros da frente aos fundos, inclusive seu terreno e quintal, confrontando com....., situado nesta cidade, distrito e comarca de....., sendo o empréstimo de 1:000\$000, constituído por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., bem assim autorizou o cancelamento parcial desta inscrição, no tocante ao imóvel referido, continuando em vigor, quanto aos demais bens hipotecados. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

2.) *Em virtude de quitação parcial dada pelo espólio.*

Certifico que esta inscrição fica parcialmente cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada em... de..... de 19. ., nas notas do... tabelião desta comarca....., pela qual A., na qualidade de inventariante do espólio de B., tendo recebido dos devedores... .. a quantia de....., por conta da divida hipotecaria da importancia de....., constante desta inscrição. deu aos devedores quitação parcial da aludida divida, que se reduziu a rs..... tendo autorizado o cancelamento parcial desta inscrição, quanto á importancia recebida e, afinal ratificado a escritura de hipoteca aqui inscrita em todos os seus termos, relações e dizeres, tudo nos expressos

termos do alvará concedido pelo juiz de direito da comarca, constante da escritura acima nomeada. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

**C) Cancelamentos de averbações feitas á margem de inscrições**

1.º) *Em virtude de quitação dada a uma caução de credito hipotecario.*

Certifico que, por escritura lavrada nas notas do... tabelião desta comarca... .., aos... de..... de 19..., que me foi apresentada, o credor....., referido na averbação n. 1, tendo recebido do seu devedor....., que é o credor referido no corpo da inscrição, a quantia de....., principal e juros vencidos até aquela data, deu ao devedor plena e geral quitação da divida a que se refere a averbação n. 1 desta inscrição, tendo autorizado o cancelamento da mesma averbação, a qual, em vista disso, declaro cancelada. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

2.º) *Em virtude de rescisão de locação garantida por caução de credito hipotecario.*

Certifico que fica cancelada esta inscrição, em virtude de escritura, que me foi apresentada, lavrada no dia... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca pela qual o credor....., referido na averbação n. 1, tendo rescindido com os devedores..... que são os credores referidos no corpo da inscrição, o contrato de locação, em cuja garantia estes caucionaram àqueles o credito de que trata esta inscrição, deram-se mutua e geral quitação, autorizando uns e outros os cancelamentos da averbação e da transcrição respectivas. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

**D) Averbações de escrituras modificativas da hipoteca inscrita**

1.) *Prorrogação de prazo, elevação da taxa de juros e do capital pagamento de impostos, estabelecimento de multa e ratificação da escritura anterior.*

Por escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., em que figuram A. e sua mulher, como devedores, e B., como credor, de comum acordo, modificaram a hipoteca, constituída pela escritura, lavrada em... de..... de 19..., nas notas do mencionado tabelião, aqui inscrita, alterando a nos seguintes pontos: a) o prazo para pagamento da divida fica prorrogado por mais... anos, contados de... de..... de 19...; b) os juros elevados á taxa de 12% ao ano, pagos mensalmente; c) todos os impostos resultantes do emprestimo ficam a cargo dos devedores; d) o capital fica elevado a rs. ...., por terem recebido em moeda corrente nacional mais a quantia de rs.....; e) que estabeleceram, além da multa de 20% sobre o capital em debito, no caso de liquidação judicial, mais os honorarios de advogados, no caso de execução judicial; f) que fica ratificada em todos os demais termos a escritura de hipoteca em questão. Para que assim aqui fosse averbado, foi-me apresentada a escritura publica, ao principio, mencionada. (Data e assinatura do official).

2.º) *Aumento de capital e juros.*

Por escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher, como devedores, e B., como credor, modificaram a hipoteca, constituída pela escritura lavrada, em... de..... de 19..., nas notas do mencionado tabelião, aqui inscrita, cujo valor é do principal de rs....., a juros de...% ao ano, pagaveis estes semestralmente, pelo prazo de... anos contados da data do titulo e com a garantia dos imoveis aqui hipotecados, alterando-a nos seguintes pontos: a) havendo os devedores recebido das mãos do seu credor mais

a importancia de rs. . . . ., fica a divida elevada a rs. . . . .; b) os juros elevados a...% ao ano e pagos a contar de... de..... de 19... sobre o total da divida de rs. . . . ., ficando a divida confessada e constante desta averbação, subordinada a todas as clausulas e condições da hipoteca, que, modificada nos referidos pontos, nos demais fica ratificada. Para que assim aqui fosse averbada, foi-me apresentada a escritura publica, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

3.º) *Aumento de capital.*

Por escritura lavrada em .. de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca... . . ., A. e sua mulher, como devedores, e B, como credor, modificaram o contrato hipotecario, constituido pela escritura lavrada em... de..... de 19 . . ., nas notas do mesmo tabelião. aqui inscrita, alterando o seu valor que era de rs....., para o de rs....., visto terem os devedores recebido mais a quantia de rs....., como consta do titulo apresentado, ficando mantidas todas as clausulas, condições e relações na escritura de hipoteca aqui inscrita, da qual a escritura atual fica fazendo parte integrante. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apresentada a escritura publica, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

4.º) *Aumento de emprestimo.*

Por escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher, devedores de B., do capital de rs....., a juros de ...% anuais e sob as demais condições convencionadas na escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do ... tabelião da Capital deste Estado, obtiveram do seu credor um aumento de emprestimo de rs....., pagavel no prazo, modo e condições da escritura citada e com a garantia do mesmo imovel, constante desta inscrição, ficando assim o debito elevado a rs..... e a escritura, aqui averbada, fazendo, pois, parte integrante da escritura de hipo-

teca, aqui inscrita. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apresentada a escritura, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

**E) Averbações de atos translativos de credito hipotecario**

1.º) *Cessão onerosa de credito hipotecario.*

Por escritura de... de..... de 19 .., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca, A. cedeu e transferiu a B. os seus direitos creditorios sobre a divida constituida a seu favor por C. e sua mulher. por escritura lavrada nas mesmas notas em... de..... de 19... do principal de ....., a prazo de.. anos e a juros de...% ao ano, pagaveis....., garantida com a hipoteca dos imoveis constantes desta inscrição, transferencia que fez sob as condições de pagamento, taxa de juros, multa e mais obrigações estipuladas na mencionada escritura e por ter recebido do cessionario a quantia de....., principal e juros até a data da transferencia, tendo os devedores concordado com a presente transferencia. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apresentada a escritura, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

2.º) *Cessão de credito hipotecario para pagamento de divida.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A. cedeu e transferiu a B., capitalista e domiciliado nesta cidade. os seus direitos sobre o credito hipotecario da importancia de ....., constituido em seu favor por C. e sua mulher pela escritura de... de..... de 19 ... lavrada nas notas do mesmo tabelião, aqui inscrita, transferencia essa que fez pela importancia de rs..... para pagamento de um debito hipotecario desse valor e de que é devedor o cedente ao cessionario pela escritura lavrada em .. de ..... de 19..., nas notas do . . tabelião da cidade de ....., tambem inscrita neste registro sob n... Para que assim aqui

se averbasse, foi-me apresentada a escritura, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

3.º) *Cessão de credito hipotecario, com a garantia, por parte do cedente, da solvencia dos devedores.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca, A. cedeu e transferiu a B., proprietario e domiciliado nesta cidade, mediante a quantia de..... o credito hipoteroio de rs....., que tinha contra C. e sua mulher, em virtude da escritura de... de..... de 19..., tomada nas notas do mesmo tabelião, com os juros de... % ao ano, prazo de... anos e com a garantia do predio aqui descrito, transerencia essa que fez sob as condições de pagamento, taxa de juros, multa e mais obrigações estipuladas na mencionada escritura, tendo declarado expressamente garantir a solvencia dos referidos devedores, responsabilizando-se por eles, como fiadores que ficam sendo, por meio do patrimonio atual e vindouro do seu casal, tendo ficado tambem declarado pertencer ao cessionario todos os juros vencidos até a data do titulo aqui averbado. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apresentada a escritura, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

4.º) *Cessão de credito hipotecario, não se responsabilizando o cedente pela solvencia dos devedores.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião da comarca da Capital deste Estado....., A. cedeu e transferiu a B. e sua mulher, lavradores e domiciliados neste municipio, mediante a quantia de....., o credito hipotecario de igual valor, que lhe deviam C. e sua mulher pela escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do mesmo tabelião, aqui inscrita, transerencia essa que é feita sob as condições de pagamento, taxa de juros, multa e mais obrigações estipuladas na mencionada escritura, tendo ficado expressamente declarado não se responsabilizar o cedente pela boa ou má



liquidação do credito cedido. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apresentada a escritura, ao principio referida. (Data e assinatura do official).

5.º) *Aumento de capital e prorrogação de prazo.*

Por escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca ....., A. e sua mulher receberam do seu credor B. a quantia de....., em moeda corrente nacional, ficando assim o seu debito hipotecario do principal de....., constituido a favor do mesmo credor por escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião da comarca de....., aqui inscrita, elevado á importancia de....., pagaveis na forma estipulada pela escritura de hipoteca referida, ficando tambem prorrogado por mais... anos, a contar da data de... de..... de 19.., o prazo para o pagamento da divida elevada assim á importancia de....., com a garantia do imovel aqui enumerados e sob as demais clausulas e condições da hipoteca aqui iuscrita. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apresentada a escritura, ao principio mencionada. (Data e assinatura do official).

6.º) *Elevação da taxa de juros e reserva da faculdade de pagamento antecipado.*

Por escritura lavrada em... de... .. de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher, como devedores, deu consentimento a que o seu cre-dor B. elevasse a taxa de juros de ...%, estabelecida na escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do mesmo tabelião, aqui inscrita, para a taxa de ...% ao ano, ficando os devedores com a faculdade de pagamento ante-cipado do capital e dos juros, sendo que os novos juros começaram a correr da data deste titulo aqui averbado, tendo sido, em todos os demais termos, clausulas e obriga-ções, ratificada a escritura de hipoteca de que trata esta inscrição. Para que assim aqui se averbasse, foi-me apre-sentada a escritura, ao principio mencionada. (Data e as-s:atura do official).

7.º) *Cessão de credito hipotecario, com referencia á quitação parcial por meio de recibo particular.*

Por escritura de... de... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A., mediante a quantia de....., cedeu e transferiu a B., capitalista e domiciliado nesta cidade, sem responsabilidade por sua boa ou má liquidação, o seu credito hipotecario de rs....., ora reduzido a....., em virtude de pagamento por conta e por meio de recibo particular datado de... de..... de 19..., credito esse de que lhe são devedores C. e sua mulher, pela escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do tabelião supra nomeado, aqui inscrita, com os juros de ...%, pagaveis....., com o prazo de... anos e com a garantia dos imoveis aqui mencionados, transferencia essa que fez sob as condições de pagamento, taxa de juros, multa e mais obrigações estipuladas na mencionada escritura, e com a anuencia dos devedores que assinaram a presente escritura, que me foi apresentada para que assim aqui se averbasse. (Data e assinatura do official).

8.º) *Cessão gratuita de credito hipotecario.*

Por escritura de .. de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião da comarca da Capital do Estado ....., A. cedeu e transferiu gratuitamente a B., proprietario e domiciliado na Capital do Estado, o seu credito hipotecario que tinha contra C. e sua mulher, do principal de....., juros á razão de ...% anualmente, pagaveis semestralmente e com a garantia da hipoteca dos imoveis constantes desta inscrição, conforme escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do mesmo tabelião, aqui inscrita, transferencia que fez sob as condições de pagamento, taxa de juros, multa e mais obrigações estipuladas na mencionada escritura, tendo os devedores assistido e assinado a presente escritura, que me foi apresentada, afim de ser aqui averbada. (Data e assinatura do official).

**F) Averbações de outros atos relativos á hipoteca inscrita**

1.º) *Credito hipotecario em pagamento de herdeiro.*

Por força da partilha, homologada pelo juiz de direito desta comarca....., feita nos autos de inventario do finado A. e em que foi inventariante dona B., conforme consta da certidão, datada de... de .... de 19... e passada pelo escrivão do... officio que a fez extrair em seu cartorio, coube ao herdeiro C. em pagamento do seu quinhão (ou parte do seu quinhão), o credito hipotecario do valor de rs....., constituído pela escritura de... de.... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca, aqui inscrita. (Data e assinatura do official).

2.º) *Aquisição de imovel hipotecado, com a responsabilidade dos adquirentes e exoneração dos transmittentes.*

A. e sua mulher, por escritura de.... de.... .. de 19...., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., adquiriram de B. e sua mulher a casa, seu terreno e quintal, situada á rua....., n...., desta cidade e assumiram a responsabilidade pelo pagamento do debito hipotecario de rs....., constituído pelos citados vendedores B. e sua mulher, por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca..... a favor de C., aqui inscrita, tendo, pois, ficado os adquirentes subrogados em todas as obrigações decorrentes da dita hipoteca e os vendedores B. e sua mulher exonerados pelo citado credor C. de todas as obrigações constantes da escritura, aqui inscrita sob n... (Data e assinatura do official).

3.º) *Substituição de garantia.*

Por escritura lavrada em... de..... de 19..., nas notas do... tabelião desta comarca....., A., na qualidade de credor hipotecario de B. e sua mulher da quantia de rs....., em virtude da escritura de... de..... de 19 .., passada nas notas do... tabelião desta cidade de.....,

aqui inscrita, concordou, a pedido dos mesmos devedores, com a substituição do imóvel gravado por esta hipoteca e constante desta inscrição, por outro imóvel a saber: um sítio, com as benfeitorias principais, como sejam casa de morada, tulha, paiol, terreiro de café, pomar, pocilga, moinho de fubá, duas casas para colonos, com a area de dez alqueires de terra, ocupada por dez mil pés de café, trez alqueires de pasto e um de mato, passando para este todos os onus que pesavam sobre aquele imóvel, constituídos pela escritura, aqui inscrita, que ratificam. (Data e assinatura do oficial).

4.º) *Reconhecimento de prioridade de inscrição.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher reconheceram a prioridade da hipoteca, constituída em favor de B., pela escritura de... de..... de 19..., passada nas notas do... tabelião da cidade de São Paulo..... e inscrita neste cartorio sob n. 49, sobre a hipoteca dele A., constituída por escritura lavrada em... de... de 19..., nas notas do... tabelião da comarca....., e inscrita sob n. 35, tambem neste cartorio, pelo que autorizou a averbação á margem das citadas inscrições, para que a inscrição n. 49, feita a favor de B, fique com prioridade sobre a dele n. 35. (Data e assinatura do oficial).

5.º) *Aquisição de imóvel sob hipoteca, por cujo valor, em parte quitado, ficou responsavel o adquirente.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher, credores hipotecarios de B. e sua mulher, concordaram com a venda feita por estes a C. por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do mesmo tabelião, os quais assumiram a responsabilidade pelo pagamento do restante do debito hipotecario de rs....., constituído pelos citados vendedores, por escritura de... de..... de 19..., passada nas notas do... tabelião da comarca de

São Paulo....., aqui inscrita, em cujas obrigações ficaram os adquirentes subrogados, responsabilizando-se apenas pelo restante do debito hipotecario, cuja quitação parcial consta da averbação n... acima. (Data e assinatura do oficial).

**G) Averbações á margem de transcrição de transmissão de imóvel**

1.º) *Retificação de divisas e ratificação da transcrição.*

Por escritura de... de... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher retificaram a venda feita a B. por escritura de... de..... de 19..., passada nas notas do... tabelião da comarca da Capital....., aqui transcrita, relativamente ás divisas do imóvel, as quais, em vez de seguirem pela valeta mencionada, confrontando com....., seguem pela tira de mato, confrontando com o mesmo vizinho, e ratificando a aludida escritura, aqui transcrita, prometem por si, seus herdeiros ou sucessores, fazer a venda boa, firme e valiosa, sujeitando-se á evicção. (Data e assinatura do oficial).

2.º) *Retificação do preço de venda e ratificação da transcrição.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e sua mulher, de pleno acordo com B., retificaram a venda feita pela escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do mesmo tabelião, aqui transcrita sob n. . . . , para fazer constar que a venda foi feita pelo preço de rs. . . . . e não de rs. . . . . , como por engano consta da citada escritura, a qual fica ratificada em todos os seus demais termos. (Data e assinatura do oficial).

3.º) *Retificação de um dos característicos do imóvel e ratificação da transcrição.*

Por escritura de... de..... de 19..., lavrada nas notas do... tabelião desta comarca....., A. e

sua mulher, de comum acordo com B. e sua mulher, retificaram a venda feita pelos primeiros aos segundos pela escritura, passada em. . . de. . . . . de 19. . . nas notas do mesmo tabelião, na parte referente a um dos característicos do imóvel, para declarar que a venda não abrange a servidão de agua, que existia em favor do sitio transmitido, onerando o sitio dos transmitentes que fica nas cabeceiras da agua captada, podendo os transmitentes destruir a tirada de agua que passa ao longo do sitio serviente e ficando autorizado a cancelar a aludida servidão de agua, ora declarada extinta. Ambas as partes contratantes retificaram a escritura aqui transcrita em todos os seus demais termos. (Data e assinatura do official).

4.º) *Retificação de assento erroneo do nome do adquirente.*

Da certidão de. . . de. . . . . de 19. . . , extraída pelo escrivão do. . . officio desta comarca. . . . . , que me foi apresentada e fica arquivada neste cartorio, consta o despacho do juiz de direito desta comarca. . . . . , datado de. . . de. . . . . de 19. . . , proferido nos autos de inventario dos bens do finado. . . . . , mediante petição de A., cujo nome fôra lançado erroneamente não só no curso do processo do inventario como na correspondente folha de partilha aqui transcrita. Pelo referido despacho judicial ordenou o M. juiz que se retificasse o nome de . . . . . para o de. . . . . (Data e assinatura do official).

5.º) *Retificação de transcrição, com renuncia de usufruto, e ratificação da mesma.*

Por escritura de. . . de. . . . . de 19. . . , lavrada nas notas do. . . tabelião desta comarca. . . . . , A., viuva, proprietaria e domiciliada nesta cidade, deu sua anuencia á escritura de venda que seu filho B. fez do imóvel (*faz-se aqui a sua descrição*) a C., imóvel esse, cujo usufruto obteve por doação de D., venda aquella que foi feita pela importancia de rs. . . . . , por escritura de. . .

de. . . . . de 19. . . , passada nas notas do mesmo tabelião, aqui transcrita, com a qual venda ela se confessa de inteiro acordo, ratificando a citada escritura em seus expressos termos e renuncia qualquer direito ou reclamação que tenha por objeto a referida transação, ficando a ratificação como parte integrante do título de venda. (Data e assinatura do oficial).

6.º) *Revogação parcial de clausula de incomunicabilidade e instituição das clausulas de inalienabilidade e impenhorabilidade.*

Por escritura de. . . de. . . . . de 19. . . , lavrada nas notas do. . . tabelião desta comarca. . . . . , A. e sua mulher declararam no título que dona B., atualmente casada com C., podia vender a qualquer tempo a casa situada á rua. . . . . , n. . . . . desta cidade, que a ela haviam doado sob a condição de incomunicabilidade com os bens da pessoa com que viesse a casar, conforme consta da escritura de doação passada nas notas do mesmo tabelião, em. . . de. . . . . de 19. . . , podendo, porém, a donataria passar o aludido imóvel livremente, para as mãos de terceiros, ora pela presente escritura revogam em parte a clausula de incomunicabilidade, permitindo que, se a morte da donataria ocorrer antes que a venda se tenha operado, que o imóvel passe para o marido da citada donataria, gravado, porém, com as clausulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. (Data e assinatura do oficial).

7.º) *Subrogação das clausulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade.*

Por alvará do juiz de direito da comarca. . . . . , datado de. . . de. . . . . de 19. . . , que me foi apresentado e fica arquivado em cartorio, ficou subrogado neste imóvel o onus de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade que gravava o imóvel registrado sob n. . . 3. . . , que ora fica desonerado. (Data e assinatura do oficial).

**H) Averbações de cancelamentos sob forma de certidões :**

I) NO LIVRO N. 3:

1.º) *Cancelamento por subrogação de clausula onerativa, ordenada por alvará judicial.*

Certifico que o onus que pesava sobre este imovel, isto é, as clausulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade impostas pelos doadores ou testadores foram subrogadas no imovel, registrado sob n. . . do livro n. 3. . ., cuja permuta com este foi autorizada por alvará do juiz de direito, datado de. . . de. . . de 19. . ., constante da escritura de. . . de. . . de 19. . ., lavrada nas notas do. . . tabelião desta comarca. . . que me foi apresentada. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

2.º) *Cancelamento de clausula onerativa por consentimento do doador.*

Certifico que o onus que gravava este imovel foi declarado extinto pelo doador A., viuvo, proprietario, domiciliado nesta cidade por escritura que outorgou aos donatarios B. e sua mulher, lavrada em. . . de. . ., de 19. . ., nas notas do. . . tabelião da comarca da Capital. . ., que me foi apresentada para ser averbada á margem desta transcrição, cujo cancelamento foi autorizado pelo doador de comum acordo com os donatarios, a qual, em virtude disso, declaro cancelada e, portanto, de nenhum efeito. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

3.º) *Cancelamento, em virtude de falecimento do doador, do usufruto anotado na coluna das condições ou das averbações da respectiva transcrição da transmissão.*

Certifico que o usufruto constante desta transcrição fica cancelado, visto ter-se consolidado nas pessoas dos adquirentes o dominio pleno dos imoveis doados, com a morte



do doador, conforme certidão de obito deste, datada de . . . de . . . . . de 19. . . . , fornecida pelo official do registro civil do distrito de Pedra Grande, municipio e comarca de . . . . . , cidadão. . . . . , a qual fica arquivada em cartorio. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

4.º) *Cancelamento de divida, constante da coluna das condições, por saldo do preço a pagar do imovel inscrito.*

Certifico que a divida constante da coluna das condições desta transcrição fica cancelada, em virtude da escritura de . . . de . . . . . de 19. . . . , lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . . , que me foi apresentada, na qual A. e sua mulher, transmitentes e credores, tendo recebido de B. e sua mulher, adquirentes e devedores, a quantia de rs. . . . . , principal e juros vendidos até a data da escritura mencionada, deram aos devedores plena e geral quitação da divida que vem referida na coluna das averbações. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

5.º) *Cancelamento de transcrição, em virtude de anulação do respectivo contrato.*

Certifico que esta transcrição fica cancelada, em virtude de me ter sido apresentada a certidão, datada de 30 de outubro de 1932, fornecida pelo escrivão do 1.º officio desta comarca, Benedito Jorge do Amaral, que a extraíu dos autos de ação ordinaria, em que é autor Benedito Alves de Sousa e réus Ezequiel Cardoso e sua mulher, constando dessa certidão a sentença proferida em 30 de agosto de 1926 pelo então juiz de direito da comarca, Dr. João Baptista Leme da Silva, julgando procedente a aludida ação para o efeito de declarar, como declarou, nula e ineficaz a escritura de doação feita pelos mesmos Ezequiel Cardoso e sua mulher a seus filhos, transcrita aqui sob n. 9562, determinando, em consequencia, o cancelamento desta

transcrição, afim de os bens voltarem ao patrimonio dos doadores, ficando arquivada em cartorio a supra referida certidão que foi apresentada por Benedito Alves de Sousa. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

6.º) *Cancelamento de clausula onerativa por consentimento do doador, no ato de ser vendido o imovel onerado.*

Certifico que as clausulas de inalienabilidade e impenhorabilidade que oneravam este imovel ficam canceladas, em virtude de escritura de . . . de . . . . . de 19. . . , lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . . , que me foi apresentada, pela qual A. e sua mulher transmitiram por venda a B. o imovel de que trata esta transcrição, tendo comparecido ao ato, como intervenientes, C. e sua mulher que se confessaram de acordo com a transmissão e revogaram as ditas clausulas, autorizando o seu cancelamento. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

II) NO LIVRO N. 4:

1.º) *Cancelamento de usufruto por renuncia do doador.*

Certifico que esta transcrição de usufruto fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, de . . . de . . . . . de 19. . . , lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . . , pela qual A. renunciou o usufruto instituido a seu favor, ficando, por isso, o respectivo imovel exonerado do onus que o gravava. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

2.º) *Cancelamento de usufruto por falecimento do doador.*

Certifico que esta transcrição de usufruto fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . . , em . . . de . . . . . de 19. . . , da qual consta a certi

dão de obito do doador, extraída dos assentos do registro civil do distrito de . . . . ., municipio e comarca de . . . . ., pelo respectivo official . . . . ., e pela qual os donatarios, vendo consolidado nas suas pessoas o dominio pleno dos imoveis que lhes foram doados, transmitiram a outros, conforme transcrição n. . . . do livro n. 3 deste cartorio. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

3.º) *Cancelamento de penhor agricola.*

Certifico que esta transcrição de penhor agricola fica cancelada, em virtude de escritura que me foi apresentada, lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . ., em . . . de . . . . . de 19. . ., pela qual A. & Cia. deram quitação a B. e sua mulher da quantia de rs. . . . ., que estes lhes deviam, por força da escritura de abertura de credito em conta-corrente garantida com penhor agricola, a qual escritura foi lavrada em . . . de . . . . . de 19. . ., nas notas do mesmo tabelião, aqui transcrita, tendo sido o debito amortizado em diversas parcelas, sendo a ultima de rs. . . . ., dando, em consequencia, aos mencionados devedores plena e geral quitação por saldo de capital e juros vencidos, pelo que autorizaram o cancelamento desta transcrição. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

4.º) *Cancelamento de locação por rescisão do contrato.*

Certifico que esta transcrição fica cancelada, em virtude da escritura de . . . de . . . . . de 19. . ., que me foi apresentada, lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . ., pela qual A. e B., em vista de ter o primeiro recebido do segundo a quantia de rs. . . . ., correspondente á multa estipulada na escritura de locação, constante desta transcrição, de comum acordo, rescindiram o contrato, declarando-o sem mais efeito e autorizando este cancelamento. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

I) **Averbações de outros atos relativos a transcrições no livro n. 3**

1.º) *Quitação de importancia, constante de transcrição, a que ficou obrigado um dos herdeiros por sentença judicial.*

Tendo A. recebido de B. a quantia de rs. . . . . , proveniente de saldo da responsabilidade de B. para com ele A., relativamente á quota da herança de C., que o mesmo foi condenado a devolver a A., por sentença do juiz de direito da comarca e, na conformidade da escritura lavrada nas notas do. . . tabelião desta comarca. . . . . , deu ao mesmo B. plena e geral quitação de pago e satisfeito. Para que assim aqui fosse averbado, foi-me presente o respectivo recibo de quitação, acompanhado de requerimento. (Data e assinatura do official).

2.º) *Averbação da partilha, em inventario, á margem da transcrição do titulo aquisitivo do viuvo meeiro (1).*

Conforme certidão de partilha que me foi apresentada, (ou formal), assinada pelo escrivão do. . . officio desta comarca. . . . . (e tambem pelo juiz, quando se tratar de formal de partilha), datada de. . . de. . . . . de 19. . . , extraída dos autos de inventario dos bens deixados pela finada dona A. e em que foi inventariante o viuvo B., cuja partilha foi homologada por sentença de. . . de. . . . . de 19. . . do juiz de direito desta comarca. . . . . , verifica-se que coube ao viuvo B. em pagamento de sua mea-

---

(1) A sentença de partilha é, em regra, registrada no livro n. 3, segundo dispõe o art. 232 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, para permitir a disponibilidade dos imoveis, mas esta medida só foi generalizada a partir desse regulamento; de modo que, anteriormente a ele, figuram no registro muitos atos dispositivos de meeiros sem a competente transcrição da partilha. Para se prevenir a boa fé de terceiros, que poderiam ser colhidos pela transcrição posterior da partilha, possível em o nosso sistema de registro, deve-se fazer esta averbação, a requerimento de quem adquiriu do meeiro, premunindo-o do perigo do registro posterior da partilha e, em seguida, dos possíveis atos de disposição do inventariante meeiro.

ção, além de outros bens, a casa n. . . . , situada á rua. . . . . desta cidade, constante desta transcrição. (Data e assinatura do official .

3.) *Averbação da partilha. em inventarlo, á margem da transcrição do titulo de quem adquiriu de herdeiro (1).*

Conforme certidão (ou formal) de partilha, que me foi apresentada, assinada pelo escrivão do . . . . officio desta comarca . . . . . (e tambem pelo juiz, quando se tratar de formal de partilha), datada de . . . . de . . . . . de 19 . . . . , extraída dos autos de inventario dos bens deixados pelo finado A., cuja partilha foi homologada por sentença de . . . . de . . . . . de 19 . . . . , do juiz de direito desta comarca . . . . , verifica-se que coube ao herdeiro B., em pagamento de sua herança, além de outros bens, a casa n. . . . , situada á rua . . . . . , desta cidade, que o citado herdeiro, pelo titulo translativo aqui transcrito, transmitiu a C., actual proprietario. (Data e assinatura do official).

4.º) *Averbação, á margem da transcrição da partilha, de escritura ou sentença de retificação (2).*

Certifico que esta transcrição fica cancelada, relativamente ao imovel (*descrevê-lo*), em virtude da escritura de

---

(1) Na falta do registro do titulo do herdeiro, anteriormente ao do seu titulo de disposição, deve o adquirente, á margem do seu proprio titulo, fazer constar, por averbação, a parte do quinhão hereditario que adquiriu, afim de inutilizar o registro posterior da partilha que, muitas vezes, sem má fé, pode abranger o imovel já transmitido.

(2) Por falta de regulamento que tivesse disposto sobre as inovações doCodigo Civil, entre elas a do registro da partilha para efeito de disposição ou para apresentação em juizo — cautela que só o actual regulamento provêra —, operaram-se, entre 1917 e 1929, muitas transcrições de transmissões sem o previo registro da partilha do herdeiro disponente. Hoje pode ocorrer o perigo de, pela actual exigencia, vir a figurar, de novo, no registro, imovel que já houvera sido objeto de ato de disposição, desde que o herdeiro, tendo mais de um imovel, apresente, para ser

retificação, que me foi apresentada, lavrada nas notas do ... tabelião desta comarca . . . . ., (ou da sentença do juiz de direito desta comarca . . . . ., de ... de . . . . . de 19 . . ., arquivada neste cartorio), pela qual foi declarada sem efeito esta transcrição na parte relativa ao imóvel descrito, visto o mesmo hoje pertencer a A., conforme a escritura publica de compra e venda outorgada por B. a A., devidamente transcrita sob n. . ., a fls. . . do livro n. 3. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

### Modelos de petições

- 1.º) *Para pedir o cancelamento parcial de uma transcrição de partilha.*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito.

Diz F., proprietario, domiciliado em . . . . ., por seu procurador abaixo assinado, que é dono do imóvel (*descrevê-lo*), adquirido de A. pela escritura de compra e venda, de ... de . . . . . de 19 . . ., lavrada nas notas do ... tabelião desta comarca . . . . ., devidamente transcrita sob n. . . a fls. . . do livro n. 3 . . . do registro de imóveis desta comarca; no entanto A., fazendo transcrever o seu titulo de herdeiro posteriormente a essa transmissão, não pediu a exclusão do imóvel vendido, antes conseguiu o registro integral do seu quinhão hereditario e a esse engano foi levado o official do

---

transcrito, o seu formal ou certidão de partilha, sem advertir ao official que parte do seu direito já fôra disposta, tratando-se, sobretudo, de imóveis rurais, cuja identidade é difficil de se fazer, dado o teor da partilha e do contrato de venda anteriormente transcrito, como já se deixou patente a pags. 92, 93, 290, 291 e 294 deste livro.

Operada a transcrição sem o previo registro da partilha, o adquirente pode requerer que se faça á margem da transcrição a retificar, segundo a natureza do titulo transcrito, a averbação do competente instrumento publico ou particular de retificação, pelo qual o transmitente consentiu na mesma. Na recusa deste consentimento, o adquirente pode, mediante apresentação de prova sufficiente, pedir ao juiz de direito que ordene a averbação necessaria, afim de prevenir a boa fé de terceiros.

registro, dada a impossibilidade de identificação entre o imóvel transmitido e o constante do formal de partilha; de modo que figura no registro o mesmo imóvel em transcrições colidentes. E' esta para requerer a V. Excia. o cancelamento da transcrição do formal de partilha, na parte referente ao imóvel de que o suplicante é proprietário em virtude da escritura transcrita, acima mencionada, que aqui se junta, acompanhada da certidão do registro do mesmo formal, afim de serem submetidos á apreciação de V. Excia.

Nos termos da petição, por ser de inteira justiça, o suplicante

P. deferimento e do mesmo

E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

2.º) *Para pedir a transcrição de formal ou certidão de partilha, com a anotação de ter sido o peticionario adquirente de parte do imóvel constante do titulo a transcrever.*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito.

Diz F., proprietário, domiciliado em . . . . ., por seu procurador abaixo assinado, que transcreveu a escritura publica de compra e venda, lavrada em . . . de . . . . . de 19. . . nas notas do . . tabelião desta comarca. . . . ., conforme se verifica do documento junto, sem o registro anterior do formal de partilha dos transmitentes, é esta para requerer a V. Excia. se digne ordenar, segundo faculta o art. 234 *in fine* do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, o registro do titulo dos disponentes, acrescido da anotação á margem da respectiva transcrição de que o imóvel, dela constante, em parte foi transmitido ao suplicante, de acordo com o registro, no mesmo cartorio, sob n. . . . ., a fls. . . do livro n. 3. . .

Nestes termos, por ser de justiça

Do deferimento

E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

3.º) *Para pedir a retificação do assento erroneo do nome do adquirente.*

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito.

Diz F., proprietario, domiciliado em. . . . ., por seu procurador abaixo assinado, que, tendo sido lançado o seu nome erroneamente não só no curso do inventario dos bens deixados pelo seu finado pai, bem como na partilha consequente ao mesmo inventario processado no cartorio do. . . officio desta comarca, no ano de 19. . ., é esta para requerer a V. Excia. se digne determinar a correção do seu nome de Celeste João Moreto para Celeste Moreto, para ficar de acordo com o assento do seu nascimento, cuja certidão se apresenta, devendo esta petição ser junta aos respectivos autos de inventario, afim de, obtido despacho favoravel, ser fornecida ao suplicante a competente folha de partilha do seu quinhão, com o seu nome assim retificado.

Nestes termos,

Do deferimento

E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

4.º) *Para pedir averbação á margem de transcrição.*

Sr. Oficial do registro de imoveis desta comarca.

Os abaixo assinados pedem a V. S. seja averbado, á margem da transcrição n. . . . ., a fls. . . do livro n. 3. . . do registro de imoveis desta comarca, o escrito particular de quitação passado por A. em favor de B., ambos signatarios desta.

Nestes termos,

P. e E. deferimento.

(Data e assinatura das partes).

5.º) *Para pedir o cancelamento de usufruto.*

Sr. Oficial do registro de imoveis desta comarca.

O abaixo assinado, um dos donatarios dos predios ns. . . . . da rua. . . . ., conforme a escritura publica



de doação, de . . . de . . . . . de 19. . . , lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca. . . . ., devidamente registrada sob n. . . a fls. . . do livro n. 3. . . , á vista da certidão de obito do doador F., requer a V. S. o cancelamento da clausula de usufruto que pesava sobre os imoveis mencionados, ora extinta com a morte do referido doador.

Nestes termos,

P. deferimento.

(Data e assinatura do interessado).

6.º) *Para pedir o cancelamento de hipoteca.*

Sr. Oficial do registro de imoveis desta comarca.

Tendo sido paga a divida hipotecaria constituída por A., em favor de B. por escritura de . . . de . . . . . de 19. . . , lavrada nas notas do . . . tabelião desta comarca . . . . ., no valor de rs. . . . ., a juros de . . . . . % ao ano, capitalizaveis de seis em seis meses, com a garantia do predio n. . . , situado á rua. . . . . desta cidade, inscrita sob n. . . , a fls. . . do livro n. 2. . . , o credor B. dá, por este, plena e geral quitação ao devedor A. da divida hipotecaria referida, autorizando o cancelamento da respectiva inscrição.

(Data e assinaturas do devedor e do credor).

### **Modelos de duvidas**

1.º) *Imovel gravado com clausula de inalienabilidade.*

O contrato de compra e venda, que me foi apresentado, tem por objeto a transferencia de parte de uma propriedade que se acha gravada com a clausula de inalienabilidade, — propriedade essa que os transmitentes, em tempo, adquiriram do atual comprador e para a qual, ha pouco, subrogaram o onus de inalienabilidade que pesava sobre os bens que os mesmos houveram por herança de Francisco Baisi e sua mulher, os quais, já desonerados, foram, ha pouco, adquiridos pelo mesmo comprador.

Ora, a clausula de inalienabilidade, imposta aos bens pelos testadores ou doadores, não pode ser invalidada, sob pena de nulidade, a não ser para pagamento de impostos relativos aos respectivos imoveis ou em caso de expropriação por necessidade ou utilidade publica (Cod. Civ., art. 1676); mas, mesmo nestes dois casos, se os bens clausulados forem alienados, o produto da expropriação ou o saldo do pagamento dos impostos se converterá em outros bens que ficarão subrogados nas obrigações dos primeiros (Cod. Civ., art. 1677).

Vê-se, portanto, que, ainda nestas duas exceções, a clausula de inalienabilidade é rigorosamente respeitada, não sendo absolutamente facultado ás partes dirimi-la, consentindo-se, todavia, a subrogação dos bens clausulados por outros bens de valor igual ou superior ao daqueles, por alvará do juiz.

E' verdade que o contrato de compra e venda, objeto desta duvida, é anterior á subrogação dos bens onerados com a clausula de inalienabilidade pela propriedade, da qual se pretende agora vender uma parte, pois, o alvará do M. Juiz Substituto Dr. Samuel Alves Martins que consentiu essa subrogação, foi averbado, neste registro, á margem da competente transcrição, no dia 22 de junho proximo passado. Mas verdade tambem é que o presente contrato de compra e venda, não tendo sido registrado, anteriormente á subrogação, não chegou ao conhecimento do official; e por isso, ao fornecer este a certidão negativa a respeito do imovel, cuja parte é hoje objeto de venda, e sobre o qual veio depois recaír o onus de inalienabilidade, não fez ele alusão á atual compra, para patentear o estado presente dessa propriedade, já diminuida de valor, visto que a competente escritura transcrita não representava a verdade toda. Acresce, para corroborar este argumento, que objeto da subrogação foi a propriedade toda, como consta da averbação, á margem da respectiva transcrição.

Por conseguinte, a efetuar-se o registro do titulo apresentado, desrespeita-se o alvará e diminue-se o valor da propriedade, que justificou aquele ato judicial.

Não procede, portanto, o argumento de ser anterior á da subrogação a data da escritura presente, tanto pelo motivo já alegado, como, sobretudo, porque só a transcrição, e a partir da sua data, é que se opera a transferencia do dominio.

Não deixam a menor duvida as disposições seguintes do Codigo Civil:

« Art. 533. Os atos sujeitos á transcrição (arts. 531 e 532, II e III) não transferem o dominio senão da data em que se transcreverem (arts. 856 e 860, paragrafo unico).

« Art. 534. A transcrição datar-se-á do dia, em que se apresentar o titulo ao official do registro, e este o prenotar no protocolo ».

Ora, sòmente hoje o titulo foi apresentado e prenotado no protocolo para ser transcrito; mas acontece precisamente que hoje já não pode ser efetuada a sua transcrição, pois o imovel, objeto da transmissão, está clausulado e é, portanto, intransmissivel.

Poderiam objectar que, neste caso, a lei protege a fraude. Absolutamente não, pois a sanção da obrigatoriedade do registro é justamente punir a incuria daqueles que não defendem os seus direitos, dentro das prescrições legais. Assim, o adquirente podia muito bem ter evitado o seu prejuizo, pois, para a transcrição do seu titulo teve o lapso de tempo entre o dia 13 de março e 22 de junho do corrente ano. Se o não fez, a culpa foi sua e a si mesmo deve imputá-la.

O prejuizo, todavia, é do direito real e não do direito pessoal, pois o contrato sempre gera obrigações pessoais. Se o vendedor não pode garantir a venda, deve restituir ao comprador o preço com as perdas e interesses.

E' sabido — os mestres o dizem — que o contrato cria apenas o direito pessoal; para criar o direito real depende da condição legal da sua transcrição no registro publico; mas essa condição resolve-se muitas vezes, como em o caso presente, diante de um direito *potior*. A transmissão é, pois, condicional: depende da transcrição do titulo. Se a condição é preenchida em tempo, opera se a transfe-

rencia da propriedade; se não, resolve-se o direito real concedido pelo título em forma condicional resolutive.

A transcrição, neste caso, não protege a fraude, antes a previne, pois não só evita as ante-datas de títulos como obriga a publicidade de todas as escrituras.

Se não fosse obrigatória a transcrição para a transferência do domínio (Cod. Civ., arts. 533 e 534), os imóveis onerados com a cláusula de inalienabilidade seriam pouco e pouco transmitidos por meio de subrogações e alienações ante-datadas ou não publicadas no registro.

Logo, a transcrição antes previne do que acozôa a fraude.

Do exposto se conclue que é impossível efetuar-se a transcrição pedida, visto que seria nula e efetuar-se uma transcrição nula seria para o futuro iludir a boa fé de terceiros, em cuja garantia, sobretudo, foi criado o registro publico.

Nestes termos, em cumprimento do meu dever e, para isso, estribado no art. 834 do Código Civil e no art. 207 do reg. n. 18542 de 24 de dezembro de 1928, levanto esta duvida para ser submetida ás luzes do espirito ilustrado e reto de V. Excia. que, bem ponderando sobre o caso, ordenará o que for de

Direito.

(Data e assinatura do official).

## 2.º) *Venda de accessorio do solo.*

Não se transcreve o accessorio do solo, desacompanhado deste.

O registro de imóveis comprehende (Cod. Civ., art. 856) a transcrição dos títulos translativos da propriedade imóvel, por ato entre vivos (Cod. Civ., art. 531), por adjudicação ou arrematação em hasta publica (Cod. Civ., art. 532 ns. II e III), sendo que esses atos estão sujeitos á transcrição para a *transferencia do dominio da propriedade imóvel*; mas o registro tambem tem o objetivo de constituir os direitos

reais sobre imóveis (Cod. Civ., art. 676) e de fazer a publicidade dos atos declarativos da propriedade imóvel (Cod. Civ., art. 532 n. I e 550).

Propriedade imóvel ou bem imóvel por sua natureza é o solo com a sua superfície, os seus acessórios e adjacências naturais (art. 43 n. I, 1.<sup>a</sup> parte); são imóveis por acessão natural as árvores e frutos pendentes, o espaço aéreo e o subsolo (art. 43 n. I, 2.<sup>a</sup> parte); são imóveis por acessão artificial as construções (art. 43 n. II). O imóvel, propriamente dito, é o solo; as plantas e as construções são acessórios e só consideradas imóveis por acessão. O acessório segue o principal (art. 59).

A transcrição só é susceptível para a transferência ou publicidade da propriedade imóvel (Cod. Civ., arts. 531, 532, 533 e 550).

Ora, as plantas e construções, consideradas de per si, não são imóveis propriamente ditos e devem, como regra, acompanhar o principal que é o solo; de modo que, em regra, o dono do principal o é do acessório. Mas pode não sê-lo por tolerância do proprietário. Pelo art. 547 do Cod., aquele que semeia, planta ou edifica em terreno alheio, *nenhum direito real adquire*; tem apenas direito á indenização se o proprietário do solo, a que as benfeitorias sempre acedem (arts. 59 e 61 n. III), delas o privar, embora feitas com a sua licença.

A venda de benfeitorias em solo alheio, por conseguinte, importa mera transferência de direitos pessoais.

E está isenta do registro; porque a sua transferência não se refere á do domínio da *propriedade imóvel* nem á de *qualquer direito real sobre imóvel*.

Em vista do exposto, adiei o registro deste título, para que Va. Excia., ponderando sobre o caso, ordene como, no seu justo julgamento, entender de

Direito.

(Data e assinatura do oficial).

3.) *Não estão sujeitos ao registro os protestos contra alienações ou onerações de imóveis.*

Foi-me presente um mandado do 1.º juiz de paz deste distrito, no exercício do cargo de juiz de direito nesta comarca, passado em virtude da carta precatória que, a requerimento da Casa Bancaria Pereira Braga & Cia. ao juízo de direito desta comarca foi expedida pelo juízo de direito da 1.ª vara cível e commercial da Capital deste Estado, afim de que fosse registrado «no livro competente do cartorio, na secção em que estiver registrada a aquisição da fazenda «Boa Esperança» e do sitio «Campo Redondo», situados no bairro da Bocaina e de propriedade de Antonio Barbosa de Macedo, um termo de protesto contra qualquer onus que esse sr. contraia sobre os aludidos imóveis, bem como contra alienação dos referidos bens para prova da fraude em execução».

Tenho duvida em fazer o aludido registro pelos motivos que passo a expor.

Depreende-se do contexto do mandado que o ato a realizar-se é uma averbação á margem da transcrição dos imóveis supra nomeados, porque o registro, propriamente dito, si não pode operar-se.

Ora, dentre os atos sujeitos á averbação, o reg. n. 18542, nos arts. 268, 269 e 270, não enumera o protesto contra onus ou alienações do imóvel, para prova da fraude.

Poderiam, todavia, apegar-se, para exigir a averbação do protesto, aos seguintes dizeres do art. 270: «as averbações abstracção, além dos casos expressamente indicados, as ~~transações~~, subrogações e outras occorrencias que, por qualquer modo, alterarem o registro, quer em relação aos imóveis que ás pessoas que nestes atos figurarem».

Ora, este artigo que é reprodução, com pequena variação, do art. 75 do dec. n. 370 de 2 de maio de 1890, não autoriza interpretação tão lata, pois se refere ás occorrencias que modificam o registro, não quanto ao direito em si mas em relação aos imóveis ou ás pessoas que nele figuram, isto é, em concreto: por ex., retificação de divisas

ou exclusão do nome de um adquirente, que chegou a figurar por engano. Cumpre ponderar, para melhor esclarecimento, que as averbações, baseadas nesses motivos, são pedidas e consentidas pelas partes interessadas no primitivo contrato transcrito, como sejam os adquirentes e transmitentes, não se podendo, portanto, identificar as ocorrências referidas na lei com o protesto contra onus e alienações de imóveis; pois, se se fizesse tal averbação, viria ela a ser uma espécie de onus, instituído sobre um imóvel contra a vontade de seu dono além de não ser estribada em disposição expressa de lei, quando os onus só podem existir em virtude de dispositivo legal, não sendo mesmo permitido às partes criá-los de *motu proprio*.

O protesto seria, dess'arte, uma prova a opor á alegação de boa fé ou ignorância daqueles que contratassem com a pessoa, cujo imóvel ficaria assim onerado.

Ora, tal caso não está previsto em lei.

O dec. leg. n. 4827 (art. 5, *a*, ns. VII e VIII) e o seu reg. n. 18.542 (arts. 265 e 267) mandam fazer no registro de imóveis, para a apreciação da fraude das posteriores onerações e alienações:

a inscrição:

- I) das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis;
- II) das citações de ações reais ou pessoais reipersecutorias, relativas a imóveis.

Evidentemente, o protesto não se enquadra em nenhuma dessas disposições

O protesto contra alienações e onerações dos imóveis pertencentes a Antonio Barbosa de Macedo foi uma cautela sugerida por se achar em juízo uma ação cambiária contra o mesmo. Proveio, portanto, de uma ação puramente pessoal.

Ora, as ações meramente pessoais não estão sujeitas á inscrição nem os protestos que delas provenham.

Logo, o mandado continente do referido protesto não pode ser averbado, nem inscrito, pois nem a um nem a outro ato está ele sujeito.

Gravar os imóveis, á margem da respectiva transcri-

ção, com a nota de protesto seria contravir ás prescrições legais reguladoras de ordem do serviço, como bem disse o eminente juiz de direito da Capital Federal Dr. Alvaro Teixeira de Melo, resolvendo duvida analoga «Inscrição», Lysippo Garcia, pag. 333 e segts).

Como é de uso em cartorios de São Paulo, Minas e Rio. poder-se-iam talvez transcrever em livro particular de ocorrencias do cartorio tais mandados, pois reconheço, em parte, a utilidade das intimações a futuros credores e adquirentes para previni-los de ações pessoais que, muitas vezes, comprometem todo o patrimonio de uma pessoa e pô-las ao abrigo e prejuizos vindouros, devendo se, porém, finda a ação, cientificar os officiais de que aquele preventivo não tem mais cabida, para o devido cancelamento; pois, no caso contrario. com tais protestos se veriam seriamente comprometidas as transações imobiliarias, além de, por dá cá aquela palha, afetar-se o patrimonio de alguém.

Temo, todavia, da legalidade dessa providencia, pois se estivesse no espirito da lei conservar esse costume, o atual reg. sobre registros publicos teria naturalmente disposto a respeito, ordenando que se transcrevessem tais mandados no livro auxiliar.

Ora, nem isso ordenou, como proíbiu expressamente que se fizessem nele atos não previstos em lei, dizendo o art. 190 do reg. n. 18.542 textualmente: «O registro só se fará em casos expressos em lei ou a requerimento da parte e ás suas expensas, independentemente do que couber em outros livros» (Dec. n. 370, art. 29 e lei n. 4827, art. 8.º).

E' preciso entender bem o que quis dizer a lei com aquele *a requerimento da parte*, expressão essa, cujo sentido não pode ser bem apanhado sem consulta aos artigos que ali vem referidos.

As referencias ao dec. n. 370 e á lei n. 4827 esclarecem, a respeito de outras providencias da lei, que as partes não podem derogar. Assim, pelo art. 8.º da lei n. 4827 e art. 205 do reg. n. 18.542, as transcrições e as inscrições são feitas *obrigatoriamente por extrato*, podendo a parte, a



seu requerimento e das suas expensas, obtê-las por extenso, no livro auxiliar, mas sem prejuizo daquela e com anotações reciprocas. De modo que o registro no livro auxiliar ou é expresso por lei, como para os contratos ante-nupciais, ou a requerimento da parte, mas sem prejuizo do que couber em outros livros.

Ora, o protesto não está sujeito a registro no livro auxiliar por disposição expressa de lei, nem está sujeito originariamente a registro em outro livro para sê-lo subsidiariamente no livro auxiliar, a requerimento da parte.

Logo, escapa completamente a registro, no cartorio de imoveis, por falta de livro que o insira.

Todavia, V. Excia., ponderando sobre as razões aqui alegadas e estudando-as á luz do seu espirito ilustrado e reto, ordenará o que for de

Direito.

(Data e assinatura do official).

4.º) *Erro na ordem da sucessão hereditaria.*

Tive duvida em fazer o registro deste titulo por me parecer ilegal.

Pela certidão, apresentada para transcrição, se verifica que a finada dona Albertina deixou, além de outros herdeiros, a seu neto Belisario, filho de Cassio e sua mulher dona Dalva, já falecida ao tempo do passamento de sua mãe, a supra referida finada.

Cassio nada tem a receber pela morte de sua ex-sogra, pois a filha desta, dona Dalva, com quem ele foi casado, precedeu á morte de sua mãe, a inventariada referida.

Trata-se, pois, de inventario, a que não lhe assiste direito; pois em que qualidade figuraria nesse inventario? De herdeiro? Não; pois, para tal, seria preciso que fosse filho, e não genro, de dona Albertina e naturalmente excluiria o neto. Como meeiro? Não; pois, se, na qualidade de marido, teria direito á meação, era preciso, todavia, que fosse viva a sua mulher, ao tempo da morte da

sua mãe; para que aquela herdasse desta, por legitima materna. Subsistente o casal, ter-se-ia operado a comunhão de bens entre ele e sua mulher. Ora, essa comunhão já tinha sido extinta pelo inventario e partilha dos bens deixados por sua mulher dona Dalva, feito anteriormente á morte de sua mãe, de cujo inventario e partilha é que ora se trata. Nem comunhão é possível admitir se, pois a legitima que caberia á dona Dalva se defere direta e inteiramente a seu filho Belisario e não em meação com o seu pai.

Diz o art. 1603 do Codigo Civil:

«A successão legitima defere-se na ordem seguinte:

I. Aos descendentes».

Evidentemente, Cassio não é descendente de dona Albertina, mas parente afim pelo casamento com a filha desta; e esse parentesco já havia cessado, para os efeitos successorios, com a morte de sua mulher, acontecida anteriormente ao trespasse de dona Albertina, subsistindo apenas o parentesco, para o efeito de impedir o casamento, conforme preceitua o art. 335 do Codigo Civil.

Parece-me, pois, erroneo o pagamento feito conjuntamente ao pai e ao filho no inventario dos bens deixados por falecimento de um ascendente apenas do filho.

Neas condições, para não prejudicar o direito de um filho, que um pai não se pejou de lesar e para não encampar fraude alheia, sobrestive no registro da aludida certidão, até que V. Excia., apreciando os fatos com a competencia e a integridade que todos lhe reconhecem, ordene o que for de

Justiça.

(Data e assinatura do official).

5.º) *Desistencia de herança por termo nos autos.*

a) A renúncia á herança faz-se por termo nos autos e é a beneficio do inventario; de modo que a desistencia de herança feita por termo nos autos em proveito de determinada pessoa, é doação e sujeita, portanto, ás formalidades deste contrato.

Quando, porém, a desistencia se dá, pela forma aludida, sobre direito hereditario, cujo valor exceda um conto de réis, não se pode considerá-la nesse caso como doação, mas sim como renúncia a beneficio do inventario.

b) Impostos de transmissão *inter vivos* e *causa mortis*.

Deixei de fazer o registro deste titulo pelos dois motivos que passo a expôr:

Eis o primeiro:

A renúncia á herança, conforme o termo de desistencia a fls. 6 (seis) verso, foi pelos demais herdeiros feita em beneficio de determinada pessoa, isto é, em favor de dona Andreolina de Camargo Gonçalves, inventariante e meeira dos bens deixados pelo seu finado marido Manoel Eleuterio Gonçalves.

Ora, a renúncia, feita pela maneira assinalada deveria constituir uma doação por ato entre vivos.

Neste caso, o imposto devido seria o de transmissão *inter vivos* e a transmissão assim operada incidiria no art. 3.º n. 1 da lei estadual n. 1249 de 31 de dezembro de 1910, devendo ser pago o imposto proporcional de meio por cento (Tabela anexa á referida lei).

Importando essa desistencia accitação da herança por parte dos herdeiros, além do imposto *inter vivos* já referido, deveria ser cobrado o imposto *causa mortis* de um por cento (Tabela anexa á citada lei).

Os impostos respectivos deveriam ser, portanto, um e meio por cento.

Sendo o valor da metade do imovel de cinco contos e quinhentos mil réis (5:500\$000), objeto da doação referida, é certo que o termo de desistencia só por si não basta, é

necessaria, neste caso, a escritura publica (Codigo Civil, art. 134 n. II, combinado com o art. 44).

Na falta, portanto, da escritura publica, que, neste caso, é da substancia do ato, não se pode considerar aquela desistencia, tomada por termo, como doação *inter vivos*.

Deve-se, por isso, considerar aquela desistencia como renuncia a beneficio do inventario.

Assim considerada, ela não constitue aceitação da herança por parte dos herdeiros (Codigo Civil, art. 1582) e por isso, a herança é devolvida, primeiramente, aos herdeiros necessarios, isto é, aos ascendentes do finado Manoel Eleuterio Gonçalves (Codigo Civil, art. 1603 n. II) e, neste caso, o imposto devido será o *causa mortis* de um por cento (Tabela anexa á lei n. 1249 já citada).

Se não houver, porém, herdeiros necessarios, virá então a succeder o conjuge sobrevivente (Codigo Civil, art. 1603 n. III).

Apurada que seja a inexistencia de herdeiros necessarios ascendentes, devolver-se-á então a herança á dona Andreina de Camargo Gonçalves, conjuge sobrevivente, que deverá pagar o imposto proporcional de cinco por cento, pois a transmissão *causa mortis* se opera entre ela e o seu marido (Tabela anexa á lei n. 1249 já citada).

O segundo motivo, que me leva a impugnar o registro do titulo apresentado, é o de faltar elementos para preencher o quinto requisito, necessario á transcrição, como se-  
jam as arrolamentos e as confrontações do imovel (Reg. n. 14542 de 21 de dezembro de 1928, art. 237).

Cabendo, pois, pelas duas razões apresentadas, sustar a transcrição do titulo até que V. Excia., M. Juiz, se pronuncie sobre esta duvida, estudando-a, através do seu es-  
tado de instrução e reto, e ordenando o que for de

Direito.

(Data e assinatura do official).

6.) *Falta de requisitos essenciais para a transcrição.*

Deixo de fazer a transcrição deste titulo pelas razões seguintes.

Exige o art. 237 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 que a transcrição da transmissão de imovel deve conter, além de outros, os requisitos: a) *confrontações e caracteristicos do imovel*, b) *domicilio do adquirente* e c) *domicilio do transmitente*, requisitos esses inexistentes no titulo, sendo que o primeiro é essencial para a validade da transcrição, pois que se refere a um dos principios cardiais do sistema predial, como seja a especialidade.

Diz o art. 227, 2.<sup>a</sup> alinea, do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928: «Serão admitidos a registro: Escritos particulares assinados com firma reconhecida perante duas testemunhas e devidamente selados, nos casos de contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imoveis de valor não superior a um conto de réis».

Verifica-se no titulo a falta da assinatura do adquirente e do reconhecimento das firmas por tabelião, convido notar que a assinatura de um dos transmitentes é a rôgo, em evidente desacordo com o que dispõe o Codigo Civil, que não só exige, no seu art. 135, a assinatura de proprio punho dos contratantes como não admite, no seu art. 1291, mandato verbal para os atos que exigem instrumento publico ou particular.

Do exposto se conclue que o titulo apresentado é nulo e, conseqüentemente, nula seria a sua transcrição.

V. Excia., porém, decidirá como for de

Justiça.

(Data e assinatura do official).

7.) *Falta de requisitos essenciais para a inscrição hipotecaria.*

Dona Adelina Domingues, tendo alugado um predio em São Paulo de João Rodrigues, deu a este em hipoteca, para garantia do contrato de locação, um seu predio sito nesta cidade.

Temos assim dois contratos: o de locação, registrável em São Paulo e o de hipoteca, a inscrever-se neste registro.

Ora, recebido o título, procurou-se fazer o competente extrato para a transcrição; mas, esbarrou-se de pronto com dificuldades insuperáveis. É assim que faltam ao título os requisitos exigidos pelos §§ 6.º, 7.º e 8.º do art. 243 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, cuja ausência invalida a inscrição, pois as omissões que determinam a incerteza do bem hipotecado ou do valor da hipoteca ferem um dos princípios cardiais do sistema hipotecario, qual o da especialidade (Lysippo Garcia, «Registros publicos», pag. 62).

É certo que existem vagas referencias, cujos dizeres transcrevo: «em garantia das obrigações assumidas no contrato de locação, alugueis multas e demais estipuladas, deu dona Adelina Domingues a João Rodrigues, em primeira hipoteca, um predio que possui á rua Cel. João Leme, n. 46, na cidade de Bragança, ficando a cargo de dona Adelina as despesas judiciais, que sobrevierem no caso de cobrança judicial».

Ora, estes dizeres não habilitam absolutamente a deles inferir-se os requisitos dos §§ 6.º, 7.º e 8.º já mencionados; seria, pelo contrario, tirar deles mais do que contem, realizando-se desta forma uma inscrição nula.

Em vista, portanto, do exposto e baseado na disposição do artigo 207 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 do Código Civil, em correspondencia com o disposto no art. 834 do Código Civil, adio o registro do título apresentado, até que V. Excia, M. Juiz, manifestando-se a respeito, ordene como for de

Direito.

(Data e assinatura do oficial).

8.) *Obrigatoriedade do registro do titulo anterior.*

1. Inteligencia dos arts. 206 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, em vista do direito anterior. — 2. Obrigatoriedade, em nosso direito anterior, da transcrição para a transferencia do dominio. — 3. Obrigatoriedade do registro do titulo anterior, não para transferir o dominio, mas para publicá-lo, permitindo a disponibilidade dos imoveis. — 4. O titulo, em si, não dá direito á prescrição aquisitiva. — 5. Obrigatoriedade do registro do titulo anterior, em face do Código Civil.

Tenho duvida em fazer a transcrição da escritura de compra e venda entre os vendedores A. e sua mulher e o comprador B.; porque os transmitentes, não tendo transcrito o seu titulo de aquisição, não podem dispor do seu imovel, pois lhes falta o dominio sobre ele, quer essa disposição tenha sido efetuada na vigencia do direito anterior, quer na do direito atual, facultade essa que só a transcrição do titulo aquisitivo confere ao seu titular (Dec. n. 169-A de 19 de janeiro de 1890, art. 8.º, e Código Civil, arts. 530, 531, 533, 859 e 860 § unico).

1. *Inteligencia dos arts. 206 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, em vista do direito anterior.*

Estas duas disposições são perentorias: pela primeira, o oficial exigirá a transcrição do titulo anterior para manter a continuidade do registro; e pela segunda, não poderá efetuar transcrição ou inscrição sem previo registro do titulo anterior, salvo se este não estivesse obrigado pelo direito vigente no ato da sua existencia ou na epoca da sua feitura.

Ora, quais eram os atos que não estavam subordinados ao registro pelo direito anterior? São os determinados pelo art. 237 do Dec. n. 370 de 2 de maio de 1890, correspondente ao art. 260 do reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865, que diz:

«Não são sujeitos á transcrição as transmissões *causa mortis* ou por testamento, nem os atos judiciais».

Acontece justamente que o titulo anterior não é de transmissão *causa mortis* ou por testamento, nem ato judiciario; mas sim, é um contrato de compra e venda, que não opera seus efeitos, a respeito de terceiros, senão pela transcrição e desde a data dela (Lei n. 169-A citada, art. 8.º e lei 1237 de 24 de setembro de 1865, art. 8.º; dec. n. 370 citado, art. 233 e reg. n. 3453 citado, art. 256); pois que até a transcrição o referido ato é simples contrato, que só obriga as partes contratantes (Dec. n. 370, art. 234 e reg. 3453, art. 257) e a falta de transcrição ou inscrição dá ação pessoal ao comprador para haver o preço até onde chegar o produto do imovel (Dec. n. 917 de 24 de outubro de 1890, art. 29 § 1.º).

2. *Obrigatoriedade, em nosso direito anterior, da transcrição para a transferencia do dominio.*

O titulo, por si, nunca transferiu, em nosso direito, a propriedade. Foi sempre necessario um modo de adquirir, que consistiu, a principio, na tradição, sob as suas varias modalidades, e, mais tarde, na transcrição do titulo translatico no registro de imoveis.

O titulo cria apenas um direito pessoal, por exemplo, na compra e venda, o transmitente se obriga a transferir ao adquirente o dominio sobre o imovel e este a pagar àquele, pelo direito transferido, o preço convencionado: um direito, pois, de obrigação.

O contrato habilita o adquirente a obter do transmitente a entrega do imovel; mas a entrega efetiva não está completa, se o titulo que a motivou não se tornou publico pela sua transcrição, que é, como diz o parecer do Senado, em 1864, *a perfeição da tradição*, que entre nós é necessaria para operar-se a transmissão do dominio (Ord. 4, 7, pr.).

A publicidade do contrato translatico, por intermedio do registro, é necessaria para que este, que é um direito pessoal, se converta em direito real; pois, sendo este um direito absoluto, a que todos devem respeito, é preciso que a sociedade tenha concorrido para estabele-



cê-lo e que lhe sancione a existencia (Maynz, «Droit roman», § 105).

Por isso, logicamente, entendia o grande Teixeira de Freitas que a transcrição era a tradição legal do imóvel e assim se exprimia na sua magistral introdução á «Consolidação das leis civis», opinando que a tradição dos imóveis fosse feita «por modo uniforme, solene e bem notorio, qual o da inscrição ou transcrição nos registros publicos» (pag. CXVII), visto que «o sistema da transcrição como ato concomitante das convenções para operar a transmissão dos imóveis e atribuir direitos reais, se não purifica a propriedade, pelo menos a expõe á luz da publicidade, no estado em que se acha, preenche completamente o fim da tradição, separa os direitos reais dos pessoais e impede os estelionatos» (pag. CCIX). Estes conceitos foram expendidos anteriormente á publicação da lei hipotecaria n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865, que os perfilharam, tanto que em a nota 33, em comentario ao art. 909, na 3.<sup>a</sup> edição, o mesmo autor se expressa: «a transcrição da lei hipotecaria n. 1237 de 24 de setembro de 1864 e do reg. n. 3453 de 26 de abril de 1865, é hoje o *modo da tradição* das cousas imóveis» e em a nota 27 ao art. 534 considera a transcrição como a *tradição legal*.

A transcrição foi a ultima modalidade que a tradição tomou. A principio era *real*, passou a ser depois *nominal* com a *breve mão* e a *longa mão* e sobretudo com o *constituto possessorio*, consistindo á tradição, nestes casos, numa simples inversão do titulo de propriedade, constante do accordo contractual. Daí a confusão, o amalgama do direito pessoal e do direito real na simples manifestação da vontade das partes. Isto foi possivel ao tempo em que a propriedade tinha um profundo cunho individualista; mas, com o desenvolvimento do credito, o interesse de terceiros entrou de chocar com o interesse individual e para que o credito real tomasse incremento e coadjuvasse a agricultura, foi preciso atender ao interesse de terceiros. E' certo que havia a escritura publica para os atos de certo valor

pecuniario para cima, havendo apenas clandestinidade quanto aos de pouco valor. Mas a escritura publica não garantia perfeitamente o interesse de terceiros, porque os contratos translativos ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis podiam indifferentemente ser lavrados fora da circunscrição territorial, onde estavam sitos os imóveis e ser, portanto, difficil conhecer-se a existencia desses contratos; de modo que sobre o mesmo imóvel podiam ser feitos dois ou mais contratos contraditorios, por mais cautelosas que tivessem sido as partes na defesa dos seus interesses e a simples escritura publica dessarte não permitia, por si, a inteira segurança dos direitos de terceiros. Para obviar a esse inconveniente, instituiu-se a transcrição, em registros publicos, dos atos translativos ou constitutivos e a transcrição, na sua forma mais moderna, data da lei de 1 de novembro de 1798 (11 brumario do ano VII), no periodo da Revolução Francesa. Mas o Codigo Civil francês, influenciado pelo direito costumeiro, que tinha feito substituir a tradição pela clausula *constituti* nos contratos, e pelo direito natural, proclamou a transferencia da propriedade pelo simples efeito das obrigações (arts. 711 e 1138). Ao lado dessa transferencia, o mesmo codigo consagrou a transferencia pela simples tradição dos móveis (art. 2279) e mais tarde, quanto aos imóveis, foi restabelecido o principio da transcrição, com a lei de 23 de março de 1855, em moldes mais amplos do que os da lei de 1 de novembro de 1798.

A lei francesa de março de 1855 reconhece, em tese, que a transmissão da propriedade imóvel se opera pelo mero consentimento das partes expresso nos respectivos titulos translativos, mas até a transcrição esses titulos não podem ser opostos aos terceiros que tem direitos sobre o imóvel e os conservaram de acordo com as leis (art. 3.º).

O nosso direito, todavia, nunca reconheceu a transferencia do dominio pela simples vontade contratual, requereu sempre a tradição. E' verdade que esta veio afinal a converter-se em clausula do contrato pelo *constituto possessorio*. Mas foi justamente para obviar aos inconvenientes deste que se instituiu a transcrição, no registro da si-

tuação do imóvel, dos contratos translaticios, como forma de tradição solene. De modo que a tradição efetiva não operava por si a translação do domínio, requeria a sua perfeição, isto é, a transcrição do título no registro competente. Só então, a transferencia da propriedade imóvel se consolidava no adquirente, em cujo nome se transcreveu, de cujo assento decorria a presunção de ser verdadeiro o título transcrito, se bem que admitisse prova em contrario, porque a transcrição não induzia a prova do domínio, que ficava salvo a quem fosse, com os mesmos efeitos da tradição (Lei n. 169-A de 19 de janeiro de 1890, art. 8.º § 4.º).

Lafayette sustentava, pois, uma doutrina verdadeira, quando dizia que a transcrição, em substancia, não era senão a tradição solene do imóvel alienado e, como esta, não transferia mais direito do que tinha o alienante («Direito das cousas», § 48 e suas notas).

*3. Obrigatoriedade do registro do título anterior, não para transferir o domínio, mas para publicá-lo, permitindo a disponibilidade dos imóveis.*

Admitindo-se mesmo que o domínio se tenha transferido pelo contrato anterior entre as partes e que o atual adquirente não seja terceiro na acepção do direito anterior, pois a transcrição era para efeito *contra terceiros*; ao passo que o adquirente atual não é terceiro, mas apenas sucede nos direitos do alienante e a transcrição só lhe produz efeitos beneficos e não contrarios (Coviello, «Trascrizione», vol. 1, pag. 378; Estevam de Almeida, «S. Paulo Judiciario», vol. IV, pag. 249 e Affonso José de Carvalho, «Decisões», pag. 320). O terceiro que o Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 quer beneficiar não é o primeiro adquirente, mas o terceiro, adquirente deste, que pode alegar a sua boa fé, em vista da presunção legal, que lhe dá a transcrição do primeiro adquirente, que pode ser nula e não aproveitar ao seu successor, aceita a doutrina de que a tradição não é mais que a tradição solene ou ser valida e aproveitar ao segundo adquirente, aceita a doutrina da efi-

cação probatoria, com prejuizo, porém, do legitimo proprietario. Daí ter o reg. n. 18.542 estabelecido de acordo com os principios do Código, qualquer que seja o seu entendimento, que se deve assegurar o interesse legitimo de terceiros, quaisquer que eles sejam — proprietarios ou adquirentes, e assim determinou nos seus arts. 206 e 234 a transcrição do titulo anterior, qualquer que seja a sua natureza, para integrar a cadeia das transmissões e bem assim para permitir a disponibilidade dos imoveis, visto que o Código Civil emprestou ao registro dois efeitos: 1.º) transferir a propriedade imovel e 2.º) fazer a sua publicidade. Nos atos entre vivos, a transcrição não só opera a transferencia, como a publica; nos atos judiciais que põem termo á comunhão das cousas, cujo dominio se adquire pela sucessão hereditaria, a transcrição publica a transferencia operada pelo direito hereditario e põe a salvo os direitos de terceiros.

Se a transmissão da propriedade já se realizou entre as partes pelo simples contrato, em virtude do direito anterior, a sua transcrição atual vem justamente assegurar os direitos de terceiros adquirentes. O Código não obriga o registro do titulo que já por si mesmo produziu entre as partes a transferencia do dominio, para de novo produzir o mesmo efeito; mas apenas o obriga para o efeito de publicidade, isto é, em vista de terceiros — adquirentes ou proprietarios — segundo o conceito que se faça do sistema predial instituido pelo Código, e para tal sanciona que, emquanto não for preenchida essa formalidade, o proprietario, pelo direito anterior, não pode dispor nem onerar a sua propriedade; visto que o ato dessa disposição ou oneração vai produzir efeito, não dentro da lei anterior mas dentro da nova; e, portanto, essa exigencia não faz retroagir o direito atual; mas fá-lo vigorar ao seu tempo preciso; e, assim fazendo, evita que a mesma propriedade, sob nomes diversos e confrontações e caracteristicos não identificaveis, venha a figurar duplamente no registro, para dess'arte induzir a presunção de pertencer a duas pessoas em cujo nome foi transcrita e causar para o futuro prejuizos a ter-

ceiros de boa fé; porque, se é verdade que, em geral, a compra e venda se faz em concreto e não em abstrato, muitas vezes, porém, é feita sobre terrenos baldios e incultos, á espera de valorização ou possibilidade de cultura, cuja posse é mais de direito do que de fato, se assim me é permitido expressar; e neste caso pode-se dizer que a transmissão é mais do direito em si, do que do imóvel, cujo dominio nos pertence.

4. *O titulo, em si, não dá direito á prescrição aquisitiva.*

Além do mais, o titulo anterior, não registrado, não é habil para o usocapião decenal ou vintenário, no entender de Teixeira de Freitas («Cons. das leis civis», arts. 1322, nota 4 e 1323, nota 5), Lacerda de Almeida, («Direito das cousas», § 41 nota 10 e em contraposição § 33, *in fine*, letra *d* e nota 2) e Sá Pereira («Manual do Código Civil», vol. VIII, pag. 242) e dec. n. 370 (arts. 232 e 252); pois, para ser justo o titulo é preciso estar transcrito e assim valer contra terceiros, que não foram partes no contrato, por isso que outra coisa não vai estabelecer o usocapião senão a validade perante aqueles que muitas vezes são proprietarios, mas não defenderam o seu direito, consentindo a sua prescrição. Nem de outra forma se pode entender, visto que, em regra, entre as partes não é necessario o usocapião, pois o contrato é suficiente para a transmissão; de modo que ou o adquirente transcreve o seu titulo para faze-lo valer contra todos e assim ficar permitida a alienação do imóvel, ou então com ele, se houver transcorrido o trintenio necessario, se habilitará para obter o usocapião trintenário, que deve ser declarado por sentença, visto que o dominio, deferido pelo titulo, é apenas entre as partes contratantes; ao passo que o dominio conferido pelo usocapião valerá contra todos; e, portanto, sujeito á transcrição. Daí o motivo pelo qual o reg. 18.542, no seu art. 230, ordena que serão transcritos no livro 3, *para valerem contra terceiros e permitirem a disponibilidade dos imoveis*, as sentenças declaratorias da posse por trinta

anos, sem interrupção nem opposição e que servirem de título ao adquirente por usocapião.

Logo, o título deve estar transcrita para operar por si a transferencia do dominio ou, se apenas for anulavel, para produzir o mesmo efeito, amparado pelo usocapião de dez ou vinte anos; mas, se for nulo de forma ou de fundo, o título apenas servirá para atestar a posse, como prova testemunhal que é, e, neste caso, será preciso fazer-se o processo do usocapião extraordinario, cuja sentença transcrita no registro de imoveis, fará valer o direito contra terceiros e permitirá a disponibilidade dos imoveis (Vide «Gazeta Juridica», 15-2-925 e Lysippo Garcia, «Inscrição», pag. 323 .

*5. Obrigatoriedade do registro do título anterior, em face do Código Civil.*

O Código Civil não só consagrou a doutrina de Lafayette, como a aperfeioou no sentido de introduzir entre nós o sistema germanico.

E' assim que o título gera apenas um direito de obrigação, pois o alienante pelo contrato se obriga apenas a transferir o dominio do imovel (Código Civil, art. 1122). O adquirente é mero credor do transmitente, diante do título; mas, feita a sua transcrição no registro publico, o dominio a que se obrigara o transmitente a transferir, considera-se transmitido, desde a data daquela (Código Civil, arts. 530 n. I, 531, 533 e 534); ao passo que, enquanto se não transcrever o título de transmissão, o alienante continua a ser havido como dono do imovel e responde pelos seus encargos (Código Civil, art. 860 § unico).

Se o alienante se obriga apenas a transferir o dominio pelo contrato, cuja transcrição é que o transfere, — é claro que o transmitente, se o seu successor não transcrever o seu título, não estará obrigado a entregar-lhe o imovel, sem a transcrição previa do título translativo, afim de se exonerar dos encargos legais; mas será obrigado a fazer a entrega do imovel, com indenização de perdas e danos, se o adquirente reclamar o seu direito, com o seu título pre-

viamente transcrito; e no caso de o adquirente fazer reclamação, com o título transcrito em segundo lugar ou não transcrito, mas havendo outro título outorgado pelo mesmo autor, já transcrito, o referido adquirente terá direito apenas a ser indenizado das perdas e danos pelo contrato não cumprido (« Parecer » de Luiz Domingues, *in* « Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil », vol. II, pag. 868).

Aperfeiçoando a doutrina de Lafayette, o Código Civil consagrou a presunção de pertencer o direito real á pessoa, em cujo nome se transcreveu ou inscreveu (art. 859), que é justamente um complemento do art. 860 § unico do Código, copia do n. 2 § 48 do « Direito das cousas » de Lafayette, ficando, em vista disso, abolido o principio, em vigor antes do Código Civil, de que a transcrição não induzia a prova do dominio que ficava salvo a quem fosse, para triunfar o sistema germanico da força probante do registro, que não é absoluta, pois admite a retificação por erro do registro (art. 860); mas até essa retificação a prova decorrente da transcrição ou inscrição favorece os terceiros de boa fé (Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 221).

Ora, se o alienante, até a transcrição, é ainda dono, com faculdade, portanto, de dispor, como pode o adquirente que não transcreveu o seu título e é apenas um credor do alienante e não proprietario, — visto que o seu título não transfere por si o dominio, antes depende da transcrição para esse efeito, — como pode, pois, o adquirente dispor do imóvel que ainda não é seu?

Logo, deve provar a sua qualidade de proprietario, transcrevendo o seu título de aquisição, afim de que, cessando a presunção de dominio, decorrente do registro, em proveito do seu autor, faça existir essa presunção em seu favor.

Esses principios que estão implicitamente contidos nos arts. 530, n. I, 531, 533, 534 e 860 § unico do Código foram explicitamente regulados nos arts. 206 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928.

Quais os efeitos da solução de continuidade do registro?

Figuremos hipoteses: A, que é proprietário de um imóvel, com título de aquisição devidamente transcrito, vende-o a B, que não transcreve o seu contrato de compra, mas entra na posse do imóvel aludido. Mais tarde, B revende-o a C, que registra o seu título aquisitivo, por descuido do oficial, que devia ter averiguado se B era dono pelos assentos do registro, com faculdade de disposição. Depois de feita essa transcrição, A, o primitivo proprietário, revende o mesmo imóvel a D, que também transcreve o seu título, pois o seu antecessor figura no registro ainda como dono do imóvel, apesar da transcrição do título de C, cujo antecessor B não tinha adquirido, por meio da transcrição, domínio sobre o imóvel, para poder dele dispor.

Entre esses dois adquirentes C e D, evidentemente deve ser preferido D que preencheu todos os requisitos legais para a aquisição do seu direito; ao passo que C os transgrediu em parte.

Mas, apesar, da força probante do registro, a transcrição de C, assim isolada no registro, poderia colher na sua boa fé um terceiro, que, fiado nela, pretendesse adquirir de C, um direito inexistente.

Para obviar, portanto, ao duplo inconveniente de ser possível figurar no registro duas transcrições antagonicas e, em consequencia, ficar burlada a eficacia probatoria do registro, deve o official examinar os titulos para conhecer a verdade neles enunciada (Clovis Bevilacqua, «Codigo Civil comentado», vol. 3.º, com. ao art. 531), ou então, averiguar a existencia do dominio na pessoa do alienante (Affonso José de Carvalho, «Decisões», pag. 322; acórdão da Côrte de Apelação do Rio, *in* «Revista Juridica» de 15 de fevereiro de 1925: acórdão do Tribunal de Justiça deste Estado, no agravo n. 17.050).

Se é verdade que a transcrição não pode, de per si, transferir o dominio sem repousar sobre uma causa valida (Codigo Civil, art. 860), verdade é também que, uma vez feita, ha presunção legal da existencia do direito, isto é, serve-lhe de prova e põe a salvo os direitos adquiridos por terceiros (Codigo Civil, art. 859), o que pode pôr em risco legi-



timos interesses, cumpre portanto ao official de registro, para o bom desempenho do seu cargo, examinar os titulos apresentados e verificar as condições de que depende a validade dos atos a serem transcritos ou inscritos, de modo que o registro se efetue em nome do verdadeiro titular do direito (Lysippo Garcia, «Transcrição», pag. 148).

Estribado, pois, no art. 834 do Codigo Civil e no art. 207 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, visto suspeitar da legalidade do registro ou da sua validade, susto a transcrição pedida até que seja previamente transcrito o titulo dos outorgantes vendedores, tendo a honra de apresentar á consideração de V. Excia., M. Juiz, os fundamentos desta divida, afim de que, com a sua costumada proficiencia e retidão, se externe a respeito e decida como for de

Justiça.

(Data e assinatura do official).

## **Recurso de denegação do registro**

### **Duvida sobre a validade do titulo**

Tomada, no protocolo, a nota da apresentação dos titulos levados ao registro, com a indicação do numero e data da apresentação, nome do representante e especie dos titulos, e reproduzidos no ultimo destes o numero e a data, mas, duvidando o official da sua validade, não fará a transcrição e, na coluna das anotações do protocolo, escreverá esta

### **CERTIDÃO**

N. 1 — Certifico que adiei o registro destes titulos por considerá-los nulos, visto faltar, num deles, a assinatura de proprio punho da vendedora dona Francisca Maria da Conceição e do comprador Olegario de Lima Franco e no outro a assinatura, tambem de proprio punho, da vendedora dona Claudina Francisca de Godoi, em desacordo com o disposto no art. 135 do Codigo Civil e do art. 227 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928.

(Data e assinatura do official).

Esta certidão também será lançada no título, abaixo do numero de ordem do protocolo e da data da apresentação.

No livro talão das averbações será reproduzida a certidão acima.

Em papel separado, o official, dirigindo-se ao juiz de direito, lançará a sua duvida e entregá-la-á com o título á parte interessada, rubricando as folhas e exigindo recibo.

#### DUVIDA

Exmo. Snr. Dr. Juiz de Direito

Tenho duvida em fazer as transcrições dos títulos de aquisição de Olegario de Lima Franco a Emilio Pais Maciel e deste á dona Claudina Francisca de Godoi, pelas razões que passo a expor.

Tanto o escrito particular de compra de Olegario de Lima Franco como o do seu antecessor Emilio Pais Maciel são nulos; porque o primeiro não traz a assinatura de proprio punho da vendedora dona Francisca Maria da Conceição e do comprador Olegario de Lima Franco, e o segundo traz a assinatura, não de proprio punho, mas a rôgo da vendedora dona Claudina Francisca de Godoi.

Os contratos translativos de direitos reais sobre imoveis de valor não superior a um conto de réis podem ser passados por escrito particular, *feito por uma das partes e assinado por ambas ou somente assinado por elas* (Codigo Civil, art. 135 e reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928).

A *assinatura dos contratantes* vem sendo exigida desde a lei hipotecaria do Imperio n. 1237 de 24 de setembro de 1864 (art. 8.º § 2.º) e o seu reg n. 3453 de 26 de abril de 1865 (art. 76 § 2.º), tendo persistido nessa exigencia o decreto hipotecario da Republica n. 169-A de 19 de janeiro de 1890 (art. 8.º § 2.º) e o seu decreto regulamentar n. 370 de 2 de maio de 1890 (art. 74 § 2.º). O dec. n. 4775 de 16 de fevereiro de 1903 corroborou essa exigencia (art. 82).

A legislação tem sido, pois, uniforme nesse sentido.

Admitindo-se, só para argumentar, que a assinatura a rôgo seja um mandato verbal, ainda assim não pode prevalecer; porque, para os atos que exigem instrumento publico ou particular não se admite mandato verbal (Codigo Civil, art. 1291).

Para não efetuar, pois, uma transcrição nula, sobrestive no registro, suscitando esta duvida, afim de que o M. Juiz, bem a

apreciando com o seu espirito inteligente, justo e culto, decida como for de

Direito.

(Data e assinatura do official).

A parte, juntando o titulo com a duvida e impugnando-a, requererá ao juiz competente que, não obstante ela, mande proceder ao registro.

O recurso poderá ser interposto pela seguinte

#### PETIÇÃO

Exmo. Snr. Dr. Juiz de Direito.

Diz Olegario de Lima Franco, lavrador, domiciliado neste municipio, por seu procurador abaixo assinado, que, tendo adquirido de Emilio Pais Maciel e sua mulher dona Francisca Maria da Conceição um pasto com duas casas de tijolos e demais benfeitorias, apresentou a registro o seu titulo de aquisição, bem como o do seu antecessor, ambos escritos particulares, lavrados, respectivamente, nos dias 21 e 5 de junho de 1918, e o digno official do registro de imoveis levantou a duvida inclusa.

Os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imoveis de valor igual ou inferior a um conto de réis (Codigo Civil, art. 134, II) podem ser indiferentemente provados sob forma escrita (Codigo Civil, art. 135, princ.) ou sob forma testemunhal (Codigo Civil, art. 135 § unico).

Assim sendo, se não se podem considerar os titulos presentes como verdadeiros instrumentos particulares, são eles, sem duvida, provas testemunhais admissiveis nos contratos, cujo valor não ultrapasse um conto de réis.

Em consequencia do exposto, não se pode dizer que os titulos apresentados, ainda que considerados provas testemunhais, são nulos e não podem ser registrados. Antes, pelo contrario, são titulos habéis para a transcrição e o suplicante confia em que o M. Juiz, estudando o caso com a retidão e a cultura juridica que o exornam, mandará proceder ao registro.

D., R. e A. esta com os inclusos documentos em numero de tres (os dois titulos aquisitivos e a procuração), e dando o valor de duzentos mil réis a este processo,

P. e E. deferimento.

(Data e assinatura do procurador).

Apresentado o requerimento ao juiz de direito, terá o seguinte

DESPACHO

D., R. e A., á conclusão.  
(Data e rubrica).

Se a duvida suscitada for insufficiente para os esclarecimentos necessarios, o juiz poderá exarar estoutro

DESPACHO

D., R. e A., venham os autos conclusos, com a resposta do official do registro sobre o alegado no recurso.  
(Data e rubrica)

Distribuida ao official do registro, que funciona como escrivão do processo (CPCC, art. 159), registrada e autuada a petição com os documentos, fará o official subir os autos conclusos ao juiz de direito que, no prazo de quarenta e oito horas (CPCC, art. 154 § 1.º), dará este

DESPACHO

Vistos, etc.

Tendo sido apresentados, para serem transcritos, os titulos, pelo primeiro dos quais Olegario de Lima Franco adquiriu a Emilio Pais Maciel e pelo segundo este comprou a Claudina Francisca de Godoi, sucessivamente, o mesmo imovel, o official do registro predial suscitou a duvida de fls..., entendendo que os mesmos não obedecem aos requisitos formais do art. 135 doCodigo Civil e do art. 227 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, visto saltar-lhes a assinatura de proprio punho dos contratantes, e, duvidando da sua legalidade ou validade, recusou-lhes o registro, de acordo com o disposto no art. 207 do reg. n. 18.542 citado.

O requerente Olegario de Lima Franco, por seu bastante procurador, constituído pelo documento de fls..., não se conformando com a recusa do registro, deste ato do official reclamou perante este juizo, aduzindo, na sua petição de fls..., as razões, pelas quais sustenta serem legais e validos os titulos de fls..., que, se não são escritos particulares propriamente ditos, segundo o art. 135 doCodigo Civil, são, todavia, provas testemunhais que suprem perfeitamente aqueles, conforme o paragrafo unico do art. 135 do mesmoCodigo, e habeis, portanto, á transcrição, não se justificando a recusa, nos termos do art. 207 do reg. citado.

Tudo bem visto, examinado e ponderado, julgo procedente a duvida do official do registro de imoveis pelas razões infra aduzidas.

Diz o Codigo Civil (art. 134, II) que a escritura publica é da substancia do ato nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imoveis de valor superior a um conto de réis, donde se infere que os atos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imoveis de valor igual ou inferior a essa quantia podem ser passados por escrito particular (Codigo Civil, art. 135).

Este artigo dispõe que o instrumento particular pode ser *feito* por uma das partes e *assinado* por ambas ou *sòmente assinado* por elas.

O Codigo Civil veio eliminar uma duvida, que surgira na pratica do direito anterior, sobre a validade do instrumento escrito por um e assinado por dois ou mais. Ordenando o dec. n. 79 de 23 de agosto de 1892 (art. 2.º) *que o escrito fosse feito e assinado por quem se obrigasse*, parecia que, na concorrência de dois obrigados, como no contrato de compra e venda, seriam necessarias, de um lado, as declarações escritas e assinadas pelo alienante e, de outro lado, a accitação escrita e assinada pelo adquirente ou, pelo menos, a aposição da sua assinatura, como signal desse aceite. Atualmente a simples assinatura do documento, por parte dos contratantes, é prova sufficiente da obrigação que dele consta.

O Codigo Civil suavizou, pois, o rigor do decreto de 1892, não exigindo que o alienante *faça e assine de seu proprio punho* as declarações, requerendo apenas que ele e o adquirente assinem a obrigação, devendo-se compreender que a *assinatura* deve ser de *proprio punho*; porque a assinatura *a rógó*, se é considerada como um mandato verbal, não é, porém, permitida com esse caracter, *nos atos que demandam instrumento particular* ou publico (Codigo Civil, art. 1291).

Objeta-se que a prova do instrumento particular pode suprir-se pelas outras de caracter legal (Codigo Civil, art. 135 § unico), isto é, não é substancial a forma escrita para os contratos que podem ser lavrados por escrito particular, sendo tambem certo que a prova testemunhal é admissivel nos contratos, cujo valor não passe de um conto de réis (Codigo Civil, art. 141).

Responde-se a essa objeção, dizendo que se se tratasse da prova do ato, poder-se-ia admitir a sua prova por quaisquer meios dos que o direito reconhece (Codigo Civil, arts. 135 § unico e 136). Mas, no caso presente, não se trata da prova do ato, trata-se do proprio ato, cujo titulo tem de ser transcrito, formalidade essencial para a constituição ou transferencia de direitos

reais sobre imóveis (Clovis Bevilacqua, «Revista dos Tribunais», vol. XII, pag. 84 e «Soluções praticas de direito», vol. I, pags. 329 e 330).

O paragrafo unico do art. 135 do Codigo Civil deve ser, por conseguinte, entendido, de combinação com o texto do mesmo art. 135, do art. 141 e de todos os outros que estabelecem a forma escrita como necessaria ao ato juridico (João Luiz Alves, «Codigo Civil anotado», pag. 110 e Eduardo Espinola, «Manual do Codigo Civil», vol. III, parte terceira, pags. 246-250).

Do exposto se deduz que o analfabeto ou, melhor, aquele que nem sequer sabe assinar o seu nome e aquele que se acha impossibilitado de escrever, só por meio da escritura publica ou por escrito particular mediante procurador bastante, podem transferir ou adquirir imóveis e constituir direitos reais imobiliarios (Bento de Faria, «Codigo Comercial brasileiro», vol. I, pag. 146, com. ao art. 122; Clovis Bevilacqua, obras e lugares cit.).

Esta doutrina não é consagrada sòmente pelo Codigo Civil, já no direito anterior, Carlos de Carvalho conceituava, na sua «Nova consolidação das leis civis», art. 300, letra a, § 1.º: «A escritura publica é necessaria: a) se o instrumento particular não puder ser feito e assinado de proprio punho».

A jurisprudencia do Egregio Tribunal de Justiça deste Estado tem reconhecido, na maioria de seus arestos, a invalidade de assinaturas a rôgo em contratos translaticios ou constitutivos de direitos reais sobre imóveis, de valor igual ou inferior a duzentos mil réis (200\$000), segundo o direito anterior, e de valor não excedente a um conto de réis (1:000\$000), na vigencia do Codigo Civil («Revista dos Tribunais», vol. LIV, pag. 55; vol. XLVIII, pags. 384-390; vol. LVIII, pag. 579; vol. LXI, pags. 369 e 371; vol. LXIII, pags. 359-361; vol. LXXI, pags. 467 e 472; vol. LXXV, pag. 124; vol. LXXXI, pag. 126; Soriano de Sousa, «Fasciculo de decisões», pag. 114, nota \*).

Pelos motivos mencionados, julgo, pois, procedente a duvida suscitada e ordeno se cancele a nota do protocolo conferida aos titulos impugnados.

Custas pelo requerente.

Publique-se e intime-se.

(Data e assinatura do Juiz).

Baixados os autos a cartorio, publicado e notificado o despacho ao recorrente, poderá este, não se conformando com ele, agravar, dentro de tres dias, para o Tribunal de Justiça do Estado (CPCC, art. 1094, § 1.º, n. VIII), pela seguinte

PETIÇÃO

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito.

Diz Olegario de Lima Franco, por seu procurador abaixo assinado, que, não se conformando com o despacho de V. Excia. que julgou procedente a duvida levantada pelo snr. official do registro de imoveis interino desta comarca, com fundamento no art. 1094, paragrafo primeiro, n. VIII do Codigo do Processo Civil e Commercial deste Estado, com o devido respeito e a maxima consideração, agrava do referido despacho, como de fato agravado tem, para a Egregia Camara Civil do Tribunal de Justiça do Estado, á qual for este recurso distribuido, e requer a V. Excia. se digne mandar tomar por termo o presente recurso.

Nestes termos, observadas as formalidades legais,

Do deferimento,  
E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

Recebida a petição de recurso, dar-lhe-á o juiz o

DESPACHO

J. Tome-se por termo.

(Data e rubrica).

Apresentada em cartorio a petição despachada, lavrar-se-á o

TERMO DE RECURSO

Aos scis de julho de mil novecentos e trinta e dois, nesta cidade de Bragança, em cartorio, compareceu o snr. Dr. F., procurador de Olegario de Lima Franco, e por ele foi dito que, de conformidade com a petição retro, que fica fazendo parte integrante deste termo, não se conformando com a sentença do M. Juiz de Direito da comarca, que julgou procedente a duvida levantada pelo official do registro de imoveis desta comarca, — com fundamento no artigo mil e noventa e quatro (1094), paragrafo primeiro, numero VIII do Codigo do Processo Civil e Commercial deste Estado, — com o devido respeito agrava da referida sentença, como agravado tem, para a Egregia Camara Civil do Tribunal de Justiça do Estado, á qual for este recurso distribuido. E de como assim o disse fiz este termo que vai assinado por ele, com

as duas testemunhas abaixo. Eu, José Celestino, sub-official, o datilografei. Eu, F., official, o subscrevi.

(Assinatura do procurador).

(Assinaturas das testemunhas).

Abre-se vista dos autos, no prazo de cinco dias, ao recorrente, que, exarando a competente cota, apresentará a sua MINUTA.

O official do registro juntará, em seguida, a sua CONTRA-MINUTA.

Conclusos ao juiz, sustentará ou reformará o seu despacho. Sustentando-o, poderá dizer brevemente o seu

#### DESPACHO

Egregio Tribunal

Mantenho o meu despacho, por seus juridicos fundamentos. Subam estes autos á Superior Instancia, satisfeitas as formalidades legais.

(Data e assinatura do juiz).

Baixados os autos a cartorio, notificadas as partes da sustentação do despacho, selados e preparados os autos, serão estes apresentados, dentro de dez dias, á Secretaria do Tribunal de Justiça do Estado, onde, tambem selados e preparados, correrão os tramites processuais, até o seu julgamento pelo

#### ACÓRDÃO

Acordam negar provimento ao agravo n. 97, de Bragança, interposto por Olegario de Lima Franco da decisão de fls. .... Tal decisão, proferida de acordo com o Codigo e o reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, está certa, e não merece reforma.

Custas pelo agravante.

(Data e assinaturas dos Snrs. Ministros).

Desejando o recorrente a devolução dos autos á instancia inferior, comunica-lo-á ao official que se dará intimado do acórdão por carta ao escrivão do feito no Tribunal, emquanto a parte fará a



PETIÇÃO

Exmo. Snr. Dr. (*designar o nome*).

M. D. Presidente do Egregio Tribunal de Justiça.

Diz Olegario de Lima Franco, por seu procurador abaixo assinado, que, tendo o Egregio Tribunal de Justiça deste Estado, pela sua terceira Camara Civil, negado provimento ao agravo n. 97 (1.º officio), em que são partes o peticionario, como agravante, e o official do registro de imoveis da comarca de Bragança, como agravado, — é esta para requerer a V. Excia. se digne ordenar a devolução dos referidos autos de agravo á primeira instancia, nesta comarca, dando-me intimado, por meio desta, do acórdão da terceira Camara Civil desse Egregio Tribunal que negou provimento ao referido agravo. Este pedido se justifica pela necessidade que tem o requerente de desentranhar dos aludidos autos os seus documentos que deram motivo á duvida do official do registro.

Nestes termos,

Do deferimento

E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

Podem o reclamante e o official, por uma só petição, dando-se como intimados, solicitar do Exmo. Snr. Dr. Ministro Presidente a devolução á primeira instancia dos autos da duvida. Mesmo sem requerimento do recorrente, desde que, porém, este tenha sido intimado, o official deve solicitar essa devolução, afim de se cumprirem todos os dispositivos do reg. n. 18 542 de 24 de dezembro de 1928, atinentes á materia.

Despachada favoravelmente a petição pelo Presidente do Tribunal e devolvidos os autos, o official leva-los-á ao protocolo, conferindo-lhes o numero de ordem, correspondente á data da sua apresentação, e neles reproduzindo a mesma data e o mesmo numero.

Na columna das anotações, á margem da apresentação dos autos no protocolo, fará esta declaração, que será reproduzida nos autos da duvida:

Averbada sob n. 2, á margem da prenotação n. 2284 a fls. 15 do livro n. 1. Bragança, 14 de setembro de 1933. O official,

Na coluna das anotações da prenotação da duvida n. 2284 a fls. 15 do livro n. 1, passará o official a

CERTIDÃO

N. 2 — Certifico que esta prenotação fica cancelada, em virtude do despacho do m. juiz de direito da comarca, de 2 de julho de 1932, que julgou procedente a duvida suscitada e a cujo agravo o Tribunal de Justiça, em sua terceira Camara, por acórdão de 2 de dezembro de 1932, negou provimento, achando-se arquivados neste cartorio os autos da duvida com a decisão agravada e o respectivo acórdão. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 14 de setembro de 1933. O official,

No livro talão das averbações, lançará o official a

CERTIDÃO

Certifico que a fls. 15 do livro n. 1, á margem da prenotação n. 2284, foi feito hoje sob n. 2 o cancelamento desta prenotação, em virtude do despacho do m. juiz de direito da comarca, de 2 de julho de 1932, que julgou procedente a duvida suscitada entre o official do registro de immoveis e Olegario de Lima Franco, e a cujo agravo o Tribunal de Justiça, em sua terceira Camara, por acórdão de 2 de dezembro de 1932, negou provimento, sob o fundamento, em vista da legislação, de que não pode ser transcrita, por faltar o reconhecimento da firma do vendedor e no caso não ser permitido o mandato verbal, escritura de alienação de imovel assinada a rôgo do vendedor, ou da mulher apenas, se a venda é feita pelo casal, sendo que os referidos autos da duvida com a decisão agravada e o respectivo acórdão se acham arquivados neste cartorio. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 14 de setembro de 1933. O official,

Querendo a parte desentranhar os documentos, dirigirá ao juiz de direito a

PETIÇÃO

Exmo. Snr. Dr. Juiz de Direito.

Diz Olegario de Lima Franco, por seu procurador abaixo assinado, que, tendo apresentado ao official do registro de immoveis desta comarca, para serem registrados dois escritos particulares de

compra e venda — o primeiro entre ele e Emilio Pais Maciel e o segundo entre este e dona Claudina Francisca de Godoi —, aos quais foi oposta duvida do official do registro, julgada procedente pelo m. juiz de direito desta comarca Dr. F., e a cujo agravo de petição a terceira Camara Civil do Tribunal de Justiça do Estado negou provimento, ccnforme acórdão constante dos respectivos autos, — é esta para requerer a V. Excia. o desentranhamento dos aludidos escritos particulares dos mesmos autos, arquivados no registro de imoveis desta comarca, devendo ser entregues ao supplicante, depois de terem deixado os competentes traslados.

Nestes termos,

Do deferimento

E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

Despachada favoravelmente a petição, serão entregues os documentos, mediante o

#### RECIBO

Recebi do sr. official do registro de imoveis desta comarca duas escrituras particulares, sendo uma pertencente a Emilio Pais Maciel que figura comprador, sendo vendedora dona Claudina Francisca de Godoi, escritura essa passada em 5 de junho de 1918; e outra pertencente a Olegario de Lima Franco que figura como comprador, sendo vendedores Emilio Pais Maciel e sua mulher, escritura essa passada no dia 21 de junho de 1918.

(Data e assinatura do interessado ou seu procurador).

Até aqui estudámos o caso de duvida julgada procedente. Mas casos ha em que a duvida pode ser julgada improcedente.

O processo até o despacho judicial é o mesmo que deixámos atrás consignado. A partir deste, ha pequenas modificações que passamos a mostrar.

#### DESPACHO

Julgo improdente a duvida do official do registro de imoveis desta comarca, pelos fundamentos que seguem: (*enumeram-se em seguida*).

Desentranhe o official do registro destes autos o titulo e efetue a transcrição requerida. Mas, antes de o fazer, deverá

averbar, á margem da prenotação do titulo impugnado, que a duvida se houve como improcedente por despacho deste juizo, desta data, constante dos respectivos autos, que ficam arquivados no seu cartorio.

Custas pelo requerente.

Publique-se intime-se.

(Data e assinatura do juiz).

Não cabe recurso algum da decisão que julga improcedente a duvida (CPCC, art. 154, § 2.º).

Baixados os autos a cartorio, o official fará publico o despacho, devendo, logo, notificá-lo á parte, que deverá pagar as custas. Mas, independentemente dessa notificação, cumprindo a parte final do despacho, o official levará os autos ao protocolo, sendo-lhes conferido o numero de ordem, de acordo com a data da sua apresentação, e reproduzido neles a mesma data e o mesmo numero e, em seguida, desentranhando o titulo, procederá ao seu registro.

Na columna das anotações, á margem da apresentação dos autos no protocolo, fará esta averbação, que será reproduzida nos autos da duvida:

Averbada sob n. 2, á margem da prenotação n. .... a fls. ... do livro n. 1. (Data e assinatura do official).

Na columna das anotações da prenotação da duvida, lavrará a

#### CERTIDÃO

N. 2 — Certifico que, por despacho do juiz de direito, datado de .. de..... de 19.., foi julgada improcedente a sobre dita duvida, cujos autos se acham arquivados neste cartorio. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do official).

No livro talão das averbações, lançará a

#### CERTIDÃO

Certifico que a fls. ... do livro n. 1, á margem da prenotação n. ...., foi feita hoje sob n. 2 a averbação de que, por despacho do juiz de direito da comarca, foi julgada improcedente a duvida, suscitada entre o official do registro de imoveis e F.,

cujos autos ficam arquivados neste cartorio, despacho esse que tem os seguintes fundamentos: ..... O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

Se a duvida, dentro de trinta dias, segundo o caso dos arts. 207 e 212 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, ou dentro de quinze dias, conforme o art. 213 do mesmo regulamento, for julgada improcedente, o registro far-se-á com o mesmo numero que teria na data da apresentação. A' margem, pois, da prenotação, se fará a

#### ANOTAÇÃO

N. 3 — Registrada a escritura sob n. ...., a fls. .... do livro n. 3.... (Data e assinatura do oficial).

Se a duvida, porém, for julgada improcedente, além daqueles prazos, cancelar-se-á a prenotação, feita em favor do titulo cujo registro foi adiado, pela certidão passada na respectiva coluna das anotações do protocolo:

N. 2 — Certifico que, por despacho do m. juiz de direito desta comarca, datado de... de..... de 19.., foi julgada improcedente a sobredita duvida, cujos autos ficam arquivados neste cartorio; mas esta prenotação fica cancelada, em virtude de não ter sido proferido esse julgamento de improcedencia, dentro do prazo de quinze ou trinta dias, durante o qual seria conferido ao titulo impugnado o numero de ordem desta prenotação. O referido é verdade e dou fé. (Data e assinatura do oficial).

Esta anotação se fará igualmente no titulo e no livro talão das averbações.

Cancelada, assim, a prenotação, o titulo, que foi o seu objeto, receberá o numero de ordem do protocolo, correspondente á data em que os autos da duvida baixarem a cartorio.

#### Recurso contra a falta de duvida por escrito

Quando o oficial do registro não suscitar a duvida por escrito, a parte dirigirá sua reclamação ao juiz, que ouvirá o funcionario em vinte e quatro horas.

Se o serventuario confessar e expuser a duvida, o juiz resolverá, segundo o processo atrás discriminado, impondo-lhe, entretanto, a multa de cem a duzentos mil réis, quando a falta não for justificada.

Se negar, será assinada uma dilação de cinco dias para a produção da prova indicada pelas partes, proferindo-se o julgamento nas quarenta e oito horas subsequentes. Provada a reclamação, a multa será imposta em dobro.

Quando o serventuario não der immediato cumprimento ás determinações do juiz, este o suspenderá por cinco a trinta dias, e mandará que o substituto as execute.

E' claro que o official do registro que não suscita duvida por escrito, não pode funcionar no processo contra si movido, e será condenado nas custas não só neste caso, como quando parecer ao juiz que a duvida foi suscitada de má fé (CPCC, arts. 157-160).

## **Processo da ação revocatoria ou pauliana**

### PETIÇÃO INICIAL

Exmo. Snr. Dr. Juiz de Direito.

Diz A., lavrador, domiciliado neste municipio, contra B. e sua mulher dona C., tambem lavradores, aqui domiciliados, o seguinte :

#### 1.º

O suplicante é credor dos suplicados, por sentença passada em julgado, da quantia de rs....., juros estipulados no documento jntto e acumulados, além das custas em que os devedores foram condenados (Vide documento e certidão ns. 1 e 2);

#### 2.º

Que a divida foi contraída pelos devedores em 1.º de novembro de 1921, como se vê do documento n. 1; e não querendo elles efetuar o pagamento, aconteceu que, justamente na ocasião em que eram convidados pelo advogado do credor para o efetuar, fizeram doação de todos os seus bens aos seus filhos menores, como consta dos documentos numeros 2 e 3;

3.º

Fazendo a referida doação os suplicados B. e sua mulher reduziram-se propositadamente á insolvencia, para não pagar a divida de que se trata ;

4.º

A doação é nula e é a que consta da certidão junta, abrangendo um terreno com quatro casas de morada, sendo tres á beira da estrada e outra retirada da mesma, esta ultima adquirida por compra a F. e as demais construidas pelos suplicados, todas situadas no bairro da Vargem, deste municipio e comarca, em terreno comprado ao mesmo F. e sua mulher, cujas divisas constam da certidão junta (Documento n. 3).

Nestes termos, e de acordo com os arts. 106 e 109 do Código Civil, o suplicante vem requerer a V. Excia. se digne mandar citar os suplicados B. e sua mulher dona C. para comparecerem na primeira audiencia deste juizo e verem se lhes propor a competente ação ordinaria, afim de que seja anulada a doação supra mencionada, para os efeitos legais, ficando citados desde logo para todos os termos e atos judiciaes da causa até final, tudo sob pena de revelia.

Protesta-se por todos os meios de prova, especialmente pelo depoimento pessoal dos suplicados, sob pena de confessos ; inquirição de testemunhas, junção de documentos, etc. etc.

Dando-se á causa, para os efeitos da taxa judiciaria, o valor de rs....., D., R. e A.,

P. deferimento.

(Data e assinatura do procurador).

Seguem-se o titulo de divida, a carta de sentença passada em favor do suplicante contra os suplicados e a escritura de doação, em forma de certidão e o instrumento de mandato.

Apresentada ao juiz, terá o

DESPACHO

D., R. e A. Como pede.

(Data e rubrica).

Expede-se o mandado de citação.

TERMO DE AUDIENCIA

Aos... de..... de mil novecentos e....., nesta cidade de....., no edificio do Forum e sala respectiva, em publica audiencia que fazia o juiz de direito da comarca Dr. F., onde vim eu escrivão abaixo nomeado, para a mesma audiencia e, sendo esta aberta a toque de campainha e com os prègões do estilo pelo official de justiça F., compareceu o advogado Dr. F., e disse que, como procurador de A, acusa as citações feitas a B. e sua mulher dona C., para comparecerem a esta audiedcia e verem se lhes propor a competente ação ordinaria para o efeito de ser anulada a doação que fizeram de todos os seus bens aos seus filhos menores, reduzindo-se á insolvencia, sem pagar ao autor, como tudo melhor consta do mandado e fé de citação que oferece para serem juntos aos autos, requer, pois, que, sob pregão, se hajam as citações por feitas e acusadas e a ação como proposta, ficando assinado aos réus o prazo legal para virem com a sua contestação, tudo sob pena de revelia. Ouvindo o juiz, mandou apregoar e, dando o official sua fé de não terem comparecido os apregoados, nem outrem por eles, deferiu. Do que para constar fiz este termo que emanou da cota por mim tomada no protocolo das audiencias, onde assinaram o juiz e o procurador do suplicante e ao qual me reporto e dou fé. Eu, F., escrivão, escrevi.

Junta-se o mandado com a fé de citação.

Dentro do prazo de dez dias, assinado para a defesa, o procurador dos réus poderá pedir vista dos autos pela

PETIÇÃO

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito.

O advogado infra assinado, na qualidade de procurador de B. e sua mulher dona C., conforme se vê do instrumento de mandato que a esta acompanha, para os fins de direito, pede a V. Excia. vista dos autos da ação ordinaria que contra eles propôs A. e se processa pelo cartorio do.... officio.

Nestes termos,

P. deferimento e  
E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).



Apresentada ao juiz, terá o

DESPACHO

J. Como requer, em termos.

(Data e rubrica).

Aberta a vista, dentro do prazo legal, depois de lançar a competente cota, apresentará o procurador dos réus a

CONTESTAÇÃO

Contestando a presente ação, dizem B. e sua mulher dona C.

Contra

A., por esta ou melhor forma de direito, o seguinte:

E. S. N.

1.º

P. que o autor propôs contra os réus a presente ação ordinária, afim de anular a escritura de doação feita a seus filhos em 9 de julho de 1921; mas

2.º

P. que essa doação não pode ser anulada; pois,

3.º

P. que os réus não se acham em estado de insolvencia, porque possuem na comarca de....., do Estado de....., bens suficientes para solver a divida em questão; e, finalmente,

4.º

P. que, nos melhores de direito, a presente contestação deve ser recebida e afinal julgada provada, para o efeito de ser julgada improcedente a ação e condenado o autor nas custas.

Protesta-se por todos os meios de prova, em direito permitidos, e especialmente pelo depoimento pessoal do autor, sob pena de confesso, inquirição de testemunhas, carta de inquirição para fora, junção de documentos, etc.

(Data e assinatura do procurador).

Conclusos os autos ao juiz, dará este o

DESPACHO

Vista ao A. para a replica.

(Data e rubrica).

Aberta a vista, dentro do prazo legal, depois de lançar a competente cota, apresentará o procurador do autor a

REPLICA

Replicando, diz A.

contra

B. e sua mulher d. C., o seguinte:

E. S. N.

1.º

P. que a ação proposta nos termos dos arts. 106 e 109 do do Código Civil é de anulação da doação feita pelos réus a seus filhos (V. docs. de fls.), doação esta que reduziu os mesmos réus á insolvancia, conforme consta a fls.

2.º

P. que, para o exercicio da presente ação, não se exige que houvesse ação em juizo contra o devedor e alienante fraudulento, *antes do auto fraudulento*; o que se exige é que o credor já o fosse ao tempo do ato.

3.º

P. que o autor era credor dos réus antes da doação fraudulenta, como se vê da sentença condenatoria, datada de 1.º de dezembro de 1921, sentença essa que passou em julgado, sem reclamação alguma dos réus.

Replica-se o mais por negação com os protestos do estilo.

Nestes termos,

4.º

P, que, nos melhores de direito, a presente replica deve ser recebida e afinal julgada provada, para os efeitos legais.

Protesta-se por todos os meios de prova, especialmente pelo depoimento pessoal dos réus sob pena de confessos, inquirição de testemunhas, junção de documentos, etc,

(Data e assinatura do procurador).

Conclusos os autos ao juiz, dará este o

DESPACHO

Vista aos réus para a treplica.

(Data e rubrica).

Aberta a vista, dentro do prazo legal, depois de lançar a competente cota, apresentará o procurador dos réus a

TREPLICA

Treplicando, dizem B. e sua mulher  
contra

A., por esta ou melhor forma de direito, o seguinte: E. S. N.

1.º

P. que . . . . .

2.º

P. que . . . . .

3.º

P. que . . . . .

4.º

P. que a presente treplica deve ser recebida e afinal julgada provada, para o efeito de ser julgada improcedente a presente ação e o autor condenado nas custas.

Treplicando-se o mais por negação, protesta-se pelo depoimento pessoal do autor, sob pena de confesso, carta de inquirição para fora, inquirição de testemunhas, junção de documetos, etc.

(Data e assinatura do procurador).

Conclusos os autos ao juiz, dará este o

DESPACHO

Em prova.

(Data e rubrica).

TERMO DE AUDIENCIA

.....compareceu o advogado Dr. F. e disse que, como procurador de A., na ação ordinaria em que contende com B. e sua mulher dona C., tendo o m. juiz declarado a causa em prova, requer que, sob pregão, seja aberta a respectiva dilação probatoria pelo prazo legal de vinte dias para ambas as partes, sob pena de revelia e lançamento. Ouvindo o juiz, mandou apregoar e, dando o official sua fé de não ter comparecido o apregoado, nem outrem por ele, deferiu. Do que, para constar,.....

Desejando uma das partes o depoimento pessoal da outra, requererá ao juiz pela

PETIÇÃO

Exmo. Snr. Dr. Juiz de Direito.

Diz A., na ação ordinaria em que contende com B. e sua mulher, que, estando aberta a dilação probatoria e tendo o suplicante protestado pelo depoimento pessoal do suplicado sobre os artigos da petição inicial e da replica, vem requerer a V. Excia. se digne mandar citar o mesmo A., para, sob pena de confesso, comparecer na primeira audiencia deste juizo e prestar o dito depoimento, observadas as formalidades legais.

Nestes termos,

P. deferimento e

E. R. M.

(Data e assinatura do procurador).

TERMO DE AUDIENCIA

..... compareceu o advogado Dr. F. e disse que, como procurador de A. na ação ordinaria em que contende com B. e sua mulher, acusa a citação feita a B, para comparecer nesta audiencia e depor sobre a materia de fato da petição inicial e da replica, sob pena de confesso e requer que, sob pregão, se haja a citação por feita e acusada, tomando-se o depoimento do réu se compare-

cer ou se não comparecer ou comparecer e não quiser depor, requer seja julgado confesso, na forma da lei, apresentando o mandado e a fé de citação para serem juntos aos autos. Ouvindo o juiz, mandou apregoar e, dando o oficial sua fé de não ter comparecido o apregoador nem outrem por ele, pelo juiz foi dito que, selados e preparados, subissem os autos á conclusão. Do que, para constar.....

Juntos aos autos o mandado e a fé de citação, sobem os autos, em conclusão, ao juiz, que dará este

#### DESPACHO

Julgo por sentença a cominação com a qual foi citado o réu B., para depor sobre os artigos da petição inicial e da replica, visto não ter comparecido; e, em consequencia, o hei por confesso. P. e intime-se.

(Data e assinatura).

#### TERMO DE AUDIENCIA

..... compareceu o advogado Dr. F. e disse que, como procurador de A. na ação ordinaria em que contende com B. e sua mulher, estando já finda a dilação probatoria, lança-se e aos contrarios de mais provas da terra e de fóra e requer que, sob pregação, se haja o lançamento por feito, ficando desde já assinado o prazo legal para as partes virem com as suas alegações finais, sob pena de revelia e lançamento e requer vista dos autos para, no prazo da lei, apresentar as razões de seu constituinte. Ouvindo o juiz, mandou apregoar e, dando o official sua fé de não terem comparecido os apregoados nem outrem por eles, deferiu. Do que, para constar.....

Aberta a vista, successivamente, ao procurador do autor e ao dos réus, dentro do prazo legal, depois de lançarem as competentes cotas, ambos apresentarão as suas RAZÕES FINAIS.

Juntados, successivamente, os documentos referidos em uma e outra razões, sobem os autos conclusos ao juiz de direito, que dará este

#### DESPACHO

C., s. e p., á conclusão.

(Data e rubrica).

Contadas as custas e aprovadas pelas partes, selados e preparados os autos, vão conclusos ao juiz, que dará a

#### SENTENÇA

Vistos, etc.

Em resumo, alega o A. na inicial : a) que é credor dos R.R., em virtude de sentença que transitou em julgado, da quantia de rs. .... , mais os juros e as custas em que os devedores foram condenados ; b) que a dívida foi contraída pelos devedores em 1.º de novembro de 1921, e, furtando-se ao pagamento do compromisso, aconteceu que, justamente na ocasião em que eram convidados pelo advogado do credor para que efetuassem o pagamento, fizeram os R.R. doação de todos os seus bens aos filhos menores, consoante a escritura de fls. ; c) que a referida doação reduziu os R.R. ao estado de insolvencia, o que, aliás, estava na sua intenção, afim de se esquivarem ao pagamento da dívida ; d) que, pelos motivos expostos e de acordo com o art. 106 do Código Civil, a referida doação é nula, concluindo por pedir a citação dos R.R. para assistirem á propositura da presente ação em que se pede a anulação do aludido ato de liberalidade.

Contestando, alegam os R.R. que a doação não pode ser anulada, pois que não se achavam em estado de insolvencia, uma vez que possuem na comarca de....., do Estado de....., bens suficientes para solver a dívida em questão.

Oferecidas a replica e a treplica, foi a causa declarada em prova. Dentro do termo probatorio, o R. foi citado para prestar o seu depoimento pessoal, sendo-lhe cominada a pena de confesso pela sentença de fls. Afinal as partes arazoaram o feito.

Ora, examinados os autos, tudo bem visto e ponderado, passo a julgar.

Considerando que o A. baseia o pedido de anulação no art. 106 do Código Civil, sendo certo que, de conformidade com este dispositivo legal, são elementos da ação : a) alienação gratuita dos bens por parte de um devedor ; b) que este esteja insolvente ou seja reduzido á insolvencia em virtude da transmissão dos bens ; c) a existencia de um credito anterior ao ato, cuja anulação é pretendida ;

Considerando que o primeiro elemento está demonstrado pelos documentos de fls. ;

Considerando que o mesmo acontece quanto ao segundo elemento ; pois, de acordo com a lição de Jorge Americano, a prova da insolvencia pode resultar das circunstancias de se recusar o réu a dar bens á penhora, combinada com o fato de se não encontrarem, efetivamente, bens penhoraveis (V. « Ação pauliana », pag. 89) :

ora, tendo os oficiais de justiça declarado que deixaram de executar a penhora porque o executado nada mais possuía por ter doado todos os bens aos seus próprios filhos (certidão de fls.), cumpria aos R.R., em face dessa certidão e de acordo com a doutrina vigente, a obrigação de fazerem a prova de que possuem bens de valor igual ou superior á importancia do credito que lhes é exigido, conforme preceitua expressamente o art. 1043 do Codigo Civil portuguez, justificando-se, na especie examinada, esse modo de entender, sobretudo porque ao R. foi imposta a pena de confesso, conforme sentença de fls.;

Considerando que os documentos, oferecidos pelos R.R. com as razões finais, para negar a insolvencia e demonstrar a superioridade do seu ativo sobre o passivo, são imprestaveis; porque o primeiro deles não constitue prova de dominio e o segundo revela a existencia de bens manifestamente insuficientes para solver a responsabilidade pecuniaria dos R.R.;

Considerando que a prova do terceiro elemento resulta do confronto das datas do quirografo de fls. e da escritura de doação de fls., tendo sido esta realizada cerca de dois anos depois que o R. assinou o documento de divida supra aludido;

Considerando que é principio pacifico de doutrina que o Codigo Civil brasileiro dispensou a prova da fraude para a anulação dos atos de transmissão gratuita de bens quando praticados por devedor já insolvente, ou por eles reduzido á insolvencia;

Considerando que, achando-se demonstrado, á evidencia, todos os requisitos legais para o exercicio da ação pauliana, nos termos do art. 106 do Codigo citado, julgo procedente a ação proposta para o efeito de declarar nula e ineficaz a escritura de doação outorgada pelos R.R. a seus filhos, juntada por copia a fls. e determino, em consequencia, que se cancele a respectiva transcrição, afim de voltarem os bens doados ao patrimonio dos R.R., aos quais condeno nas custas do processo.

P. e intime-se.

(Data e assinatura do juiz).





# **APENDICE**

---

**Classificação pratica dos atos sujeitos  
ao registro**



## CLASSIFICAÇÃO PRÁTICA DOS ATOS SUJEITOS AO REGISTRO

Os atos sujeitos á transcrição, inscrição ou averbação, no registro de imóveis, são judiciais ou convencionais.

São judiciais :

1.º) As sentenças que, nos inventários e partilhas, adjudicarem bens de raiz em pagamento das dividas da herança (Codigo Civil, art. 532 n. II; lei n. 4827 de 7 de fevereiro de 1924, art. 5.º, b, V e reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, art. 173, b, V, e art. 229, oitava alinea).

2.º) A arrematação e a adjudicação em hasta publica da propriedade ou da enfiteuse e remissões (Codigo Civil, arts. 532 n. III e 689; lei n. 4827, art. 5.º, b, VI, e reg. n. 18.542, art. 173, b, VI, e art. 229, setima alinea).

3.º) A sentença homologatoria da partilha em vida feita pelo pai (Codigo Civil, art. 1776 e reg. n. 18.542, art. 229).

4.º) A subrogação de imóvel inalienavel por outro imóvel (Lafayette, obra cit., § 51, n. 10 e reg. n. 18.542, art. 229).

*E' obrigatoria a transcrição desses atos para a transferencia do dominio (Codigo Civil, art. 533 e reg. n. 18.542, art. 229, pr.).*

5.º) Os julgados, pelos quais, nas ações divisorias, se puser termo á indivisão (Codigo Civil, art. 532 n. I; lei n. 4827, art. 5.º, b, IV, e reg. n. 18.542, art. 173, b, IV, e art. 232), sobretudo as partilhas de bens onerados com a clausula de inalienabilidade, com a enfiteuse, o usufruto, o fideicomisso ou a constituição de renda, pelos testadores ou

doadores (Codigo Civil, arts. 1676, 681, 690, 715, 754, 1733 e 1424).

6.º) A sentença de desquite e de nulidade ou anulação do casamento, quando nas respectivas partilhas existirem imoveis ou direitos reais sujeitos á transcrição (Codigo Civil, art. 267 ns. II e III; lei n. 4827, art. 5.º, b, I, e reg. n. 18.542, art. 173, b, I e art. 231).

7.º) A sentença declaratoria da posse do imovel por trinta anos, sem interrupção, nem opposição para servir de titulo ao adquirente por usocapião (Codigo Civil, art. 550; lei n. 4827, art. 5.º, b, VII. e reg. n. 18.542, art. 173, b, VI e art. 230).

8.º) A sentença de adjudicação em inventario, quando não houver partilha e o ato de entrega de legado de imovel (Reg. n. 18.542, art. 233).

*E' obrigatoria a transcrição desses atos para permitir a disponibilidade dos imoveis (Codigo Civil, art. 532 n. I, combinado com os arts. 530 n. I, 533 e 859 e reg. n. 18.542, arts. 230, 231, 232 e 233).*

9.º) A sentença declaratoria da posse incontestada e continua de uma servidão aparente por dez ou vinte anos, nos termos do art. 551 do Codigo Civil, para servir de titulo aquisitivo (Codigo Civil, art. 698; lei n. 4827, art. 5.º, b, VIII e reg. n. 18.542, art. 173, b, VIII e art. 239 § unico).

*Fuz-se mister o registro desse ato para a prova da aquisição do direito real (Lei n. 4827, art. 5.º, VIII e reg. n. 18.542, art. 239 § unico, combinado com o art. 232).*

10.º) A hipoteca legal (Codigo Civil, art. 828; lei n. 4827, art. 5.º, a, V e reg. n. 18.542, art. 173, a, V e art. 242).

*E' obrigatoria a inscrição, quer para a constituição do direito (Codigo Civil, art. 676), quer para a validade contra terceiros (Codigo Civil, art. 848).*

11.º) As penhoras, arrestos e sequestros de imoveis (Lei n. 4827, art. 5.º, a, VII e reg. n. 18.542, art. 173, a,

12.º) As citações de ações reais ou pessoais, reipersecutorias, relativas a imóveis e as de retificação do registro (Lei n. 4827, art. 5.º, a, VIII e reg. n. 18.542, art. 173, a, VII e art. 267).

*A inscrição desses atos importa a prova da fraude da alienação ou oneração posterior (Reg. n. 18.542, arts. 266 e 267).*

13.º) A sentença de separação do dote (Codigo Civil, art. 309 § unico; lei n. 4827, art. 5.º, c, I e reg. n. 18.542, art. 173, c, I e art. 268).

14.º) O julgado sobre o restabelecimento da sociedade conjugal (Codigo Civil, art. 323; lei n. 4827, art. 5.º, c, II e reg. n. 18.542, art. 173, c, II, e art. 268).

15.º) A subrogação de imóvel inalienável, em virtude de imposição de testador ou doador, por outro imóvel (Codigo Civil, art. 1676; lei n. 4827, art. 5.º, c, III e reg. n. 18.542, art. 173, c, III e art. 268).

16.º) A subrogação legal de credito hipotecario ou pignoratício (Codigo Civil, arts. 985 e 1067 § unico e 766 § unico e reg. n. 18.542, art. 270).

17.º) A sentença de resgate da enfiteuse e da servidão (Codigo Civil, arts. 693 e 709, III; lei n. 4827, art. 5.º, c, IV).

18.º) A sentença de comisso da enfiteuse (Codigo Civil, art. 692 n. II; lei n. 4827, art. 5.º, c, IV e reg. n. 18.542, art. 272).

19.º) A sentença de caducidade na enfiteuse (Codigo Civil, art. 698 n. III).

20.º) A sentença de destituição de usufruto (Codigo Civil, art. 739 n. VII).

21.º) A liberação judicial da servidão (Codigo Civil, art. 709 n. II).

22.º) A sentença de prescrição da divida hipotecaria (Codigo Civil, art. 849 n. I).

23.º) A sentença anulatória da hipoteca (Codigo Civil, art. 849 n. V).

24.º) A sentença de remissão da hipoteca ou do penhor (Codigo Civil, arts. 849 n. IV, 801 § unico e 802 n. IV).

25.º) A arrematação e a adjudicação em hasta pública do imóvel hipotecado, em anticrese ou sujeito á constituição de renda (Codigo Civil, arts. 849 n. VII, 808 § 1.º e 752).

26.º) A adjudicação judicial do penhor (Codigo Civil, arts. 801 § unico e 802 n. VI).

27.º) A sentença de desapropriação do imóvel por utilidade ou necessidade pública (Codigo Civil, arts. 762 n. V, e 749).

28.º) A sentença de prescrição da enfiteuse, da servidão, do usufruto, do uso, da habitação, da hipoteca ou do penhor (Codigo Civil, arts. 177, 692, 710 n. III, 739 n. VI, 745, 748, 782 e 849 n. VI).

29.º) A sentença anulatória do registro (Codigo Civil, art. 860).

30.º) A sentença sobre descobrimento e lavra de minas (Reg. n. 18.542, art. 269 *in fine*).

31.º) Em suma, toda sentença de extinção de direitos reais (Codigo Civil, arts. 692, 709, 710, 711, 712, 739, 745, 748, 782, 801, 802 e 849; lei n. 4827, art. 5.º, c, IV e reg. n. 18.542, art. 173, c, IV).

*E' necessaria a averbação desses atos, á margem da respectiva transcrição ou inscrição, para que os mesmos se extinguam, desfaçam, anulem ou rescindam (Codigo Civil, arts. 708, 796 § unico, 850 e 859; lei n. 4827, art. 5.º, c, IV e reg. n. 18.542, arts. 173, c, IV, e 276).*

**Os atos convencionais podem ser lavrados por escritura pública ou particular.**

**A escritura pública é da substancia do ato para :**

1.º) Os pactos ante-nupciais (Codigo Civil, arts. 134 n. I e 256 n. I).

*Observações : 1.ª) O regime de bens, no casamento, diverso do comum, deve ser averbado nas transcrições dos imóveis existentes ao tempo do casamento, bem como nas dos que forem sendo adquiridos na vigencia deste, para ciencia de terceiros (Codigo Civil, art. 261; Lei n. 4827, art. 5.º, a, II, e reg. n. 18.542, art. 173, a, II, e arts. 191 e 264).*

2.º) A constituição do dote, em pacto ante-nupcial, pela própria esposa importa restrição da liberdade de dispor, bem assim o dote constituído pelos pais ou estranhos em favor da esposa, ainda que o domínio, por clausula expressa, se transfira ao marido, importa inalienabilidade e inonerabilidade dos respectivos imóveis: *o que é materia de averbação, á margem das respectivas transcrições, para advertencia a terceiros (Codigo Civil. art. 293).*

2.º) A instituição do bem de familia (Codigo Civil, art. 73).

*E' obrigatoria a inscrição desses atos para a sua constituição ou validade contra terceiros (Codigo Civil, arts. 73 e 261; lei n. 4827, art. 5.º, a, I e II, reg. n. 18.542, art. 173, a, I e II, e arts. 191, 262 e 264).*

3.º) A renda expressamente constituída sobre imóveis (Clovis Bevilacqua, «Codigo Civil comentado», obs. ao art. 749).

*E' obrigatoria a transcrição desse ato para a sua constituição (Codigo Civil, art. 676 e 753; lei n. 4827, art. 5.º, b, X e reg. n. 18.542, arts. 173, b, X, e 239).*

4.º) Os contratos declaratorios da propriedade ou enfiteuse, na partilha, demarcação ou divisão amigavel (Codigo Civil, arts. 641 e 1773).

*E' obrigatoria a transcrição desse ato para permitir a disponibilidade do imóvel (Codigo Civil, arts. 532 n. I, combinado com os arts. 530 n. I, 533 e 859; lei n. 4827, art. 5.º, b, IV e reg. n. 18.542, art. 173, b, IV, e 232).*

5.º) Os contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis, de valor superior a um conto de réis (Codigo Civil, art. 134 n. II).

A) Os contratos constitutivos de direitos reais são os que oneram a propriedade imóvel, sob as formas da enfiteuse (Codigo Civil, art. 678), servidão (Codigo Civil, art. 695), usufruto (Codigo Civil, art. 713), uso (Codigo Civil, art. 742), habitação (Codigo Civil, art. 746), anticrese (Codigo Civil, art. 805), hipoteca (Codigo Civil, art. 810), e descobrimento e lavra de minas (lei n. 4827, art. 5.º, a, III, e reg. n. 18.542, arts. 173, a, III, e 263).

*É obrigatória a transcrição ou inscrição para a aquisição dos direitos reais, para sua validade contra terceiros e para permitir a disponibilidade (Codigo Civil, arts. 676, 697, 715, 745, 748, 753, 796 e 848; lei n. 4827, art. 5.º, a, III, V e VI, b, X, XI, XII e XIII e reg. n. 18.542, art. 173, a, III, IV e V, b, X, XI, XII e XIII, e arts. 238, 239, 242, 259, 260, 261 e 263).*

B) Os contratos translativos são:

a) Quanto á propriedade imovel:

I) A compra e venda, pura ou condicional (Codigo Civil, art. 1122 e reg. n. 18.542, art. 229, 1.ª alinea).

II) A permuta ou troca (Codigo Civil, art. 1164 e reg. n. 18.542, art. 229, 2.ª alinea).

III) A dação em pagamento (Codigo Civil, arts. 995 e 996 e reg. n. 18.542, art. 229, 3.ª alinea).

IV) A doação (Codigo Civil, art. 1165 e reg. n. 18.542, art. 229, 5.ª alinea).

V) A renuncia de direito adquirido em favor de terceiro (Codigo Civil, art. 589 n. II; lei n. 4827, art. 5.º, b, IX e reg. n. 18.542, art. 173, b, IX).

VI) A transferencia feita pelo socio como contingente para o fundo social (Codigo Civil, art. 1173 e reg. n. 18.542, art. 229, 4.ª alinea).

VII) O dote (Codigo Civil, arts. 290 e 292 e reg. n. 18.542, art. 229, 6.ª alinea).

VIII) A transmissão entre particulares e o Estado como pessoa civil, quer este seja alienante, quer adquirente (Lafayette, «Direito das cousas», § 51, n. 8).

IX) A partilha em vida feita pelo pai (Codigo Civil, art. 1776).

X) A transação, quando houver compensação remuneratoria consistente em imovel (Dec. n. 370 de 2 de maio de 1890. art. 236 § 7.º e Lafayette, obra cit., § 51, n. 4).

XI) O distrato do contrato translativo do dominio (Lafayette, obra cit., § 51, n. 9).

XII) A translação de minas e pedreiras, independentemente do solo em que se acham (Reg. n. 18.542, art. 229, ultima alinea, *in fine*).



*Observação.* — As alienações ou onerações, independentemente do solo, das minas e pedreiras, bem como da sua invenção e lavra devem ser também averbadas na transcrição dos imóveis de que foram desmembradas (Reg. n. 18.542, art. 269).

XIII) Todo ato, em suma, que importe transferência de domínio (Reg. n. 18.542, art. 229, última alínea).

b) Quanto á enfiteuse, quer se trate do domínio útil, quer do direto:

I) A venda (Codigo Civil, arts. 683 e 684).

II) A permuta por coisa fungivel ou infungivel (Codigo Civil, arts. 683 e 684).

III) A dação voluntaria em pagamento (Codigo Civil, arts. 683 e 684).

IV) A dação em dote (Codigo Civil, arts. 684 e 688).

V) A doação (Codigo Civil, art. 688).

c) Quanto ao usufruto:

A alienação do usufruto ao proprietario da coisa (Codigo Civil, art. 717).

*E' obrigatoria a transcrição dos contratos translativos da propriedade, da enfiteuse e do usufruto, sob as letras a, b e c e respectivos numeros, para a transferencia ou a consolidação do domínio (Codigo Civil, art. 533; lei n. 4827, art. 5.º, b, III e reg. n. 18.542, art. 173, b, III, e arts. 239, principio, e 235).*

d) Ainda quanto ao usufruto:

A cessão do exercicio do usufruto (Codigo Civil, art. 717).

e) Quanto á hipoteca e á anticrese:

I) A transmissão de credito hipotecario ou anticretico (Codigo Civil, art. 1067).

II) A subrogação convencional da hipoteca ou anticrese (Codigo Civil, arts. 986 e 1078).

*Os atos das letras d e e devem ser averbados, á margem da respectiva transcrição ou inscrição, para a prova da transferencia (Codigo Civil, arts. 987 e 1067 § unico e reg. n. 18.542, art. 270).*

6.º) Os atos extintivos de direitos reais sobre imóveis, de valor superior a um conto de réis, que importem transação de domínio (Codigo Civil, art. 134 n. II).

São eles:

I) A renuncia da propriedade imovel, enfiteuse, servidão, usufruto, uso, habitação e hipoteca (Codigo Civil, arts. 589 n. II, 687, 691, 709 n. I, 739 n. III, 745, 748 e 849 n. III; reg. n. 18.542, arts. 274 e 275; Martinho Garcez, «Direitos das cousas», pags. 326, 392, 465 e 613).

II) A resolução do domínio (Martinho Garcez, obra cit., pags. 326, 354, 393, 465 e 612).

III) A confusão do domínio e do onus na servidão, no usufruto, no uso, na habitação e na hipoteca (Codigo Civil, arts. 710 n. I, 739 n. V, 745, 748, 849 n. II e 1049; Martinho Garcez, obra cit., pags. 326, 354, 356, 393, 465 e 610).

IV) A opção na enfiteuse, no condomínio e na compra e venda (Codigo Civil, arts. 683, 684, 1139 e 1149).

V) O pagamento, a novação, a compensação e a transação da divida hipotecaria (Codigo Civil, art. 849 n. I; Clovis Bevilacqua, obra cit., com. ao art. 849; Martinho Garcez, obra cit., pag. 423).

*Observação.* — A extinção dos direitos reais tambem se opera com:

I) A supressão das obras que manifestam a servidão e lhe facultam o exercicio, devendo ela constar de ato expresso (Codigo Civil, art. 710 n. IV);

II) A morte do usufruario (Codigo Civil, art. 739, n. I);

III) O termo de duração do usufruto (Codigo Civil, art. 739, n. II);

IV) A cessação da causa de que se origina o usufruto (Codigo Civil, art. 739 n. III).

*Estes atos devem ser averbados, á margem das respectivas transcrições ou inscrições, para a extinção dos direitos reais (Codigo Civil, arts. 708, 796 § unico e 850; lei n. 4827, art. 5.º, c, IV e reg. n. 18.542, art. 173, c, IV, e art. 276).*

*O cancelamento requer as cautelas preconizadas pelo reg. n. 18.542 (arts. 271, 272, 273, 274, 277, 278 e 279).*

7.º) A constituição da sociedade anonima, quando não se fizer por deliberação da assembleia geral dos subscritores (Codigo Commercial, art. 295; lei n. 3250 de 1882, art. 8.º; dec. n. 8821 de 1882, art. 25; dec. n. 164 de 1890, art. 3.º § 1.º; dec. n. 434 de 4 de janeiro de 1890, art. 4.º § 6.º). Entretanto, a constituição da sociedade anonima, em que houver conferencia de imoveis para a formação de quota social, só se fará por ato da assembleia geral dos acionistas, quando os imoveis de cada socio, representativos da sua quota ou de parte dela, forem de valor igual ou inferior a um conto de réis (J. de Oliveira Filho, «Revista dos Tribunais», vol. LXXXVIII, pags. 269-280).

*A sociedade anonima, que é uma sociedade civil, revestida das formas estabelecidas nas leis comerciais, deve ser inscrita no registro civil (Codigo Civil, art. 1364), isto é, no registro de imoveis da sua séde (Reg. n. 18.542, art. 176).*

8.º) A emancipação de filho, por concessão do pai ou da mãe (Codigo Civil, art. 9.º § unico, n. I).

*Este ato está sujeito ao registro civil das pessoas naturais (Lei n. 4837, art. 2.º, a e reg. n. 18.542, art. 39, IV, e arts. 100-104. Está, pois, revogado o dec. estadual n. 1532, que o sujeitava á inscrição, em livros proprios, no registro de imoveis.*

**REGRA.** — No contrato celebrado com a clausula de não valer sem instrumento publico, este é da substancia do ato (Codigo Civil, art. 133).

**Fazem-se indiferentemente por escritura publica ou particular :**

- 1.º) O penhor agricola (Codigo Civil, arts. 134 e 771).
- 2.º) Os contratos de locação da propriedade imovel, da enfiteuse e do usufruto (Codigo Civil, arts. 724 e 1197).
- 3.º) Os contratos declaratorios constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imoveis, de valor inferior ou

igual a um conto de réis (Codigo Civil, art. 134 n. II), os quais teem a mesma enumeração das letras A e B e a e b, c, d e e do n. 5.º retro.

*E' obrigatoria a transcrição, inscrição ou averbação desses atos para a constituição dos direitos reais, a validade contra terceiros e efeito de disponibilidade (Codigo Civil, arts. 676, 715, 745, 748, 753, 796 e 848; lei n. 4827, art. 5.º, a, III, V e VI, b, X-XII e reg. n. 18.542, art. 173, a, III-V, b, II, X-XIV, e arts. 238, 239, 240, 241, 242, 259, 260, 261 e 263), para a transferencia ou consolidação do dominio (Codigo Civil, arts. 530, n. I, 531, 533 e 534; lei n. 4827, art. 5.º, b, III e reg. n. 18.542, art. 173, b, III, e arts. 229, princ., e 235), para a prova de transferencia do credito (Codigo Civil, arts. 987 e 1067 § unico).*

4.º) Os atos extintivos de direitos reais sobre imoveis, de valor inferior ou igual a um conto de réis, que importem translação de dominio (Codigo Civil, art. 134 n. II), os quais teem a mesma enumeração do 6.º retro.

*Estes atos devem ser averbados, á margem das respectivas transcrições ou inscrições, para a extinção dos direitos reais (Codigo Civil, arts. 708, 796 § unico e 850; lei n. 4827, art. 5.º, c, IV e reg. n. 18.542, art. 173, c, IV, e art. 276). O cancelamento requer as cautelas preconizadas pelo reg. n. 18.542 (arts. 271, 272, 273, 274, 277, 278 e 279).*

5.º) Os atos que, por qualquer modo, alterem o registro, quer em relação aos imoveis, quer ás pessoas que figuram no registro (Reg. n. 18.542, art. 270 e seu § unico).

*Estes atos devem ser averbados nas respectivas transcrições ou inscrições, para conhecimento de terceiros (Reg. n. 18.542, art. 270 e seu § unico).*

6.º) A prorrogação da hipoteca (Codigo Civil, art. 817 e reg. n. 18.542, art. 270, *in fine*).

7.º) A quitação do credito hipotecario (Codigo Civil, arts. 851 e 1083).

8.º) A quitação do penhor pela extinção da obrigação pelo pagamento, novação, compensação, confusão da divida ou de outra forma (Codigo Civil, art. 802 n. I; Martinho Garcez, obra cit., pag. 423).

9.º) A quitação do penhor pela venda amigavel (Codigo Civil, art. 802 n. IV).

*Esses atos devem ser averbados, á margem da transcrição ou inscrição, para a validade contra terceiros (Codigo Civil, arts. 796 § unico e 850), ou então, para a sua extinção (Reg. n. 18.542, art. 276).*

10.º) As obrigações convencionais de qualquer valor (Codigo Civil, art. 135).

11.º) A parceria agricola ou pecuaria (Codigo Civil, arts. 1414 e 1423).

12.º) O penhor de animais, o não comprehendido nas disposições do art. 781 n. V do Codigo Civil (Lei n. 4827, art. 4.º, a, IV).

13.º) O penhor comum sobre cousas moveis (Codigo Civil, art. 771).

14.º) A baixa, rescisão ou prorrogação dos atos de ns. 10.º a 13.º).

15.º) A cessão de credito (Codigo Civil, art. 1067).

16.º) A quitação de credito (Codigo Civil, art. 1083).

17.º) O mandato (Dec. n. 79 de 23 de agosto de 1892, art. 1.º e Cod. Civ., art. 135).

18.º) As obrigações mercantis, para as quais não se exija escritura publica (Dec. n. 79 de 23 de agosto de 1892, art. 2.º).

19.º) A fiança (Codigo Comercial, art. 257).

20.º) O penhor mercantil (Codigo Comercial, art. 271; Philadelpho Azevedo, «Registros publicos», pag. 52).

*Os atos de ns. 10.º a 16.º são transcritos ou averbados no registro de titulos e documentos (Lei n. 4827, art. 4.º, a, I, II, IV, e V, e b; reg. n. 18.542, art. 134, a, I, II, IV e V, e b, e arts. 136-172).*

#### **Formalidades para a inscrição da emissão de debentures :**

A emissão de debentures é autorizada por assembleia geral dos acionistas, cuja ata, em que são exaradas as condições essenciaes, deve ser publicada em folha official e em uma das de maior circulação no lugar da séde, devendo os

administradores da sociedade, antes de levar a efeito a emissão, publicar na folha oficial e em uma das de maior circulação do lugar onde a emissão se houver de fazer, o manifesto de que trata o art. 2.º do decreto n. 177-A de 15 de setembro de 1893. A' vista dos jornais referidos, far-se-á a inscrição da emissão de debentures no livro n. 5, com a respectiva inscrição eventual no livro n. 2, que deverá ser ratificada, dentro de seis meses, por escritura pública, averbada á margem da inscrição provisória, que assim se tornará definitiva (Dec. n. 177-A, arts. 1.º, 2.º e 4.º; lei n. 4827, art, 5.º, a, VI e reg. n. 18.542, art. 173, a, V, e arts. 192, 259 e 260).

*A prioridade entre as series de obrigações emitidas por uma sociedade se firmará pela ordem da inscrição (Dec. n. 177-A, art. 4.º, § 1.º e reg. n. 18.542, art. 192 § unico).*

*A inscrição é essencial para esse fim, assim como para a preferencia contra terceiros (Dec. n. 177-A, art. 4.º § 1º, 1.ª alinea).*

**Formalidades para o registro dos sindicatos agricolas e profissionais, dos consorcios profissionais-cooperativos e das sociedades cooperativas :**

O ato constitutivo dos sindicatos agricolas e profissionais e dos consorcios profissionais-cooperativos prova-se por deliberação da assembleia geral dos fundadores, constante da respectiva ata; e o ato das sociedades cooperativas prova-se por essa mesma forma e tambem por escritura publica ou particular, nos termos do art. 135 do Codigo Civil (Dec. n. 1637 de 5 de janeiro de 1907, art. 2.º; dec. n. 22.239 de 19 de dezembro de 1932, art. 3.º e dec. n. 23.611 de 20 de dezembro de 1933, art. 5.º).

Os sindicatos profissionais e os consorcios profissionais-cooperativos devem arquivar, no cartorio do registro de imoveis do respectivo distrito, circunscrição ou comarca, dois exemplares dos estatutos, da ata de instalação e da lista nominativa dos membros da diretoria e do conselho, com indicação da nacionalidade, residencia e profissão (Dec. n. 1637 de 5 de janeiro de 1907, art. 2.º e dec.

n. 23.611 de 20 de dezembro de 1933, art. 5.º e reg. n. 18.542, art. 176).

As sociedades cooperativas devem arquivar, no cartorio do registro das pessoas juridicas do termo ou comarca da circunscrição, onde a sociedade tiver a sua sede, isto é, no cartorio especial de titulos e documentos (Lei n. 4827, art. 6.º, § 2.º e reg. n. 18.542, art. 2.º, n. II): a) copia, em duplicata, do ato constitutivo; b) exemplares, tambem em duplicata, dos estatutos sociais, se não se acharem inclusos no ato constitutivo; c) lista nominativa dos associados com indicação de suas profissões e residencias, e, quando a sociedade tiver capital, a menção das respectivas quotas-partes (Dec. n. 22.239 de 19 de dezembro de 1932, art. 13, 1.ª parte).

O oficial de registro deverá dar um certificado dos documentos arquivados e remeter, por intermedio do juizo, um dos exemplares, apresentados em duplicata, á Junta Commercial do Estado (Dec. n. 1637 citado, art. 2.º, 1.ª alinea; dec. n. 22.239 mencionado, art. 23, 2.ª parte).

Os documentos dos sindicatos profissionais e dos consorcios profissionais-cooperativos são protocolados no livro n. 1 do registro de imoveis e os das cooperativas o são no livro A do registro de titulos e documentos.

Além do arquivamento, faz-se o lançamento no livro proprio para registro das sociedades, de acordo com os arts. 128 e 129 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928.





**Escrituração dos livros do registro  
de imóveis**

ANC

---

NUMERO  
DE  
ORDEN

---

1

PROTÓCOLO

1

1929

LIVRO N.º 1

| Mês  | Dia | NOME DO APRESENTANTE   | QUALIDADE DO TÍTULO   | ANOTAÇÕES E AVERBAÇÕES  |
|------|-----|--|---|---|
| Maio | 2   | Leonardo Vinci por si, por Leonel França e pelo credor Luiz Silveira | Escritura publica de permuta com pacto adjeto de hipoteca.  | Registrada sob n. 1 a fl. 1 do livro n. 3 e registrada sob n. 1 a fl. 1 dos livros ns. 2 e 4. O oficial,  |
| Maio | 2   | Leonardo Vinci   | O mesmo titulo acima.   | Registrado sob n. 2 a fl. 1 dos livros ns. 3 e 4. O oficial,  |
| Maio | 2   | Leovigildo Dantas  | Escritura publica de compra e venda, lavrada no dia 5 de abril de 1929 nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Machado. | N. 1 - Certifico que o registro deste titulo, ora entregue á parte, foi adiado, em virtude de não ter sido entregue o formal de partilha ou folha de pagamento, a que se refere, conforme o disposto nos arts. 206, 212 e 234 do reg. n. 18542 de 24 de dezembro de 1928. Bragança, 2 de maio de 1929. O oficial,<br>N. 2 - Certifico que a representante, achando a duvida procedente, juntou ao titulo impugnado a folha de pagamento anterior, sendo esta protocolada sob n. 8 e aquele sob n. 8 A deste protocolo. Bragança, 9 de maio de 1929. O oficial,<br>Aos dois dias de maio de mil novecentos e vinte e nove, nesta cidade de Bragança, em meu cartorio, por ser hora de fechar o registro, encorrei a serviço, tendo deixado para o titulo impugnado sob n. 5 nove linhas em branco para o que for resolvido sobre a duvida por mim levantada. Para constar, fia este termo. Eu, F., oficial, o escrevi. |
| Maio | 6   | Leovigildo Dantas  | Escritura publica de cessão de credito hipotecario.   | Averbada sob n. 1 á margem da inscrição n. 1 a fl. 1 do livro n. 2. O oficial,  |

PROTÓCOLO

2

ANO 1929

LIVRO N.º 1

| NÚMERO DE ORDEM | MÊS  | Dia | NOME DO APRESENTANTE                                   | QUALIDADE DO TÍTULO   | ANOTAÇÕES E AVERBAÇÃO  |
|-----------------|------|-----|--|---|--|
| 5               | Maio | 6   | Leovigildo Dantas                                      | Escritura publica de compra e venda.  | Registrada sob n. 3 a fl. 1 do livro n. 3. O official. Aos seis de maio de mil novecentos e vinte e nove, na cidade de Bragança, em cartorio, por ser hora de fechar o registro, encerrado o serviço. Para constar, luzeo termo. Eu, F., official o e crevi. |
| 6               | Maio | 8   | Leonardo Vinci por si, por Leonel França e pelo credor | Escritura publica de divisão amigavel, de quitação e sub-rogação de hipoteca. | Registrada sob n. 4 e sob n. 5 a fl. 1 do livro n. 3, averbada sob n. 2 na inscrição n. 1 a fl. 1 do livro n. 2 e registrada sob n. 2 a fl. 1 do livro n. 3. O official, (Segue-se o termo de encerramento).   |
| 7               | Maio | 9   | Leovigildo Dantas                                      | Escritura publica de dação em pagamento.                                      | Averbada sob n. 1 á margem da inscrição n. 2 a fl. 1 do livro n. 2 e registrada sob n. 6 a fls. 2 do livro n. 3. O official.   |
| 8               | Maio | 9   | Leovigildo Dantas                                      | Certidão de partilha em inventario.   | Averbada sob n. 2 á margem da prenotação n. 3 deste protocolo e registrada sob n. 5 a fls. 2 do livro n. 3. O official.  |
| 8-A             | Maio | 9   | Leovigildo Dantas                                      | Escritura publica de compra e venda.  | Averbada sob n. 2 á margem da prenotação n. 3 deste protocolo e registrada sob n. 5 a fls. 2 do livro n. 3. O official.  |
| 9               | Maio | 9   | Luiz Silveira  | Certidão de partilha em inventario.   | Registrada sob n. 9 a fl. 1 do livro n. 3. O official. (Segue-se o termo de encerramento).   |

PROTÓCOLO

3

ANO 1929

LIVRO N.º 1

| NUMERO DE ORDEN | Mês  | DIA | NOME DO APRESENTANTE | QUALIDADE DO TITULO   | ANOTAÇÕES E AVERRAÇÕES  |
|-----------------|------|-----|----------------------|---|---|
| 10              | Maio | 10  | Luiz Silveira        | Escritura publica de compra e venda   | Registrada sob n. 10 e Ev. 5 do livro n. 5. O official.<br>(Segue-se o termo de encerramento)   |
| 11              | Maio | 15  | Luiz Silveira        | Alvará de subrogação de imóvel inalienavel.   | Averbado sob n. 1 nas transcrições ns. 9 e 10 a fls. 2 e 3 do livro n. 5. O official.<br>(Segue-se o termo de encerramento)   |
| 12              | Maio | 20  | Luiz Silveira        | Permuta com subrogação de imóvel inalienavel.   | Averbada sob n. 2 na transcrição n. 10 a fls. 3 do livro n. 5 e registrada sob n. 11 a fls. 5 do mesmo livro. O official.   |
| 13              | Maio | 20  | Leovigildo Dantas    | O mesmo titulo acima.   | Registrado sob n. 12 a fls. 3 do livro n. 5. O official.  |
| 14              | Maio | 20  | Lindolfo Melo        | Escritura de doação com reserva de usufruto.  | Registrada sob n. 15 a fls. 3 do livro n. 5 e registrada sob n. 1 a fl. 1 do livro n. 6. O official.  |
| 15              | Maio | 20  | Luiz Silveira        | Escritura publica de locação.   | Registrada sob n. 2 a fl. 1 do livro n. 4. O official.  |
| 16              | Maio | 20  | Leonel França        | Escritura publica de compra e venda do imóvel registrado sob n. 8 a fls. 2 do livro n. 3. | N. 1 - Certifico que, <del>antes</del> o registro deste titulo, o entreguei á parte, acompanhando a duvida por <del>minha</del> <del>omissão</del> , em vista de o transmittente não poder alienar o imóvel <del>face</del> de onus, como declara e como pretende o adquirente <del>inocente</del> , pois o mesmo se achava <del>oneroso</del> , com a clausula de pacto a <del>grã</del> Bragança. 29 de maio de 1928. O official.<br>N. 2 - Certifico que, por sentença do m. juiz da comarca Dr. Luiz dos Santos, de 25 de maio do corrente, foi julgada procedente a duvida, visto ser impossivel o registro sem a declaração de <del>estar</del> oneroso o imóvel, tendo o |

PROTÓCOLO

ANO 1929

LIVRO N.º 1

| NÚMERO DE ORDEN | MES  | DIA | NOME DO APRESENTANTE | QUALIDADE DO TÍTULO  | ANOTAÇÕES E AVERBAÇÕES  |
|-----------------|------|-----|----------------------|--|---|
|                 |      |     |                      |  | <p>m. juiz determinado que, se o interessado, ciente dessa particularidade, insistisse no registro, fosse o mesmo feito, anotando-se, no título e na sua transcrição, a classe constante do registro do título do alienante; mas, se o requerente não renovasse o pedido de transcrição, dentro do prazo legal, se cancelasse a prenotação. Bragança, 26 de maio de 1929. O oficial.</p> <p>(Seguem-se oito linhas em branco, destinadas à anotação e registro ou ao cancelamento da prenotação.)</p> <p>Aos vinte dias de maio de 1929, nesta cidade de Bragança, em meu cartório, por ser hora de se fechar o registro, encerrado o serviço, tendo deixado para o título impugnado sob a 16 deste protocolo o espaço de vinte e nove linhas em branco, para o que for resolvido sobre a dúvida. Para constar, fiz este termo. Eu, F., oficial, o escrevi.</p> |
| 17              | Maio | 26  | Dr. Luiz dos Santos  | Sentença proferida em autos de dúvida.   | Averbada sob n. 2 à margem da prenotação n. 16 deste protocolo. O oficial,  |
| 18              | Maio | 26  | Leovigildo Dantas    | Escritura pública de compra e venda, lavrada no dia 10 de maio de 1929, nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral. | <p>N. 1 - Certifico que adido o registro deste título, ora entregue á parte, por dependência do registro do título anterior, nos termos dos arts. 230 e 234 do reg. n. 18542 de 24-12-928. Bragança, 26 de maio de 1929. O oficial,</p> <p>N. 2 - Certifico que esta prenotação fica cancelada, visto já ter decorrido o prazo de 15 dias fixado pelo art. 235 do reg. n. 18542 de 24-12-928, sem que o requerente, para conservar o direito a este número de ordem, houvesse recorrido ao juiz de direito da comarca, obtendo que a dúvida fosse julgada improcedente por despacho do mesmo.</p>   |

PROTÓCOLO

5

ANO 1929

LIVRO N.º 1

| NUMERO DE ORDEM | MÊS  | DIA | NOME DO APRESENTANTE  | QUALIDADE DO TÍTULO  | ANOTAÇÕES E AVERBAÇÕES   |
|-----------------|------|-----|---|--|--|
|                 |      |     |   |  | não o obtendo, tivesse recorrido para o Egregio Tribunal de Justiça Bragança, 11 de junho de 1929. O oficial,  |
| 19              | Maio | 26  | Lindolfo Melo   | Escritura publica de doação e usufruto.  | Registrada sob n. 15 a fls. 3 do livro n. 5 e registrada sob n. 4 a fl. 1 do livro n. 4. O oficial,  |
|                 |      |     |   |  | Aos vinte e seis de maio de mil novecentos e vinte e nove, nesta cidade de Bragança, em meu cartório, por ser hora de fechar o registro, encerrei o serviço, tendo deixado para o título impugnado sob n. 18 o espaço de dezesseis linhas em branco, para o que for resolvido sobre a duvida. Para constar, fiz este termo. Eu, F. oficial, o escrevi. |
| 20              | Maio | 27  | "Companhia Telefonica Bragantina", representada pelo seu presidente Leonel França | Dois exemplares do "Diario Oficial do Estado" e da "Cidade de Bragança", de 20 do corrente, com os estatutos da Companhia e uma petição do apresentante. | Arquivados neste cartorio sob n. 1 a petição e um dos exemplares de cada jornal, sendo o outro devolvido com o certificado do arquivamento. O oficial,   |
| 21              | Maio | 27  | Leonel França pela "Companhia Telefonica Bragantina"                              | Escritura publica de compra e venda.   | Registrada sob n. 14 a fls. 4 do livro n. 3. O oficial,  |
| 22              | Maio | 27  | Leonel França pela "Companhia Telefonica Bragantina"                              | Escritura publica de compra e venda e revogação de usufruto.   | Registrada sob n. 15 a fls. 4 do livro n. 3 e averbada sob n. 1 a fl. 1 do livro n. 4. O oficial,  |
| 23              | Maio | 27  | Leonel França pela "Companhia Telefonica Bragantina"                              | "Diario Oficial" do Estado" e "Cidade de Bragança", de 25 do corrente, com a ata da assembleia geral.  | Registrada sob n. 3 a fls. 2 do livro n. 2 e sob n. 1 a fl. 1 do livro n. 3. O oficial,  |
| 24              | Maio | 27  | Benedicto Jorge do Amaral, escrivão   | Certidão de termo de curatela.   | Arquivada sob n. 1 neste cartorio. O oficial,  |
| 25              | Maio | 27  | Leovigildo Dantas   | Escritura publica ante-nupcial.  | Registrada sob n. 1 a fl. 1 do livro auxiliar e n. 16 a fls. 4 do L.º n. 3, e averbada nas transcrições ns. 6 e 8 do L.º n. 3, a fls. 2. O oficial,  |

(Segue-se o termo de encerramento)

ANO 1929

INSCRIÇÃO

| NUMERO DE ORDEM                                       | DATA              | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO CREDOR   | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO DEVEDOR   | TITULO, SUA FORMA E SUA DATA, E NOME DO TABELIÃO OU DO JUIZ E ESCRIVÃO                                       | VALOR DO CONTRATO E DA COUSA                                   | EPOCA DO VENCIMENTO | JUROS ESTIPULADOS, PENAS E MAIS CONDIÇÕES NECESSARIAS   | CIRCUNSCRIÇÃO | DESCRIÇÃO DE RUA E NUMERO            |
|---|-------------------|---|--|--|--|---------------------|---|---------------|--------------------------------------|
| 1<br>N. de ordem da transcrição: 1, fl. 1 do L.º n. 3 | 2 de maio de 1929 | Luiz Silveira e sua mulher Luiza Silveira, lavradores, domiciliados neste municipio | Leonardo Vinci, lavrador e Leonel França, comerciante, domiciliados o 1.º neste municipio e o 2.º nesta cidade | Escritura de 20 de abril de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado | Dez contos de réis (10:000\$)                                  | 20 de abril de 1930 | Dez por cento (10%) ao ano e mais vinte por cento (20%) para as despesas, no caso de cobrança judicial                    | Bragança      | Sem denominação no bairro das Araras |
| 2<br>N. de ordem da transcrição: 4, fl. 1 do L.º n. 3 | 8 de maio de 1929 | Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste municipio                            | Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade   | Escritura de 8 de maio de 1929 lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado    | Cinco contos de réis (5:000\$) e dez contos de réis (10:000\$) | 8 de maio de 1930   | Dez por cento (10%) ao ano e mais a multa de vinte por cento (20%) para ocorrer ás despesas, no caso de cobrança judicial | Bragança      | Sem denominação no bairro das Araras |



| CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES   | AVERBAÇÕES  |
|---|---|
| <p>Sítio com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, cocheira, chiqueiro, moinho de fubá, duas casas para colonos, com 4 alqueires de pasto e 10 000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Luiz Cardoso e José da Silveira, constando do título as divisas circunstanciadas</p> <p>O oficial,</p> | <p>N. 1 — Por escritura de 4 do corrente, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patrício Machado, Luiz Silveira, tendo recebido de Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste município, a importância de dez contos de réis e mais os juros vencidos até a presente data, cede e transfere a este o seu crédito hipotecario, constituído a seu favor por Leonardo Vinci e Leonel França pela escritura, inscrita sob o numero, a cuja margem se averba, com as mesmas garantias e juros, desta constantes, e autoriza a presente averbação, para o que foi apresentada ao official a escritura ao principio referida. Bragança, 6 de maio de 1929. O official.</p> <p>N. 2 — Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude da escritura, que me foi apresentada, lavrada no dia 6 de maio corrente nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patrício Machado, pela qual Leovigildo Dantas, tendo recebido de Leonardo Vinci a importância de cinco contos de réis e consentido na hipoteca, pelo restante da divida, na importância de cinco contos de réis e mais os juros, sob as mesmas condições, juros, pena convencional e o mesmo prazo, sobre o quinhão que coube a Leonel França, conforme a divisão constante da mesma escritura, deu plena e geral quitação a Leonardo Vinci e a Leonel França da divida anterior, de que trata esta inscrição, cujo cancelamento os autorizou a fazer, visto ter cessado a causa que lhe produzia os efeitos. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 8 de maio de 1929. O official,</p> |
| <p>Sítio, com moinho de fubá, uma casa para colono, 2 alqueires de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com José da Silveira e Leonardo Vinci.</p>   | <p>N. 1 — Certifico que esta inscrição fica cancelada, em virtude da escritura, que me foi apresentada, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patrício Machado, no dia 8 de maio corrente, pela qual Leovigildo Dantas, tendo recebido de Leonel França o imóvel aqui hipotecado, em pagamento desta divida hipotecaria, deu plena e geral quitação a Leonel França do referido debito, de que trata esta inscrição, cujo cancelamento autorizou, visto ter cessado a causa que lhe produzia os efeitos. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 9 de maio de 1929. O official,</p>  |

| NUMERO DE ORDEM   | DATA               | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO CREIDOR   | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO DEVEDOR   | TITULO, SUA FORMA E SUA DATA, E NOME DO TABELIÃO OU DO JUIZ E ESCRIVÃO  | VALOR DO CONTRATO E DA COUSA        | EPOCA DO VENCIMENTO | JUROS ESTIPULADOS, PENAS E MAIS CONDIÇÕES NECESSARIAS   | CIRCUNSCRIÇÃO | DESIGNAÇÃO OU SUA E NUMERO                            |
|---|--------------------|--|--|---|-------------------------------------|---------------------|---|---------------|---|
| 3<br>Numero de ordem da transcrição do imóvel: 14, fls. 4 do L.º n. 3 | 27 de maio de 1929 | Os portadores das obrigações emitidas, segundo consta da emissão de debentures inscrita sob n. 1 do livro n. 5, a fl. 1. | "Companhia Telefonica Bragançina", sociedade anonima, com sede na cidade de Bragança | Ata da assembleia geral que resolveu e fixou as condições, publicada no "Diário Oficial de São Paulo", de 25 do corrente e na "Cidade de Bragança", da mesma data | Cincoenta contos de réis (50:000\$) | De 15 a 20 anos     | Juros de seis por cento (6%) ao ano, pagos nas cidades de Bragança e São Paulo. A anuidade de cinco contos de réis (5:000\$000) corresponde a dois e dois decimos (2,2) do capital e juros, durante o prazo estipulado, devendo ser paga semestralmente | Bragança      | Sem denominação, na cidade e no município de Bragança |
|   |                    |  |  |   |                                     |                     |   |               | O sub oficial, José Celestino                         |

| CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES   | ADVERBAÇÕES                       |
|---|-----------------------------------|
| <p>A rede telefonica, instalada e em funcionamento, distribuida pelo municipio de Bragança, com cerca de 200 kilometros de linha, inclusive os respectivos aparelhos, postes, isoladores, etc.; o centro telefonico instalado na cidade de Bragança, inclusive os respectivos aparelhos e linhas do perimetro urbano, etc.; um terreno dentro da cidade de Bragança, com casas para camaradas, depositos para materiais e arreos estabarias, plantações de cana e de capim e com outras benfeitorias; os bens a serem adquiridos, em virtude do emprestimo assumido pelas obrigações do portador, como sejam o predio em que funciona o centro telefonico e a sede da sociedade, as novas linhas, as benfeitorias, enlim os bens que se vierem a acrescer aos atuais.</p> <p>O oficial,</p> | <p>Livro n.º 5, fl. 1, n.º 1.</p> |

| NUMERO DE ORDEM   | DATA              | CIRCUNSCRIÇÃO | DENOMINAÇÃO OU RUA E NUMERO            | CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES   | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO ADQUIRENTE   | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO TRANSITENTE  |
|---|-------------------|---------------|--|---|---|---|
| 1<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 9.580, L.º n. 3Q | 2 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras  | Sítio com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, cocheira, chiqueiro, moinho de fubá, duas casas para colonos, com 4 alqueires de pasto e 10.000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Luiz Cardoso e José da Silveira, constando do título as divisas circunstanciadas. | Leonardo Vinci, lavrador, domiciliado neste município e Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade. | Luiz Silveira e sua mulher D. Luiza Silveira, lavradores, domiciliados neste município.                     |
|   |                   |               |  |   | O sub-oficial, José Celestino   |   |
| 2<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 6.535, L.º n. 3L | 2 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Osorio, n. 20              | Casa com o seu terreno e quintal, confrontando de um lado com propriedade de João Terra e de outro lado com Antonio da Silva e nos fundos com Manuel dos Santos.  | Luiz Silveira e sua mulher D. Luiza Silveira, lavradores, domiciliados neste município.                       | Leonardo Vinci lavrador, domiciliado neste município e Leonel França comerciante, domiciliado nesta cidade. |
|   |                   |               |  |   | O sub-oficial, José Celestino   |   |
| 3<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 2, neste L.º     | 6 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Osorio, n. 20              | Casa com o seu terreno e quintal, confrontando de um lado com propriedade de João Terra e de outro lado com Antonio da Silva e nos fundos com Manuel dos Santos.  | Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste município.   | Luiz Silveira e sua mulher D. Luiza Silveira, lavradores, domiciliados neste município.                     |
|   |                   |               |  |   | O sub-oficial, José Celestino   |   |
| 4<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 1, neste L.º     | 8 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras  | Sítio com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, cocheira, chiqueiro, uma casa para colono, com 2 alqueires de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Leonel França e José da Silveira, constando do título as divisas circunstanciadas.                    | Leonardo Vinci, lavrador, domiciliado neste município.  | Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade.   |
|   |                   |               |  |   | O sub-oficial, José Celestino   |   |
| 5<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 1, neste L.º     | 8 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras. | Sítio com moinho de fubá, uma casa para colono, 2 alqueires de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com José da Silveira e com Leonardo Vinci.   | Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade.   | Leonardo Vinci lavrador, domiciliado neste município.   |
|   |                   |               |  |   | O sub-oficial, José Celestino   |   |

| TÍTULO                             | FORMA DO TÍTULO, SUA DATA, E NOME DO TABELIÃO   | VALOR DO CONTRATO                 | CONDIÇÕES DO CONTRATO   | AVERBAÇÕES                                       |
|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|--|
| Permuta<br><br>O oficial.          | Escritura de 20 de abril de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado. | Vinte contos de réis(20.000\$000) | Com pacto adicto de hipoteca.   | Livro n. 2, fl. 1, n. 1; vide transcriç.º abaixo |
| Permuta<br><br>O oficial.          | Escritura de 20 de abril de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado. | Quinze contos de réis (15.000\$)  | Sem condições.  | Vide transcriç.º acima: livro n. 3, fl. 1, n. 5  |
| Compra e venda<br><br>O oficial.   | Escritura de 4 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares.         | Quinze contos de réis (15.000\$)  | Sem condições   | Livro n. 3, fls. 3, n. 11                        |
| Divisão amigável<br><br>O oficial. | Escritura de 4 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares.         | Dez contos de réis(10.000\$000)   | Ficou onerado este sítio com a tirada de agua em favor do sítio do ex-comunheiro Leonel Franca  | Livro n. 4 fl. 1, n. 1                           |
| Divisão amigável<br><br>O oficial. | Escritura de 4 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares.         | Dez contos de réis(10.000\$000)   | Ficou onerado com a servidão de transitto a favor do sítio do ex-comunheiro Leonardo Vinci para se comunicar com a estrada publica, e com a subrogação da hipoteca que se dava sobre o sítio dividido | Livro n. 4, fl. 1, n. 2; Livro n. 2, fl. 1, n. 2 |

| NUMERO DE ORDEM  | DATA              | CIRCUNSCRIÇÃO | DENOMINAÇÃO OU RUA E NUMERO           | CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES   | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO ADQUIRENTE                                  | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO TRANSMITENTE                                 |
|--|-------------------|---------------|---------------------------------------|---|--|---|
| 6<br>N.º de ordem da transcrição anterior : 5, neste L.º     | 9 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras | Sítio com moinho de fubá, uma casa para colono, 2 alqueires de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com José da Silveira e com Leonardo Vinci.                               | Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste município.                  | Leonel França, mercante, domiciliado neste município.                       |
| O sub-official, José Celestino                               |                   |               |                                       |   |  |   |
| 7<br>N.º de ordem da transcrição anterior : 5.560, L.º n. 3L | 9 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras | Lote com 4 alqueires, confrontando com Leonardo Vinci, Leovigildo Dantas e José da Silveira, constando do título as divisas circunstanciadas.                                   | Leocadia Silveira, viuva, meirã, proprietaria, domiciliada neste município | Luiz Silveira, bedeiro, proprietário, domiciliado neste município.          |
| O sub-official, José Celestino                               |                   |               |                                       |   |  |   |
| 8<br>N.º de ordem da transcrição anterior : 7, neste L.º     | 9 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras | Lote com 4 alqueires, confrontando com Leonardo Vinci, Leovigildo Dantas e José da Silveira, constando do título as divisas circunstanciadas.                                   | Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste município.                  | Leocadia Silveira, viuva, proprietaria, domiciliada neste município         |
| O sub-official, José Celestino                               |                   |               |                                       |   |  |   |
| 9<br>N.º de ordem da transcrição anterior : 5.560, L.º n. 3L | 9 de maio de 1929 | Bragança      | "Moenda", no bairro do Rio Acima      | Sítio com 10 alqueires de terra, em pastagens, matos e cultura, confrontando com José Fonseca, Luigi Ambrosio, Fortunato Melo, constando do título as divisas circunstanciadas. | Luiz Silveira, herdeiro, domiciliado neste município e proprietário.       | Leocadia Silveira, viuva, meirã, proprietaria, domiciliada neste município. |
| O sub-official, José Celestino                               |                   |               |                                       |   |  |   |

| TÍTULO  | FORMA DO TÍTULO, SUA DATA, E NOME DO TABELIÃO OU DO JUIZ E ESCRIVÃO  | VALOR DO CONTRATO                   | CONDIÇÕES DO CONTRATO   | Observações  |
|---|--|-------------------------------------|---|--|
| Dação em pagamento  | Escritura de 6 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral.   | Dez contos de réis (10.000\$000)    | Ficou onerado com a servidão de trânsito a favor do sítio de Leonardo Vinci para se comunicar com a estrada pública, extinguindo-se a hipoteca com a confusão do domínio e do usus. | N. 1 — Em virtude de escritura ante-nupcial, lavrada nas notas do 3.º tabelião da Capital em 20 de maio de 1929, ficou este imóvel de exclusiva propriedade do adquirente. Bragança, 27 de maio de 1929. O sub-oficial, José Celestino. O oficial, . . . Vide transcrição n. 1, a fl. 1 do liv. aux. n. 1.                   |
| O oficial,  |  |                                     |   |  |
| Partilha julgada por sentença do juiz de direito desta comarca, Dr. Luiz dos Santos, passada em julgado a 6 do corrente | Certidão e traída dos autos de inventario dos bens de Leopoldo Silveira, datada de 6 do corrente e subscrita pelo escrivão do 2.º officio desta comarca.   | Cinco contos de réis (5.000\$000)   | Sem condições.  | Livro n.º 5, fs. 2 n. 8, isto é, a transcrição seguinte  |
| O oficial,  |  |                                     |   |  |
| Compra e venda  | Escritura de 6 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral.   | Cinco contos de réis (5.000\$000)   | Com pacto a <i>petra</i>  | N. 1 — Em virtude da escritura ante-nupcial, de 29 de maio de 1929, lavrada nas notas do 3.º tabelião da Capital, ficou este imóvel de exclusiva propriedade do adquirente. Bragança, 27 de maio de 1929. O sub-oficial, José Celestino. O oficial, . . . V. L.º aux., n. 1, fl. 1.  |
| O oficial,  |  |                                     |   |  |
| Partilha julgada por sentença do juiz de direito desta comarca, Dr. Luiz dos Santos, passada em julgado a 6 do corrente | Formal de partilha extraído dos autos de inventario dos bens de Leopoldo Silveira, datado de 6 do corrente, rubricado e subscrito pelo escrivão do 2.º officio desta comarca e assinado pelo juiz de direito da mesma Dr. Luiz dos Santos. | Quinze contos de réis (15.000\$000) | Ficou onerado com a clausula de inalienabilidade, inpenhorabilidade e incomunicabilidade.   | N. 1 — Certifico que, por alvará do juiz de direito desta comarca de 14 de maio de 1929, que me foi apresentado, foi transferido o usus que pesava sobre este imóvel para o de propriedade do mesmo Luiz Silveira, registrado neste livro sob n. 10. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 13 de maio de 1929. O oficial, |
| O oficial,  |  |                                     |   |  |

| NUMERO DE ORDEM  | DATA               | CIRCUNSCRIÇÃO | DENOMINAÇÃO OU RUA E NÚMERO | CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES  | NOME, PROFISSÃO E DOMICÍLIO DO ADQUIRENTE                   | NOME, PROFISSÃO E DOMICÍLIO DO TRANSMITENTE                 |
|--|--------------------|---------------|-----------------------------|--|---|---|
| 10<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 4 578, L.º n. 3) | 10 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Leme, n. 50     | Casa, seu terreno e quintal, com uma porta e duas janelas de frente, dando para a aludida rua e confrontando, de um lado, com Luiz Roncato e, de outro, com Juvenal Guimarães e nos fundos com Ambrosio Apezato.           | Luiz Silveira, agricultor, domiciliado neste município.     | Leopoldo Melo, agricultor, domiciliado neste município.     |
|  |                    |               |                             |  | O sub-oficial, José Celestino                               |   |
| 11<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 2, neste L.º     | 20 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Osorio, n. 20   | Casa com o seu terreno e quintal, confrontando, de um lado, com João Terra, de outro lado com Antonio da Silva e nos fundos com Manuel dos Santos.   | Luiz Silveira, agricultor, domiciliado neste município.     | Leovigildo Dantas, agricultor, domiciliado neste município. |
|  |                    |               |                             |  | O sub-oficial, José Celestino                               |   |
| 12<br>N.º de ordem da transcrição anterior: 10, neste L.º    | 20 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Leme, n. 80     | Casa, seu terreno e quintal, com uma porta e duas janelas de frente, dando para a aludida rua e confrontando de um lado com Luiz Roncato, de outro lado com Juvenal Guimarães e nos fundos com Ambrosio Apezato.           | Leovigildo Dantas, agricultor, domiciliado neste município. | Luiz Silveira, agricultor, domiciliado neste município.     |
|  |                    |               |                             |  | O sub-oficial, José Celestino                               |   |
| 13<br>Data do título anterior:                               | 26 de maio de 1929 | Bragança      | Praça José Bonifácio, n. 10 | Casa, seu terreno e quintal, com uma porta e quatro janelas de frente, para a mesma praça, confrontando de um lado com Jacinto Osorio, de Locio e Silva, de outro lado com Ciríaca Pereira e nos fundos com a rua da fide- | Lindolfo Melo, lavrador, domiciliado nesta cidade.          | Leopoldo Melo, lavrador, domiciliado neste município.       |



| TÍTULO   | FORMA DO TÍTULO, SUA DATA, E NOME DO TABELIÃO OU DO JUIZ E ESCRIVÃO   | VALOR DO CONTRATO                     | CONDIÇÕES DO CONTRATO  | AVERBAÇÕES  |
|--|---|---------------------------------------|--|---|
| Compra e venda<br><br>O oficial,                               | Escritura de 9 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral.  | Quinze contos de réis (15:000\$)      | Sem condições  | N. 1 -- Certifico que, por alvará do juiz de direito de 14 de maio de 1929, que me foi apresentado, ficou subrogado este imóvel no onus de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade que pesava sobre o imóvel registrado sob n.º 9 deste livro, que ora fica desonerado. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 15 de maio de 1929. O oficial.<br>N. 2 -- Certifico que o onus que pesava sobre este imóvel passou a gravar o imóvel, registrado sob n.º 11 neste livro, cuja permuta com este foi autorizada por alvará do juiz de direito, de 18 de maio corrente. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 20 de maio de 1929. O oficial. Livro n. 3, fl. 3, n. 12 |
| Permuta com subrogação de imóvel inalienável<br><br>O oficial, | Escritura de 19 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral. | Quinze contos de réis (15:000\$)      | Por alvará do juiz de direito da comarca, foi autorizada esta permuta, ficando este imóvel subrogado no onus de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade que pesava sobre o imóvel com este permutado que, ora exonerado, vai a diante transcrito sob n. 12. | Vide transcrição seguinte   |
| Permuta<br><br>O oficial,                                      | Escritura de 19 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral. | Quinze contos de réis (15:000\$)      | Sem condições.   | Vide transcrição supra: livro n. 4, fl. 1, n. 2, Livro n. 3, fls. 4, n. 16  |
| Doação   | Escritura de 15 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares.      | Cincoenta contos de réis (50:000\$00) | O doador reservou a si, enquanto viver, o usufruto do imóvel.  | Livro n. 4, fl. 1, n. 4   |

ANO 1929

TRANSCRIÇÃO DAS

| NUMERO DE ORDEM  | DATA               | CIRCUNSCRIÇÃO | DENOMINAÇÃO OU RUA E NUMERO                       | CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES  | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO ADQUIRENTE  | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO TRANSMITENTE                   |
|--|--------------------|---------------|---|--|--|---|
| de aquisição :<br>20 de abril de 1900                                    |                    |               |   | pendencia, onde existe um portão   |  |   |
| 14<br>Data do título anterior : 10 de abril de 1900                      | 27 de maio de 1929 | Bragança      | Sem denominação, no perímetro urbano desta cidade | Terreno, com casas para camaradas, depósitos para materiais e arceios, estrebarias, plantações de cana e capim e com outras benfeitorias, sendo que o aludido terreno o transmitente houve por herança do seu finado pai, cujo inventario se processou em 1900 no cartorio do 2º officio desta comarca | "Companhia Telefônica Bragantina", sociedade anonima com sede na cidade de Bragança.     | Lindolfo Melo, lavrador, domiciliado nesta cidade             |
|  |                    |               |   |  |  | O sub-official, José Celestino                                |
| 15<br>Numero de ordem da transcrição anterior : 13. fls. 3 deste livro   | 27 de maio de 1929 | Bragança      | Praça José Bonifacio, n. 10                       | Casa, seu terreno e quintal, com uma porta e quatro janelas de frente, para a mesma praça, confrontando de um lado com Jacinto Osorio de Locio e Silva, de outro lado com Ciriaca Pereira e nos fundos com a rua Independencia, onde existe um portão  | "Companhia Telefônica Bragantina", sociedade anonima com sede na cidade de Bragança.     | Lindolfo Melo, lavrador, domiciliado nesta cidade             |
|  |                    |               |   |  |  | O sub-official, José Celestino                                |
| 16<br>Numero de ordem da transcrição anterior : 12, a fl. 1 do L.º n.º 5 | 27 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Leme, n. 50                           | Casa, com o seu terreno e quintal, confrontando de um lado com propriedade de Luiz Roncato, de outro lado com Juvenal Guimarães e nos fundos com Ambrosio Apezato, tendo a casa uma porta e duas janelas de frente para a aludida rua  | Dona Lucia Noqueira, assistida por seu pai Leocicio Noqueira, domiciliados nesta cidade. | Leovigildo Dantas, proprietário, domiciliado neste município. |
|  |                    |               |   |  |  | O sub-official, José Celestino                                |

| TÍTULO                          | FORMA DO TÍTULO, SUA DATA, E NOME DO TABELIÃO OU DO JUIZ E ESCRIVÃO  | VALOR DO CONTRATO                     | CONDIÇÕES DO CONTRATO   | AVERBAÇÕES   |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|---|--|
| O oficial,                      |  |                                       |   |  |
| Compra e venda                  | Escritura de 22 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral.                  | Dez contos de réis (10.000\$000)      | Sem condições   | Livro n. 2, f. 2, n. 5   |
| O oficial,                      |  |                                       |   |  |
| Compra e venda                  | Escritura de 26 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião Benedicto Jorge do Amaral,                                | Quarenta contos de réis (40.000\$000) | O usufrutuário concordou em revogar o usufruto, ordenando o seu cancelamento.                       | Livro n. 2, f. 2, n. 5 Livro n. 4, fl. 1, n. 1   |
| O oficial,                      |  |                                       |   |  |
| Doação em contrato ante-nupcial | Escritura de 20 de maio de 1929, lavrada nas notas do 3.º tabelião da cidade de São Paulo, Dr. Francisco de Almeida Sampaio. | Quinze contos de réis (15.000\$)      | O domínio, conferido à donataria por esta transcrição, resolve-se pela não realização do casamento. | N.º 1 — Em virtude da escritura referida, ficou estabelecido para o regime do casamento o da completa e absoluta exclusão de comunhão de bens, não só dos possuídos pelos contratantes, como dos que forem adquiridos ou de qualquer forma havidos na constância do casamento, estendendo-se até às rendas a exclusão adotada. Bragança, 27 de maio de 1929. O sub-oficial, José Celestino. O oficial, ..... V livro auxiliar, n.º 1 a fl. 1<br>(Deixem-se dez linhas em branco para qualquer eventualidade) |
| O oficial,                      |  |                                       |   |  |

ANO 1929

REGISTROS

| NUMERO DE ORDEM   | DATA               | CIRCUNSCRIÇÃO | DENOMINAÇÃO OU RUA E NUMERO            | CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES DO IMOVEL OU OBJETO DO PENHOR   | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO CREDOR                  | NOME, PROFISSÃO E DOMICILIO DO DEVEDOR                   |
|---|--------------------|---------------|--|---|--|--|
| 1<br>N.º de ordem da transcrição: 4, L.º n. 3, fl. 1    | 8 de maio de 1929  | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras  | Sítio, com casa de morada, tulha, e demais benfeitorias, com 2 alqueires de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Leonel França e José da Silveira, constando do titulo as divisas circunstanciadas                             | Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade.  | Leonardo Vinci, lavrador, domiciliado neste municipio    |
| O sub-official, José Celestino                          |                    |               |  |   |  |  |
| 2<br>N.º de ordem da transcrição: 6, L.º n. 3, fl. 1    | 8 de maio de 1929  | Bragança      | Sem denominação, no bairro das Araras. | Sítio, com benfeitorias, contendo 2 alqueira de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com José da Silveira e Leonardo Vinci   | Leonardo Vinci, lavrador, domiciliado neste municipio. | Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade     |
| O sub-official, José Celestino                          |                    |               |  |   |  |  |
| 3<br>N.º de ordem da transcrição: 12, L.º n. 3, fls. 3. | 20 de maio de 1929 | Bragança      | Rua Coronel Leme, n. 50.               | Casa, seu terreno e quintal, com uma porta e duas janelas de frente, dando para a referida rua, e confrontando de um lado com Luiz Fogaça e de outro lado com Juvenal Guimarães e nos fundos com Amrosio Apezato  | Luiz Silveira, lavrador, domiciliado nesta cidade.     | Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste municipio |
| O sub-official, José Celestino                          |                    |               |  |   |  |  |
| 4<br>N.º de ordem da transcrição: 13, L.º n. 3, fls. 3. | 26 de maio de 1929 | Bragança      | Praça José Bonifacio, n. 10            | Casa, seu terreno e quintal, com uma porta e quatro janelas de frente, para a mesma praça, confrontando de um lado com Jacinto Osorio da Locio e Silva, de outro lado com Ciriaca Pereira e nos fundos com a rua da Independencia, onde existe um portão. | Leopoldo Melo, lavrador, domiciliado neste municipio.  | Lindolfo Melo, lavrador, domiciliado nesta cidade.       |
| O sub-official, José Celestino                          |                    |               |  |   |  |  |

| ONUS   | Titulo, sua forma e sua data, e nome do tabelião ou do juiz e escrivão                                       | VALOR DO CONTRATO, DA COUSA OU DA DIVIDA, PRAZO, RENDA, JUROS E PENAS CONVENCIONAIS   | CONDIÇÕES OU DEMAIS CLAUSULAS DO CONTRATO  | ATRIBUIÇÃO  |
|--|--|---|--|---|
| <p>Servidão de agua. O riacho, por meio de uma tirada, atravessa o sitio mencionado e vem tocar o moinho de propriedade do credor.</p> <p>O oficial,</p> | <p>Escritura de 4 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares</p>  | <p>Não foi determinado o valor do contrato.</p>   | <p>Sem outras condições que as da propria natureza do contrato.</p>                              | <p>Livro n. 3, fl. 1, n. 4.</p>   |
| <p>Servidão de transito. Um caminho, atravessando o sitio mencionado, comunica com a estrada publica o sitio do credor.</p> <p>O oficial,</p>            | <p>Escritura de 4 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares</p>  | <p>Não foi determinado o valor do contrato.</p>   | <p>Sem outras condições que as da propria natureza do contrato.</p>                              | <p>Livro n. 3, fl. 1, n. 5.</p>   |
| <p>Locação que, durante a sua vigencia, valerá contra qualquer adquirente.</p> <p>O oficial,</p>   | <p>Escritura de 18 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares</p> | <p>1.º O prazo da locação é de cinco annos. 2.º A renda mensal de duzentos mil réis. 3.º A pena convencional de um conto de reis.</p> | <p>O locatario obriga-se a entregar o imóvel, findo o contrato, em bom estado de conservação</p> |   |
| <p>Usufruto</p> <p>O oficial,</p>  | <p>Escritura de 15 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares</p> | <p>Cinquenta contos de réis. (50:000\$000).</p>   | <p>O credor reservou a si, enquanto viver o usufruto do imóvel.</p>                              | <p>N.º 1 — Certifico que este usufruto fica cancelado, em virtude da autorização do credor exarada na escritura de 22 de maio de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Benedicto Jorge do Amaral, que me foi apresentada. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 27 de maio de 1929. O oficial.</p> |

| NUMERO DE ORDEM | MÊS  | DIA | NOME, OBJETO E SEDE DAS SOCIEDADES   | DATA DA PUBLICAÇÃO DOS ESTATUTOS   | DATA DA PUBLICAÇÃO DA ATA  | IMPORTANCIA DOS EMPRESTIMOS ANTERIORES | NUMERO E VALOR DAS OBRIGAÇÕES JUROS, EPOCA, RESGATE E PAGAMENTO   |
|-----------------|------|-----|--|--|--|--|---|
| 1               | Maio | 27  | <p>"Companhia Telefônica Bragantina", sociedade anônima, com sede na cidade de Bragança, tendo por objeto a exploração de comunicações por meio de redes telefônicas entre esta cidade e a de São Paulo, nos termos do dec. n. 2050 de 16 de maio do corrente ano do Poder Legislativo do Estado; e a exploração do centro telefonico de Bragança, de acordo com a concessão da respectiva Camara Municipal.</p> | <p>Foram publicados no "Diario Oficial do Estado de São Paulo", de 20 de maio corrente e na "Cidade de Bragança", da mesma data.</p> | <p>A ata da assembleia geral que resolveu a emissão e fixou as condições foi publicada no "Diario Oficial do Estado de São Paulo", de 25 do corrente e na "Cidade de Bragança", da mesma data.</p> | <p>Não ha emprestimo anterior.</p>     | <p>Quinhentas obrigações ou debenturas no valor nominal de cem mil réis ... (100\$000) cada uma, no total de cinquenta contos de réis (50:000\$), vencendo juros á taxa de seis por cento (6%) ao ano, pagos nas cidades de Bragança e São Paulo, pelo prazo de quinze a vinte anos. A percentagem do resgate anual começa de dois e dois decimos (2,2) no primeiro ano e cresce sucessivamente nos anos seguintes, até o ultimo, á medida que os juros diminuem de modo que a importância dos juros e amortização em cada ano é sempre a mesma e corresponde á anuidade fixa de cinco contos de réis (5.000\$). São pagos sucessivamente os juros supra referidos e a amortização é anual.</p> |

O sub-official, José Celestino

| CONDIÇÕES  | AVERBAÇÕES              |
|--|-------------------------|
| <p>1.<sup>a</sup>) A "Companhia Telefonica Bragantina" oferece em garantia hipotecaria do presente emprestimo os seguintes bens de sua propriedade, isentos de qualquer onus até esta data : a) a rede telefonica, instalada e em funcionamento, distribuida pelo municipio de Bragança, com cerca de 200 kilometros de linha, inclusive os respectivos aparelhos, postes, isoladores, etc ; b) o centro telefonico instalado na cidade de Bragança, inclusive os respectivos aparelhos e linhas do perimetro urbano, etc. ; c) um terreno dentro da cidade de Bragança, com casas para camaradas, depositos para materiais e arceios, estrebarias, plantações de cana e de capim e com outras benfeitorias. 2.<sup>a</sup>) O tipo do presente emprestimo é de oitenta e cinco por cento (85%), sendo, pois, cada obrigação de cem mil réis (100\$000) adquirida por oitenta e cinco mil réis (85\$000). 3.<sup>a</sup>) O produto do presente emprestimo será aplicado na compra do predio em que funciona o centro telefonico de Bragança e a sede da sociedade, na instalação de novas linhas, e no desenvolvimento e melhoria do centro telefonico.</p> | Livro n. 2, fls. 2 a 5. |
| O oficial,   |                         |

INDICADOR REAL

ANO 1929

LIVRO N.º 5

| NUMERO DE ORDEM | DENOMINAÇÃO OU RUA E NUMERO DO IMOVEL   | PROPRIETARIOS                   | REFERENCIAS AOS DEMAIS LIVROS |                                   | ANOTAÇÕES  |
|-----------------|---|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|
|                 |   |                                 | TRANSMISSÕES                  | ONUS E HIPOTECAS                  |  |
| 1               | Sítio com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, coqueira, chiqueiro, moinho de subá, duas casas para colono, com 4 alqueires de pasto e 10 mil pés de café, no bairro das Araras. | Leonardo Vinci e Leonel França. | L.º n. 3, fl. 1, n. 1         | L.º n. 2, fl. 1, n. 1 (Cancelada) | Vide tit.º 2 ab.<br>Vide tit.º 5 ab.<br>Vide tit.º 4 ab. |

OBSERVAÇÃO — Quando o imóvel se dividir, far-se-á, na coluna das anotações, referência ás novas indicações abertas, para que fique patente o historico do imóvel, desde a sua integridade anterior até a sua divisão posterior, como se verifica vendo as referencias feitas na coluna das anotações desta indicação.

|   |                                   |   |   |              |                    |
|---|-----------------------------------|---|---|--------------|--------------------|
| 2   | Casa n. 20, á rua Coronel Osorio. | Luiz Silveira<br>Leovigildo Dantas<br>Luiz Silveira | L.º n. 5, fl. 1, n. 2<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 3<br>L.º n. 3, fls. 3, n. 3<br>L.º n. 3, fls. 3, n. 11 | Sua condição | Vide tit.º 1 acima |
| Posterior :<br>L.º n. 6, pag. 30, n. 200. |                                   |   |   |              |                    |

OBSERVAÇÃO — Depois que a coluna dos proprietarios ou das referencias se completar, far-se-á transporte para o mesmo ou outro indicador real, devendo-se debaixo do n.º de ordem actual colocar o n.º de ordem posterior que lhe competir. Assim, suponha-se que a indicação, aqui aberta, se complete e que a outra indicação que lhe compete, venha a ter, por exemplo, o n.º de ordem 200; então, debaixo do n.º de ordem actual que é 2, colocar-se-á o n.º de ordem posterior, referindo-se á pagina e ao livro n.º 6 respectivo, como se vê acima; e no outro indicador debaixo do n.º de ordem 200, far-se-á a seguinte referencia: ANTERIOR: L.º n. 6, pag. 1, n. 2.

|   |  |                                    |   |   |                     |
|---|--|------------------------------------|---|---|---------------------|
| 3 | Sítio com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, coqueira, chiqueiro, uma casa para colono, com 2 alqueires de pasto e 5 mil pés de café, no bairro das Araras. | Leonardo Vinci                     | L.º n. 3, fl. 1, n. 4                           |   | Vide tit.º 1 acima  |
| 4 | Sítio com um moinho de subá, uma casa para colono, 2 alqueires de pasto e 5 mil pés de café, no bairro das Araras.   | Leonel França<br>Leovigildo Dantas | L.º n. 3, fl. 1, n. 5<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 6 | L.º n. 4, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 2 (Cancelada pela confusão do dominio e do onus)<br>Averbação n. 1 | Vide titulo 1 acima |



INDICADOR REAL

2

ANO 1929

LIVRO N.º 6

| NUMERO DE ORDEM | DENOMINAÇÃO OU RUA E NUMERO DO IMOVEL   | PROPRIETARIOS  | REFERENCIAS AOS DE MAIS LIVROS  |  | ANOTAÇÕES                |
|-----------------|---|--|---|--|--------------------------|
|                 |   |  | TRANSMISSÕES  | ONUS E HIPOTECAS   |                          |
| 5               | Lote de terra com 4 alqueires.  | Leocadia Silveira<br>Leovigildo Dantas                   | L.º n. 3, fls. 2, n. 7<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 8                                  | Sua condição<br>Averbação n. 1   |                          |
| 6               | Sítio com 10 alqueires de terra em pastagens, mato e cultura, no bairro do Rio Acima, denominado "Moenda".                                | Luiz Silveira  | L.º n. 3, fls. 2, n. 9  | Sua condição<br>(Cancelada)  |                          |
| 7               | Casa, seu terreno e quintal, á rua Coronel Leme n. 50.  | Luiz Silveira<br>Leovigildo Dantas<br><br>Lucia Nogueira | L.º n. 3, fls. 3, n. 10<br>L.º n. 3, fls. 3, n. 12<br><br>L.º n. 3, fls. 4, n. 16 | Averbação n. 1<br>(cancelada)<br><br>L.º n. 4, fl. 1, n. 5<br><br>Averbação n. 1 | Vide tit.º 2 fl. 1 deste |
| 8               | Casa, seu terreno e quintal, á praça José Bonifacio, 10.  | Lindolfo Melo<br>"Companhia Telefônica Bragantina"       | L.º n. 3, fls. 3, n. 13<br>L.º n. 3, fls. 4, n. 15                                | L.º n. 4, fl. 1, n. 4<br>(cancelada pela averbação n. 1)                         |                          |
| 9               | Terreno com casas para camaradas, depositos para materiais e arreios, estabularias, plantações de cana e capim e com outras benfeitorias. | "Companhia Telefônica Bragantina"                        | L.º n. 3, fls. 4, n. 14   |  |                          |

INDICADOR PESSOAL

1

ANO 1929

LETRA L

LIVRO N.º 7

| NUMERO DE ORDEM | PESSOAS           | DOMICILIO                    | PROFISSÃO   | REFERENCIAS AOS DEMAIS LIVROS  | ANOTAÇÕES            |
|-----------------|-------------------|------------------------------|-------------|--|----------------------|
| 1               | Leonardo Vinci    | Bragança (Bairro das Araras) | Lavrador    | Credor<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 4<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 2<br>Devedor<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 2<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 1<br>(Cancelada pela averbação n. 2)<br>L.º n. 3, fls. 1, n. 5   | Vide titulo 2 abaixo |
| 2               | Leonel França     | Bragança (Cidade)            | Comerciante | Credor<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 5<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 1<br>Devedor<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 1<br>(Transferida pela averbação n. 1 e cancelada pela de n. 2)<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 4<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 2<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 2 (cancelada)<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 6 | Vide tit.º 1 acima   |
| 3               | Luiz Silveira     | Bragança (Bairro das Araras) | Lavrador    | Credor<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 2<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 9<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 5<br>L.º n. 3, fls. 3, n. 10<br>L.º n. 3, fls. 3, n. 11<br>Devedor<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 3<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 7<br>L.º n. 3, fls. 3, n. 12                  | Vide titulo 4 abaixo |
| 4               | Luiza Silveira    | Bragança (Bairro das Araras) | Lavradora   | Credora<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 1<br>Devedora<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 1<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 3   |                      |
| 5               | Leovigildo Dantas | Bragança (Cidade)            | Lavrador    | Credor<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 1 (averbação n. 1) (cancelada)<br>L.º n. 3, fl. 1, n. 5<br>L.º n. 2, fl. 1, n. 2 (cancelada)<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 6<br>L.º n. 3, fls. 2, n. 8   |                      |

Posterior:  
L.º n. 6,  
pag. 2, n.7

INDICADOR PESSOAL

2

ANO 1929

LETRA L

LIVRO N.º 7

| NUMERO DE ORDEM | PESSOAS           | DOMICILIO            | PROFISSÃO | REFERENCIAS NOS DEMAI LIVROS  | ANOTAÇÕES                                 |
|-----------------|-------------------|----------------------|-----------|---|---|
| 6               | Leocadia Silveira |                      |           | Credora<br>L.º n. 5, fls. 2 n. 7<br><br>Devedora<br>L.º n. 5, fls. 2 n. 8<br>L.º n. 5, fls. 2 n. 9                              |   |
| 7               | Leovigildo Dantas | Bragança (Cidade)    | Lavrador  | Credor<br>L.º n. 5, fls. 5, n. 12<br><br>Devedor<br>L.º n. 5, fls. 5, n. 11<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 5<br>L.º n. 5, fls. 4, n. 16 | Anterior:<br>L.º n. 6,<br>pag. 1,<br>n. 5 |
| 8               | Leopoldo Melo     | Bragança (Município) | Lavrador  | Credor<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 4<br><br>Devedor<br>L.º n. 5, fls. 5, n. 10<br>L.º n. 5, fls. 5, n. 15                            |   |
| 9               | Lindolfo Melo     | Bragança (Cidade)    | Lavrador  | Credor<br>L.º n. 5, fls. 5, n. 15<br><br>Devedor<br>L.º n. 4, fl. 1, n. 4<br>L.º n. 5, fls. 4, n. 14<br>L.º n. 5, fls. 4, n. 15 |   |
| 10              | Lucia Nogueira    | Bragança (Cidade)    |           | L.º n. 5, fls. 4, n. 16   |   |

OBSERVAÇÃO — Quanto aos lançamentos referentes á "Companhia Telefónica Bragantina", devem ser feitos na pagina reservada á letra C: da razão por que aqui não figuram

LIVRO AUXILIAR

ANO 1929

N.º 1

| NUMERO DE ORDEN<br>E REFERENCIAS AOS<br>DEMAIS LIVROS                                 | REGISTRO  | AVERBAÇÕES |
|---|---|------------|
| <p>L.º n. 3, fls. 4, n. 16;<br/>L.º n. 3, fls. 2, ns. 6<br/>e 8, averbações n. 1.</p> | <p>NOME DOS CONJUGES: Leovigildo Dantas, brasileiro, solteiro, proprietário, domiciliado neste município e comarca, e dona Lucia Nogueira, brasileira, solteira, assistida por seu pai Leoncio Nogueira, domiciliados nesta cidade DATA, CARTORIO, LIVRO e FOLHA ONDE FOI LAVRADA A ESCRITURA: Escritura de 20 de maio de 1929, lavrada a folhas oitenta e cinco verso do livro de notas numero trezentos e setenta e dois do 3.º tabelião da cidade de São Paulo, Dr. Francisco de Almeida Sampaio CLAUSULAS DA CONVENÇÃO: Os conjuges Leovigildo Dantas e Dona Lucia Nogueira estipulam para o regime do seu casamento o da completa e absoluta exclusão de comunhão de bens, não só daqueles que os mesmos atualmente possuem como dos que forem adquiridos ou de qualquer forma havidos na constancia do casamento, estendendo-se até ás rendas a exclusão adotada, de modo que cada conjugue terá sempre a livre administração do que lhe pertencer. O contratante Leovigildo Dantas doa á sua noiva dona Lucia Nogueira, pela importancia de quinze contos de réis (15:000\$000), a casa, com o seu terreno e quintal, situada á rua Coronel Osorio, n. 20, desta cidade, a qual confronta de um lado com propriedade de João Terra, de outro lado com Antonio da Silva e nos fundos com Manuel dos Santos, dependendo esta doação da realização do casamento, após o qual a donataria, entrando no dominio pleno do aludido imovel, poderá usar, gozar e dispor do mesmo, como seu que ficará sendo por força dessa escritura e na melhor forma de direito, devendo se fazer para a garantia de ambos os contratantes as transcrições e averbações, no registro de imoveis, decorrentes desta escritura. Bragança, 27 de maio de 1929. O sub-official, José Celestino. O official,</p> |            |

# MODELOS DE CANHOTOS DE LIVROS TALÕES

Livro talão das inscrições n. 1

Pag. 1

## 1.º MODELO

Certifico que a fl. 1 do livro n. 2 foi feita hoje sob n. 1 a inscrição da escritura de hipoteca, de 20 de abril de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patrício Machado, pela qual Leonardo Vinci, lavrador, e Leonel França, comerciante, domiciliados o 1.º neste município e o 2.º nesta cidade, se constituíram devedores de Luiz Silveira e sua mulher Luiza Silveira, lavradores, domiciliados neste município, pela importância de dez contos de réis (10:000\$000), a dez por cento (10%) ao ano e mais vinte por cento (20%) para as despesas, no caso de cobrança judicial, dívida essa a vencer-se em 20 de abril de 1930, garantida com a hipoteca do sítio sem denominação, situado no bairro das Ataras, com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, coqueira, chiqueiro, moinho de fubá, duas casas para colonos, com 4 alqueires de pasto e 10.000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Luiz Cardoso e José da Silveira, constando do título as divisas circunstanciadas. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 2 de maio de 1929. O oficial,

## 2.º MODELO

Certifico que a fls. 2 do livro n. 2 e a fl. 1 do livro n. 3 foi feita hoje sob n. 1 a inscrição da ata da assembleia geral que resolveu a emissão de debentures e fixou as condições, publicada no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" de 25 do corrente, pela qual se verifica que a "Companhia Telefônica Bragançina", sociedade anônima, com sede nesta cidade, cujos estatutos foram publicados no "Diário Oficial do Estado de São Paulo" de 20 do corrente e arquivados neste cartório, sociedade essa que tem por objeto a exploração de comunicações por meio de redes telefônicas entre esta cidade e a de São Paulo, nos termos do dec. n. 2050 de 16 do corrente mês e ano do Poder Legislativo do Estado, e a exploração do centro telefônico de Bragança, de acordo com a concessão da respectiva Câmara Municipal, tendo sido o empréstimo feito na importância de cinquenta contos de réis (50:000\$000), mediante quinhentas obrigações no valor nominal de cem mil réis (100\$000) cada uma, vencendo juros a taxa de seis por cento (6%), pagos nas cidades de Bragança e São Paulo, sendo que a anuidade de cinco contos de réis (5:000\$000) é correspondente a dois e dois décimos (2,2) do capital e juros, durante o prazo de quinze a vinte anos, devendo ser paga semestralmente, tendo sido feita, em garantia dessas obrigações, a hipoteca dos seguintes imóveis: a rede telefônica, instalada e em funcionamento, distribuída pelo município de Bragança, com cerca de 200 quilômetros de linha, inclusive os aparelhos, postes, isoladores, etc.; o centro telefônico instalado na cidade de Bragança, incluídos os aparelhos e linha do perímetro urbano, etc.; um terreno dentro da cidade de Bragança, com casas para camaradas, depósitos para materiais e arreios, estrebarias, plantações de cana e capim e com outras benfeitorias e bens a serem adquiridos, em virtude do empréstimo assumido pelas obrigações ao portador, como sejam o prédio em que funciona o centro telefônico e a sede da sociedade, as novas linhas, as benfeitorias, enfim os bens que se vierem a acrescentar aos atuais, imóveis esses situados na cidade e no município de Bragança. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 27 de maio de 1929. O oficial,

Certifico que a fl. 1 do livro n. 3 foi feita hoje sob n. 1 a transcrição da escritura de permuta de 20 de abril de 1929, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado, pela qual Leonardo Vinci, lavrador, domiciliado neste município e Leonel França, comerciante, domiciliado nesta cidade, adquiriram de Luiz Silveira e sua mulher D. Luiza Silveira, lavradores, domiciliados neste município, pela quantia de vinte contos de réis (20:000\$000), com o pacto adjecto de hipoteca, o sitio, sem denominação, situado no bairro das Araras, com casa de morada, tulha, terreiro, paiol, coqueira, chiqueira, moinho de fubá, duas casas para colonos, com 4 alqueires de pasto e 10.000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Luiz Cardoso e José da Silveira, constando do titulo as divisas circunstanciadas. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 2 de maio de 1929. O official,

### 1.º MODELO

Certifico que a fl. 1 do livro n. 4 foi feita hoje sob n. 1 a transcrição da escritura de 4 de maio de 1929, lavrada nas notas do 2.º tabelião desta comarca João Baptista Soares, pela qual Leonel França, commerciante, domiciliado nesta cidade, se constituiu credor de Leonardo Vinci, lavrador, domiciliado neste município, por ter sido instituido em favor do sitio daquele uma servidão de agua, que consiste em uma canalização, por meio de uma tirada, do riacho que vem tocar o moinho do credor, depois de ter atravessado o sitio do devedor, sem denominação, no bairro das Araras, composto, além de suas benfeitorias, de 2 alqueires de pasto e 5.000 pés de café, confrontando com Sebastião da Silva, Leonel França e José da Silveira, constando do titulo as divisas circunstanciadas, não tendo sido no mesmo determinado o valor da servidão instituida, nem do mesmo constando outras condições que as da propria natureza do contrato. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 8 de maio de 1929. O official,

### 2.º MODELO

Certifico que a fl. 1 do livro auxiliar foi feita hoje sob n. 1 a transcrição da escritura de convenção antenupcial, lavrada em 20 de maio de 1929 nas notas do 3.º tabelião da cidade de São Paulo Dr. Francisco de Almeida Sampaio, pela qual Leovigildo Dantas, brasileiro, solteiro, proprietario, domiciliado neste município e dona Lucia Nogueira, brasileira, solteira, assistida por seu pai Leoncio Nogueira, domiciliados nesta cidade estipularam para o regime do seu casamento o da completa e absoluta exclusão de comunhão de bens, não só dos possuidos atualmente pelos contraentes como dos que forem adquiridos ou de qualquer forma havidos na constancia do casamento, estendendo-se até ás rendas a exclusão adotada, tendo outrossim o contratante Leovigildo Dantas doudo á sua noiva dona Lucia Nogueira, pela importancia de quinze contos de réis (15:000\$000), a casa, com o seu terreno e quintal, situada á rua Coronel Osorio, n. 20, desta cidade, a qual confronta de um lado com propriedade de João Terra, de outro lado com propriedade de Antonio da Silva e nos fundos com as de Manuel dos Santos. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 27 de maio de 1929. O official,

1.º MODELO

**Certifico que a fls. 3 do livro n. 1, á margem da prenotação n. 16, foi feita hoje sob n. 1 a averbação sobre o adiamento do registro da escritura publica de compra e venda, apresentada por Leonel França, ao qual foi entregue o dinheiro, acompanhado da duvida suscitada, em vista de o transmitente não poder alienar o imóvel livre de onus, como declara e como pretende o apresentante inscrevê-lo, pois o mesmo se acha onerado com a clausula**

2.º MODELO

**Certifico que a fls. 3 do livro n. 1, á margem da prenotação n. 16, foi feito hoje sob n. 2 o lançamento de uma averbação, em virtude do despacho do m. juiz da comarca Dr. Luiz dos Santos, de 25 de maio do corrente que julgou procedente a duvida, visto ser impossivel o registro sem a declaração de estar onerado o imóvel, tendo o m. juiz determinado que, se o interessado, ciente dessa particularidade, insistisse no registro, fosse o mesmo feito, anotando-se, no titulo e na sua transcrição, a clausula constante do registro do titulo do alienante — mas, se o requerente não renovasse o pedido de transcrição, dentro do prazo legal, se cancelasse a prenotação. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 26 de maio de 1929. O official,**

3.º MODELO

**Certifico que a fls. 5 do livro n. 1, á margem da prenotação n. 16, foi feito hoje sob n. 3 o cancelamen desta prenotação, visto já ter decorrido o prazo de trinta dias fixado pelo art. 212 do reg. n. 18542 de 24 de dezembro de 1928, sem que o requerente renovasse o pedido de transcrição do seu titulo impugnado, conforme determinou o m. juiz por sentença averbada na mesma prenotação sob n. 2. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 20 de junho de 1929. O official,**

4.º MODELO

**Certifico que a fl. 1 do livro n. 2, á margem da inscrição n. 1, foi feito hoje sob n. 1 a averbação da escritura de 4 do corrente, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado, pela qual Luiz Silveira, tendo recebido de Leovigildo Dantas, lavrador, domiciliado neste municipio, a importancia de dez contos de réis e mais os juros vencidos até a presente data, cede e transfere a este o seu credito hipotecario, substituido a seu favor por Leonardo Vinci e Leonel França pela escritura, inscrita sob n. 1 acima referida, com as mesmas garantias e juros, dela constantes, tendo sido apresentada, para esta averbação, a escritura de transcrencia ao principio mencionada. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 6 de maio de 1929. O official,**

5.º MODELO

Certifico que a fl. 1 do livro n. 2, á margem da inscrição n. 1, foi feito hoje sob n. 2 o cancelamento dessa inscrição, em virtude da escritura, que me foi apresentada, lavrada no dia 6 de maio corrente nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado, pela qual Leovigildo Dantas, tendo recebido de Leonardo Vinci a importância de cinco contos de réis e consentido na hipoteca, pelo restante da divida, na importancia de cinco contos de réis e mais os juros, sob as mesmas condições, juros, pena convencional e o mesmo prazo, sobre o quinhão que coube a Leonel França, conforme a divisão constante da mesma escritura, deu plena e geral quitação a Leonardo Vinci e a Leonel França da divida anterior, de que trata esta inscrição, cujo cancelamento os autorizou a fazer, visto ter cessado a causa que lhe produzia os efeitos. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 8 de maio de 1929. O official,

6.º MODELO

Certifico que a fl. 1 do livro n. 2, á margem da inscrição n. 2, foi feito hoje sob n. 1 o cancelamento dessa inscrição, em virtude da escritura, que me foi apresentada, lavrada nas notas do 1.º tabelião desta comarca Octaviano Patricio Machado, no dia 8 de maio corrente, pela qual Leovigildo Dantas, tendo recebido de Leonel França o imóvel aqui hipotecado, em pagamento desta divida hipotecaria, deu plena e geral quitação a Leonel França do referido debito, de que trata esta inscrição, cujo cancelamento autorizou, visto ter cessado a causa que lhe produzia os efeitos. O referido é verdade e dou fé. Bragança, 9 de maio de 1929. O official,



**Indice alfabetico, sintetico e remissivo**



# Índice alfabético, sintético e remissivo

## A

«**Ação pauliana**» de Jorge Americano (pag. 468).

**Ação pauliana ou revocatoria** : Processo (pags. 460-469).

**Ações divisorias** : Partilha, divisão e demarcação (n. 2, pags. 15 e 16; n. 11, pags. 35 e 36; n. 12, pags. 36 e 37; n. 13, pags. 37-40; n. 3, pag. 150; pags. 100 e 101; n. 1, pag. 340; pag. 352).

**Ações reais ou pessoais reipersecutorias, inclusive possessórias, relativas a imóveis, e**

**Ações de retificação do registro** : Requisitos para a sua inscrição (pags. 391 e 392). Sujeitas ao registro para a prova da fraude (pag. 475).

**Adalberto Garcia** : Entende que a designação da sentença de adjudicação, em inventário, exclue a de partilha (pag. 101).

**Adjudicação a um só herdeiro** (n. 5, pag. 20; pag. 103).

**Adjudicação em inventário, quando não houver partilha** : Sujeita ao registro para permitir a disponibilidade do quinhão hereditário (pag. 474).

**Adjudicação em hasta pública e adjudicação, em inventários e partilhas, de bens de raiz em pagamento das dívidas da herança** : Sujeitas ao registro para a transferência do domínio da propriedade imóvel ou da enfiteuse (pag. 473).

**Afonso José de Carvalho** : Entende que o art. 532 n. I não inclui a partilha entre as ações divisorias (pags. 100 e 101). Competência do oficial do registro (pags. 153, 350, 360, 441 e 416).

**Afonso Fraga** : Inclui a partilha entre as ações divisorias (pags. 16, 36, 100 e 352). Entende que o Código Civil brasileiro adotou um sistema de registro intermédio entre o germânico e o francês (pags. 334 e 335 e nota 512).

**Alienação do direito hereditário** : O direito hereditário é alienável; se a sua alienação se subordina às formalidades do art. 134 n. II do Código Civil e exige a outorga uxória, independe, todavia, de trans-

crição no registro predial (n. 7, pag. 22; ns. 5, 6, 7 e 8, pags. 135-138; n. 16, pags. 144 e 145; n. 1, pags. 147-149).

**Alvaro Teixelra de Mello** : Entende que a transcrição da partilha é necessária para permitir a disponibilidade do imóvel herdado (pags. 360, 361 e 430).

**Anais do Senado de 1864** (pag. 181).

**Andrade Figueira** : Seu ponto de vista sobre o sistema predial do Projeto primitivo e do revisto n. 29, pags. 56-59; ns. 10, 11 e 12, pags. 169-172. Seu entendimento das leis hipotecarias de 1864 e 1890 (n. 29, pag. 60; n. 13, pags. 172-175). Sua critica á introdução do sistema germanico entre nós (n. 29, pags. 59 e 60; ns. 14, 15 e 16, pags. 175-179. Sua apreciação erronea sobre o sistema germanico (n. 29, pag. 59; n. 34, 5.<sup>a</sup> concl., pag. 215). Insubsistencia da sua teoria sobre as leis de 1864 e 1890 (n. 29, pags. 60 e 61; ns. 18-22, pags. 180-194). Opinião de Andrade Figueira citada por Azevedo Marques e rebatida por Clovis Bevilaqua (ns. 33, 34, 35, pags. 64-66; ns. 27 e 33, pags. 199 e 200, 211 e 212). Resumo do sistema proposto por Andrade Figueira (n. 43, 3.<sup>a</sup> concl., pag. 74 e n. 34, 3.<sup>a</sup> concl., pags. 214 e 215).

**Ante-nupciais** (V. *Escrituras ou pactos anti-nupciais*).

**Anticrese** : Requisitos para a sua inscrição (pag. 387). Arrematação e adjudicação em hasta publica de imóvel em anticrese (pag. 476). Estão sujeitas á escritura publica a constituição da anticrese (pag. 477), a transmissão de credito anticretico e a subrogação convencional da anticrese (pag. 479), quando o contrato é de valor superior a um conto de réis e quando igual ou inferior a essa importancia, lavram-se por escrito particular, estando subordinadas ao registro para a sua constituição ou transferencia (pags. 478 e 479).

**Antoine de Saint-Joseph** (pag. 326, nota 491).

**Antonino Vieira** : Entende estar sujeita á transcrição qualquer especie de partilha (n. 6, pag. 21; pags. 102 e 341).

**Aquisição de imóvel hipotecado** : a) com a responsabilidade dos adquirentes e exoneração dos transmitentes, e b) com a responsabilidade do adquirente pelo valor, em parte quitado (modelos de averbação, pags. 409 e 410).

**Aritmetica (Partilha)** : Está sujeita ao registro (n. 14, pags. 40 e 41; n. 15 pags. 41 e 42; n. 16, pags. 42 e 43; n. 17, pags. 43 e 44; n. 18, pag. 44; n. 19, pag. 45; n. 1, pags. 340-342).

«**Arquivo Judiciario**» (Revista) (pags. 362 e 363).

**Arrematação em hasta publica da propriedade imóvel ou da enfiteuse** : Sujeta á transcrição para a transferencia do dominio (pag. 473).

**Arrestos** : Requisitos para a sua inscrição (pags. 390 e 391). Subordinados á inscrição para a prova da fraude (pags. 474 475).

**Astolpho de Rezende** : Entende que o Codigo Civil brasileiro adotou o sistema germanico de registro (n. 23, nota 38, pag. 50; n. 57, pag. 85; pags. 157, 266 e 269).

**Ato de entrega de legado de imóvel:** Está sujeito ao registro para o efeito de disponibilidade (pag. 474).

**Aubry e Rau** (pag. 195).

**Aurellano Guimarães:** Entende que o Código Civil brasileiro adotou o sistema de registro, preconizado por Teixeira de Freitas e Lafayette (n. 23, nota 37, pag. 50; n. 36, pags. 66 e 67; n. 2, nota 239, pag. 155; pags. 333 e 334 e notas 508 e 509; n. 8, pag. 345).

**Averbações** (Modelos de): *A*) Cancelamentos totais de inscrições (V. *inscrições*); *B*) Cancelamentos parciais de inscrições (V. *Inscrições*); *C*) Cancelamentos de averbações feitas á margem de inscrições (V. *Inscrições*); *D*) Escrituras modificativas da hipoteca inscrita (V. *Hipoteca*); *E*) Atos translativos de credito hipotecario (V. *Cessão de credito hipotecario*; *F*) Outros atos relativos á hipoteca (V. *Credito hipotecario, Aquisição de imóvel hipotecado e Inscrições*); *G*) Atos alterativos de transcrições de transmissões (V. *Registro*); *H*) Cancelamentos dos atos transcritos ou inscritos nos livros ns. 3 e 4 (V. *Inalienabilidade, Usofruto, Penhor agrícola e Preço*); *I*) Atos relativos a medidas preventivas e a retificação do registro (V. *Registro*) (pags. 393 420)

**Azevedo Marques:** Pretendeu enxertar, no Senado, o preceito de que a inscrição não induzia a prova do dominio que ficaria salvo a quem de direito, preceito esse que o Projeto do Código Civil, aprovado pela Camara dos Deputados, havia rejeitado (n. 35, pags. 65 e 66; n. 27, pags. 199 e 200; n. 33, pags. 211 e 212). Entende que a adjudicação, em inventario, quando não ha partilha, está sujeita ao registro (pags. 102 e 103).

## B

**Baixa no registro das obrigações convencionais** (pag. 483).

**Bem de família:** Requisitos para a sua inscrição (pag. 388); a sua instituição só se faz por escritura publica (pag. 477).

**Bento de Faria** (pag. 452).

**Besson** (pag. 161).

**Bigot de Prémeneu** (pag. 115).

## C

**Cancelamentos** (Modelos de averbações): *I*) Cancelamentos de inscrições: *A*) totais: *a*) por escritura publica de quitação, *b*) por adjudicação aos credores dos bens dados em garantia hipotecaria, *c*) por exoneração dada pelo credor, *d*) por quitação em pagamento do imóvel hipotecado, *e*) por arrematação em hasta publica, *f*) por renuncia do credor, *g*) por prescrição da hipoteca, *h*) por sentença passada em julgado, *i*) por desapropriação por utilidade publica, *j*) por remissão da hipoteca, *k*) por quitação dada por herdeiros, *l*) por quitação dada por credor cessionario, *m*) por quitação da divida hipotecaria subrogada, *n*) por rescisão de lo-

crição no registro predial (n. 7, pag. 22; ns. 5, 6, 7 e 8, pags. 135-138; n. 16, pags. 144 e 145; n. 1, pags. 147-149).

**Alvaro Teixeira de Mello**: Entende que a transcrição da partilha é necessária para permitir a disponibilidade do imóvel herdado (pags. 360, 361 e 430).

**Anais do Senado de 1864** (pag. 184).

**Andrade Figueira**: Seu ponto de vista sobre o sistema predial do Projeto primitivo e do revisto n. 29, pags. 56-59; ns. 10, 11 e 12, pags. 169-172. Seu entendimento das leis hipotecarias de 1864 e 1890 (n. 29, pag. 60; n. 13, pags. 172-175). Sua critica á introdução do sistema germanico entre nós (n. 29, pags. 59 e 60; ns. 14, 15 e 16, pags. 175-179. Sua apreciação erronea sobre o sistema germanico (n. 29, pag. 59; n. 34, 5.<sup>a</sup> concl., pag. 215). Insubsistencia da sua teoria sobre as leis de 1864 e 1890 (n. 29, pags. 60 e 61; ns. 18-22, pags. 180-194). Opinião de Andrade Figueira citada por Azevedo Marques e rebatida por Clovis Bevilacqua (ns. 33, 34, 35, pags. 64-66; ns. 27 e 33, pags. 199 e 200, 211 e 212). Resumo do sistema proposto por Andrade Figueira (n. 43, 3.<sup>a</sup> concl., pag. 74 e n. 34, 3.<sup>a</sup> concl., pags. 214 e 215).

**Ante-nupciais** (V. *Escrituras* ou *pactos anti-nupciais*).

**Anticrese**: Requisitos para a sua inscrição (pag. 387). Arrematação e adjudicação em hasta publica de imóvel em anticrese (pag. 476). Estão sujeitas á escritura publica a constituição da anticrese (pag. 477), a transmissão de credito anticretico e a subrogação convencional da anticrese (pag. 479), quando o contrato é de valor superior a um conto de réis e quando igual ou inferior a essa importancia, lavram-se por escrito particular, estando subordinadas ao registro para a sua constituição ou transferencia (pags. 478 e 479).

**Antoine de Saint-Joseph** (pag. 326, nota 491).

**Antonino Vieira**: Entende estar sujeita á transcrição qualquer especie de partilha (n. 6, pag. 21; pags. 102 e 341).

**Aquisição de imóvel hipotecado**: a) com a responsabilidade dos adquirentes e exoneração dos transmitentes, e b) com a responsabilidade do adquirente pelo valor, em parte quitado (modelos de averbação, pags. 409 e 410).

**Aritmetica (Partilha)**: Está sujeita ao registro (n. 14, pags. 40 e 41; n. 15 pags. 41 e 42; n. 16, pags. 42 e 43; n. 17, pags. 43 e 44; n. 18, pag. 44; n. 19, pag. 45; n. 1, pags. 340-342).

«**Arquivo Judiciario**» (Revista) (pags. 362 e 363).

**Arrematação em hasta publica da propriedade imóvel ou da enfiteuse**: Sujeita á transcrição para a transferencia do dominio (pag. 473).

**Arrestos**: Requisitos para a sua inscrição (pags. 390 e 391). Subordinados á inscrição para a prova da fraude (pags. 474 e 475).

**Astolpho de Rezende**: Entende que o Codigo Civil brasileiro adotou o sistema germanico de registro (n. 23, nota 38, pag. 50; n. 57, pag. 85; pags. 157, 266 e 269).

**Ato de entrega de legado de imóvel:** Está sujeito ao registro para o efeito de disponibilidade (pag. 474).

**Aubry e Rau** (pag. 195).

**Aurellano Guimarães:** Entende que o Código Civil brasileiro adotou o sistema de registro, preconizado por Teixeira de Freitas e Lafayette (n. 23, nota 37, pag. 50; n. 36, pags. 66 e 67; n. 2, nota 239, pag. 155; pags. 333 e 334 e notas 508 e 509; n. 8, pag. 345).

**Averbações** (Modelos de): *A*) Cancelamentos totais de inscrições (V. *inscrições*); *B*) Cancelamentos parciais de inscrições (V. *Inscrições*); *C*) Cancelamentos de averbações feitas á margem de inscrições (V. *Inscrições*); *D*) Escrituras modificativas da hipoteca inscrita (V. *Hipoteca*); *E*) Atos translativos de credito hipotecario (V. *Cessão de credito hipotecario*; *F*) Outros atos relativos á hipoteca (V. *Credito hipotecario*, *Aquisição de imóvel hipotecado e Inscrições*); *G*) Atos alterativos de transcrições de transmissões (V. *Registro*); *H*) Cancelamentos dos atos transcritos ou inscritos nos livros ns. 3 e 4 (V. *Inalienabilidade*, *Usofruto*, *Penhor agrícola e Preço*); *I*) Atos relativos a medidas preventivas e a retificação do registro (V. *Registro*) (pags. 393 420)

**Azevedo Marques:** Pretendeu enxertar, no Senado, o preceito de que a inscrição não induzia a prova do domínio que ficaria salvo a quem de direito. preceito esse que o Projeto do Código Civil, aprovado pela Camara dos Deputados, havia rejeitado (n. 35, pags. 65 e 66; n. 27, pags. 199 e 200; n. 33, pags. 211 e 212). Entende que a adjudicação, em inventario, quando não ha partilha, está sujeita ao registro (pags. 102 e 103).

## B

**Baixa no registro das obrigações convencionais** (pag. 483)

**Bem de família:** Requisitos para a sua inscrição (pag. 358); a sua instituição só se faz por escritura publica (pag. 477).

**Bento de Faria** (pag. 452).

**Besson** (pag. 161).

**Bigot de Préameneu** (pag. 115).

## C

**Cancelamentos** (Modelos de averbações): *I*) Cancelamentos de inscrições: *A*) totais: *a*) por escritura publica de quitação, *b*) por adjudicação aos credores dos bens dados em garantia hipotecaria, *c*) por exoneração dada pelo credor, *d*) por quitação em pagamento do imóvel hipotecado *e*) por arrematação em hasta publica *f*) por renuncia do credor, *g*) por prescrição da hipoteca, *h*) por sentença passada em julgado, *i*) por desapropriação por utilidade publica, *j*) por remissão da hipoteca, *k*) por quitação dada por herdeiros, *l*) por quitação dada por credor cessionario, *m*) por quitação da divida hipotecaria subrogada, *n*) por rescisão de lo-

cação garantida por hipoteca, o) a requerimento das partes, p) a requerimento das partes com alusão a escritura publica anterior de quitação, q) por alvará judicial e r) por quitação dada por dois credores, uma total e outra parcial (pags. 393-400); B) parciais: a) quitação parcial por desligamento de imovel vendido e b) quitação parcial dada pelo espolio (pags. 400-402). II) Cancelamentos de averbações feitas á margem de inscrições: a) por quitação dada a uma caução de credito hipotecario e b) por rescisão de locação garantida por caução de credito hipotecario (pag. 402). III) Cancelamentos no livro n. 3: a) por subrogação de clausula onerativa, ordenada por alvará judicial, b) de clausula onerativa por consentimento do doador, c) do usufruto anotado na coluna das condições ou das averbações de transcrição de transmissão, em virtude de falecimento do doador, d) divida constante da coluna das condições, saldo do preço a pagar do imovel inscrito, e) de transcrição, em virtude de anulação do respectivo contrato, f) de clausula onerativa por consentimento do doador, no ato de ser vendido o imovel onerado (pags. 414-416) e g) por quitação, constante de transcrição, a que ficou obrigado um dos herdeiros por sentença judicial (pag. 418). IV) Cancelamentos no livro n. 4: a) de usufruto por renuncia do doador, b) de usufruto por falecimento do doador, c) de penhor agricola e d) de locação por rescisão do contrato (pags. 416 e 417).

**Capitant (Henri)** (pags. 69, 70, 111, 113, 114, 123, 124, 125, 126 e 202).

**Carlos de Carvalho** (pag. 452).

**Carvalho de Mendonça** (pag. 371).

**Cauções de cousas moveis:** Requisitos para a sua transcrição (pags. 392 e 393).

**Causa.** Na transcrição (sistema francês) a preponderancia da causa é absoluta (n. 2, pag. 111). No sistema romano, o ato translaticio se justifica, por si, na *mancipatio*, na *in jure cessio* e na *traditio* do periodo classico. Posteriormente, houve influencia da causa na *traditio* (n. 2, pags. 111 e 112; n. 3, pags. 113 e 114). No sistema germanico (inscrição), a invalidade da causa remota, que é o titulo, não infirma o ato de alienação, apelidado *contrato real*, que assim vale por si, a não ser que este seja nulo em si (n. 2, pags. 112 e 113). No sistema francês, o contrato obligatorio é essencial e a tradição é a sua execução. No sistema germanico, a inscrição, que é o modo de adquirir, absorve o titulo de aquisição, que consiste em qualquer contrato translaticio (ns. 1, 2 e 3, pags. 110-114). A influencia da causa no sistema romano, no sistema francês, comprehendidos o belga e o italiano, no sistema germanico e no sistema de transição entre o francês e o germanico, como sejam: o austriaco, o alsaciano-loreno, o bavaro, o espanhol, o portuguez e o brasileiro anterior ao Codigo (n. 6, pags. 123-126). O sistema suiço (n. 7, pag. 126). O sistema brasileiro atual (n. 8, pags. 127-129).

**Cessão de credito hipotecario** (modelos de averbações): a) ces-



são onerosa de credito hipotecario, b) cessão de credito hipotecario, para pagamento de divida, c) cessão de credito hipotecario, com a garantia, por parte do cedente, da solvencia dos devedores, d) cessão de credito hipotecario, não se responsabilizando o cedente pela solvencia dos devedores (pags. 405-407), e) cessão de credito hipotecario, com referencia á quitação parcial por meio de recibo particular e f) cessão gratuita de credito hipotecario (pag. 408).

#### **Cessão de direito hereditario (V. Herança).**

**Clovis Bevilacqua.** *Transcrição do formal de partilha:* Para a compreensão do art. 532, I do Código Civil, nada mais se faz mister do que, coordenando as normas do nosso corpo de leis referentes ao sistema predial, fixar a exata posição desse dispositivo no organismo instituído para a segurança da propriedade imóvel (n. 1. pag. 15). Entre as ações divisorias se computa a de divisão da herança (Código Civil, art. 532, I), ainda quando seja amigável a partilha (Código Civil, art. 1773), a qual, de regra costumeira, é homologada pelo juiz (n. 2, pags. 15 e 16; pags. 150 e 240). A transmissão da propriedade imóvel, seja por atos entre vivos (Código Civil, art. 531), seja por sentenças que, nos inventários e partilhas, adjudicam bens de raiz em pagamento das dividas da herança (Código Civil, art. 532, II), seja por meio de arrematações ou de adjudicações em hasta pública (Código Civil, art. 532, III), somente se opera pela transcrição, no registro de imóveis, dos respectivos títulos e desde a sua data (Código Civil, arts. 533 e 534). A transmissão do direito hereditario, porém, se realiza *ope legis* desde o momento em que falece o *de cuius* (Código Civil, art. 1572), estabelecendo uma comunhão de todos os bens, moveis e imóveis, entre os herdeiros. Essa transmissão, se muda o estado da propriedade em relação aos proprietarios, ainda é um todo em si mesma, figurando a parte imóvel no registro em nome do *de cuius*, cuja pessoa os herdeiros representam até se ultimar a partilha. Mas, com esta, cessa a indivisão oriunda da transmissão global da herança á totalidade dos herdeiros, deixando, é verdade, muitas vezes subsistir, em alguns imóveis da herança, o condominio que já não se funda na transferência da propriedade operada pelo direito hereditario, mas, direta e imediatamente, na partilha que vincula a parte ideal, atribuída ao herdeiro, ao respectivo direito hereditario, com exclusão de todos os que não são condôminos no imóvel. Como a partilha é, assim, um ato modificador do estado preexistente do imóvel, embora não seja translativa (Código Civil, art. 631), está sujeita á transcrição (Código Civil, art. 532, I); porque essa mudança, já do proprietario, ocasionada pela morte do *de cuius*, já do estado da propria coisa, ocorrida com a partilha, interessa ao registro para a segurança da propriedade imóvel (n. 3, pags. 17 e 18). Subordinada no registro, não é, todavia, de mister transcrever-se a partilha logo após a sua conclusão, visto ser ela apenas declaratoria de direito (Código Civil, art. 631), mas deve registrar-se, quando o herdeiro transfere ou onera o seu quinhão hereditario, porque ele funda o seu direito, não em a he-

rança que lho conferiu em comum com os demais herdeiros, na totalidade dos bens, mas na partilha que lho especificou no imóvel, objeto da transferência ou oneração. Ora, o Código Civil determina que a partilha seja transcrita no registro de imóveis (art. 532, I). Logo, para que o direito subsequente, dentro do registro, se funde na partilha, é necessária evidentemente a previa transcrição desta. Daí a medida salutar do art. 206 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (n. 4, pags. 18-20). Se assim é, quando se trata de partilha, não se justifica, porém, essa exigência, quando haja apenas um herdeiro, ao qual se adjudica, salvos os impostos e as custas, o espólio do *de cujus*, devendo-se, portanto, considerar como inaplicável o art. 206 do mesmo regulamento a esse caso especial de adjudicação (n. 5, pag. 20). Do exposto parece não ser bem fundada a inteligência que deu ao art. 532, I do Código Civil o acórdão do Tribunal de Justiça de S. Paulo, tendo, por sua vez, sustentado a boa doutrina o voto vencido do Dr. Antonino Vieira e a sentença proferida pelo Dr. Laudo Ferreira de Camargo (n. 6, pags. 20-21). Em conclusão: a partilha, qualquer qua ela seja, está subordinada ao registro e não se poderá transcrever alienação ou oneração, posterior á partilha, sem que previamente se ache transcrita a partilha que atribue o imóvel ou parte dele ao alienante ou constituinte de onus, ficando implicitamente demonstrado que as cessões de direito hereditario, antes da partilha, não estão sujeitas ao registro, porque não transferem imóvel (Código Civil, arts. 531 e 533), nem incidem no preceito do art. 532, I do Código Civil (n. 7, pags. 21 e 22). Confirma que a partilha e a divisão são ações divisorias (n. 11 *in fine*, pag. 36). Etriba-se em Didimo da Veiga para reconhecer a necessidade do registro das sentenças proferidas nas ações divisorias como meio indireto de se transcreverem os atos *causa mortis* translativos de domínio de imóveis (n. 12, pags. 36 e 37). — *Sistema predial*: Entende que o sistema predial, instituído pelo Código Civil, é similar ao germanico (n. 23, pag. 50; n. 44, pags. 74 e 75; n. 57, pag. 85; n. 8, pags. 127-129; n. 4, pag. 152; n. 3, pags. 156 e 157; n. 35, pag. 218; n. 59, pags. 239-249; n. 63, pags. 250-252; n. 71, pags. 257 e 258; ns. 79-81, pags. 266-271; n. 2, pag. 342). Propõe, no seu Projeto, apoiado em Lafayette, que seja obrigatoria, para a transferencia do domínio, a transcrição dos atos entre vivos translativos da propriedade imóvel, entre os quais se incluem os atos judiciais; mas, afasta-se desse autor, propondo que a inscrição induza a prova do domínio, consagrando-se, pois, um sistema derivado do germanico (n. 25, pags. 51-53; n. 6, pags. 160-166). O Projeto revisto restabeleceu o principio de que a inscrição não induzia a prova do domínio, que ficava salvo a quem fosse, consagrando-se a teoria de Teixeira de Freitas e Lafayette (ns. 26 e 28, pags. 53-56; ns. 7 e 9, pags. 166 e 167). Tendo-se Andrade Figueira insurgido contra o sistema não só do Projeto primitivo como do revisto, propugnando afinal pelo restabelecimento do sistema francês, quando não pudesse triunfar o sistema da transcrição do nosso direito anterior, que, segundo o mesmo, era apenas obrigatoria para

valer contra terceiros credores hipotecarios, — Clovis Bevilaqua, depois de se referir ao regime predial do seu Projeto, que diz ser oriundo do sistema germanico, passa a defender o regime proposto no Projeto revisto, pelo qual a transcrição se considerava a tradição solene, segundo Teixeira de Freitas e Lafayette interpretaram o direito anterior. Refuta a interpretação erronea de Andrade Figueira sobre as leis hipotecarias de 1864 e 1890, sustentando a teoria de Teixeira de Freitas e Lafayette. Considera que não só o sistema do Projeto primitivo como o do revisto encontram apoio em boas razões de ordem juridica e economica; que, embora tenha propugnado, no seu Projeto, pelo regime germanico, não pode deixar de reconhecer, porém, que o sistema do Projeto revisto é injustamente taxado de incoerente, não tendo sido o mesmo pura criação do nosso direito visto que antes já houvera sido consagrado pelos direitos holandês e chileno (ns. 28 e 29 *in fine*, pags. 55-61; ns. 9, pags. 167-169 e 18-22, pags. 180-194). Em seguida, Bevilaqua elucida os seus pontos de vista á cerca do sistema de um e outro Projeto, propugnando afinal pela supressão do principio de que a transcrição não induz a prova do dominio, para restabelecer o sistema do Projeto primitivo, pelo qual a transcrição prova, publica e legaliza a transmissão da propriedade imovel, visto supor ser a ocasião propicia, senão de introduzir entre nós, porque este depende da propriedade cadastrada, ao menos no que ele tem de essencial e applicavel sem dependencia do cadastro (ns. 32 e 33, pags. 63-65; n. 24, pags. 195-198). No Senado, pretendeu-se restabelecer o principio de que a transcrição não induz a prova do dominio, tendo Bevilaqua combatido esse enxerto, visto que, confrontando-se esse principio com o de que a transcrição faz presumir a prova do dominio, o menos que se poderia pensar era a contradição entre ambos. Ninguém pretende — diz ele — erigir a transcrição em formalidade depuradora de todas as nulidades. O que se pretende é pura e simplesmente fazer da inscrição a tradição dos imoveis. A inscrição, se não traduz a verdade juridica, anula-se (n. 35, pags. 65 e 66; n. 4, pag. 158; n. 27, pags. 199 e 200). Critica infundada de Sá Pereira a Clovis Bevilaqua (n. 36, pags. 66-69). A transcrição é tradição: como deve ser entendida esta expressão (n. 40, pag. 70; n. 42, pags. 72 e 73; n. 33, pags. 211-213). Conclusão: o sistema proposto por Clovis Bevilaqua, no Projeto primitivo, é o germanico; com a quebra do paragrafo unico do Projeto revisto, restabeleceu-se o sistema daquele Projeto; e instituiu-se o sistema germanico, não em sua plenitude, mas no que tem de essencial e applicavel ao nosso registro (n. 43, pags. 73 e 74; n. 34, pags. 213-217). Seria reconhecer a inutilidade do art. 532, I do Codigo Civil, se se não considerasse a transcrição formalidade necessaria para quem era dono *pro indiviso* pudesse demonstrar, legalmente, a sua qualidade de proprietario *pro diviso* e, evidentemente, para que pudesse alienar ou onerar o imovel, que lhe coubera na divisão (n. 61, pags. 87 e 88; n. 6, pags. 277 e 278). A transcrição da partilha é feita por ser um estado modificador do pre-

existente (n. 10, pags. 279; pags. 354 e 356-359) e para facultar a disponibilidade dos imóveis (pags. 340 e 341). Força probatoria da transcrição (n. 8, pag. 127; n. 59, pags. 239-248; n. 63, pags. 250-252). O que são publicidade e especialidade (pags. 137, 145 e 149). Necessidade do registro para se considerar justo o título (pag. 265). Competencia dos officiais do registro de imóveis (pags. 350, 356 e 446). Analfabeto (pag. 452). Renda constituída sobre imóveis (pag. 477). Extinção da divida hipotecaria (pag. 480).

«**Codex Justinianeus**» (pags. 187 e 202).

«**Codigo Civil anotado**» de João Luiz Alves (pags. 40, 41 e 452).

«**Codigo Civil comentado**» de Clovis Bevilacqua (pags. 73, 74, 87, 128, 137, 145, 149, 150, 152, 153, 157, 213, 218, 246, 251, 252, 265, 267, 269, 272, 278, 279, 340, 341, 342, 350, 351, 354, 356, 446, 452, 477 e 480).

«**Codigo Comercial brasileiro**» de Bento de Faria (pag. 452).

**Coelho da Rocha (M. A.)** (pags. 116, 118 e 185).

**Coelho Rodrigues**: Seu parecer (n. 31, pags. 62 e 63; pag. 164; n. 23, pag. 191; pags. 215 e 242).

«**Commentaire théorique et pratique du Code Civil**» de Théophile Hue (pags. 115 e 315).

**Compensação** (pag. 480).

**Compra de direito hereditario** (V. *Herança*).

**Compra e venda**: Sujeita a escritura publica, quando a aquisição da propriedade imovel é de valor superior a um conto de réis e a escrito particular, quando de valor inferior ou igual a essa quantia (pags. 477, 478, 481 e 482). Opção na compra e venda (pag. 480).

«**Compra e venda civil**» de Aureliano Guimarães (pags. 50, 66, 155, 333 e 334).

**Condominio**: Opção (pag. 480).

**Confusão de dominio e de onus** (pag. 480).

**Cooperativas** (V. *Sociedades cooperativas*).

«**Consolidação das leis civis**» de Teixeira de Freitas (pags. 16, 25, 35, 40, 56, 116, 120, 121, 138, 142, 144, 155, 156, 162, 163, 165, 166, 168, 186, 188, 191-193, 208, 214, 215, 303-318, 321, 322, 327 (nota 493), 329, 341, 439 e 443).

«**Consolidação das leis do processo civil**» de Antonio Joaquim Ribas (pags. 16, 35 e 352).

**Consortios profissionais-cooperativos**: Formalidades para o registro (pags. 484 e 485).

**Constituição de renda vinculada a imovel**: Requisitos para a sua transcrição (pag. 382). Partilha onerada com a constituição de renda (pag. 473). Arrematação e adjudicação em hasta publica de imovel sujeito á constituição de renda (pag. 476). A renda vinculada a imovel só se constitue por escritura publica, cuja transcrição é obrigatoria (pag. 477).

**Constitutiones** (pag. 114).

**Conteúdo da investitura legal da herança** (V. *Herança*).

**Contratos de locação** : Requisitos para a sua transcrição (pags. 383 e 384). Lavram-se, indiferentemente, por escritura publica ou particular (pag. 481). Cancelamento : modelo de averbação (pag. 417).

**Corrêa Telles** (pag. 100).

«**Cours de droit civil français**» de Emile Laurent (pag. 61).

**Coviello (Nicola)** (pags. 25, 75-81, 86, 87, 89, 90, 112, 113, 123, 134, 135, 144, 198, 207, 209, 221, 224, 225-239, 253-259, 262-264, 270, 271, 274-276, 281, 282, 291, 321, 326 e nota 491, 342, 343, 346 e 441).

**Credito comum** : Cessão e quitação por escrito particular (pag. 483).

**Credito hipotecario** : partilhado a herdeiro (modelo de averbação, pag. 409). Subrogação legal (pag. 475). (V. *Cessão de credito hipotecario*).

**Credito pignoratício** : Subrogação legal (pag. 475).

## D

**Dação em pagamento** : Sujeta a escritura publica, quando a translação da propriedade imovel é de valor superior a um conto de réis (pag. 478) e a escrito particular, quando de valor inferior ou igual (pag. 480). É obrigatoria a transcrição para a transferencia do dominio (pags. 479 e 482).

**Debentures** : Requisitos para a inserição da sua emissão (pags. 386 e 387). Formalidades anteriores para essa inserição (pags. 483 e 484).

«**Decisões**» de Affonso José de Carvalho (pags. 153, 359, 360 e 441).

«**Decisões**» de Laudo Ferreira de Camargo (pag. 45).

«**Decisões e julgados**» de Sá Pereira (pags. 50, 155, 156 e 345).

«**De la cause des obligations**» de Henri Capitant (pags. 69, 70, 111, 113, 114, 123, 124, 125, 126 e 202).

«**De la propriété**» de Pothier (pags. 309 e 310).

«**Della simulazione**» de Francisco Ferrara (pags. 44 e 117).

«**Della trascrizione**» de Nicola Coviello (pags. 25, 75-81, 86, 87, 89, 90, 112, 113, 123, 134, 135, 144, 198, 207, 209, 221, 224, 225-239, 253-259, 262-264, 270, 271, 274-276, 281, 282, 291, 321, 326 e nota 491, 342, 343, 346 e 441).

**Demarcação amigavel da propriedade ou enfiteuse** : Obrigada a escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 477) e a escrito particular, quando de valor igual ou inferior (pag. 481), sendo que a sua transcrição é obrigatoria para permitir a disponibilidade do imovel (pags. 478 e 482).

«**Derecho civil español**» de Planas y Casals (pags. 110, 115, 209 e 210).

**Dernburg (Henrique)** (pags. 125 e 126).

**Desapropriação por utilidade ou necessidade publica** (pag. 476).

«**Diario de São Paulo**» de 12 de dezembro de 1933 (pags. 362-372).

«**Diario Oficial da União**» de 18 de outubro de 1927 (pag. 150).

«**Diario Oficial do Estado de São Paulo**» de 6 de dezembro de 1933 (pags. 345 e 363-372) e de 10 de abril de 1934 (pags. 145 e 365-368).

**Didimo da Veiga e o seu Direito hipotecario** (pags. 36, 37, 53, 57, 56, 67, 68, 161, 162, 167, 168, 213 e 216).

**Digesta ou Pandectae** (pags. 100, 114, 158, 159, 187, 188, 202 e 203).

«**Direito das cousas**» de Lacerda de Almeida (pags. 30, 31, 32, 46, 151, 208, 265 e 443).

«**Direito das cousas**» de Lafayette Rodrigues Pereira (pags. 16, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 46, 51, 52, 55, 56, 57, 60, 61, 100, 101, 118, 119, 121, 155, 156, 161, 162, 166-168, 180, 185, 186, 190, 191, 208, 214, 215, 240, 241, 243, 252, 253, 319, 331, 332, 441, 445, 473 e 478).

«**Direito das cousas**» de Martinho Garcez (pags. 480 e 482).

**Direito hereditario** (V. *Herança*).

«**Direito das sucessões**» de Itabaiana de Oliveira (pags. 16, 138 e 145).

**Direitos reais** : Sentença de extinção (pag. 476). Os atos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imoveis estão sujeitos á escritura publica quando de valor superior a um conto de réis (pag. 477). Estão tambem subordinados á escritura publica os atos extintivos de direitos reais sobre imoveis, de valor superior a um conto de réis, quando importem, por sua vez, translação de dominio (pag. 480). Quando, porém, sejam uns e outros atos de valor igual ou inferior a um conto de réis, podem ser passados por escrito particular (pag. 481). Para a constituição ou translação desses direitos (pags. 478, 479 e 482) e para a sua extinção, devem ser transcritos, inscritos ou averbados no registro de imoveis.

«**Direitos reais de garantia**» de Affonso Fraga (pag. 335).

«**Diritto reali**» de Nicola Stolfi (pags. 115, 125 e 209).

«**Discursos**» de Sylvio Romero (pags. 37, 65, 198, 199, 211 e 246).

**Distrato de contrato translativo** : Rege-se por escritura publicien, quando o seu valor é superior a um conto de réis (pag. 478) e por escrito particular, quando inferior ou igual a essa importancia (pag. 481), estando sujeito á transcrição obrigatoriamente (pags. 479 e 482).

**Divida da herança** : Adjudicação, em inventarto e partilha, está sujeita á transcrição para a transferencia do dominio (pag. 473).

**Divisão** : Seu conceito (n. 14, pags. 40 e 41).

**Divisão amigavel da propriedade ou enfiteuse** : Obrigada á escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis. Quando, porém, o contrato é de valor igual ou inferior a essa im-

portância, passa-se por escrito particular. Está sujeita à transcrição para permitir a disponibilidade do imóvel (pags. 477, 478, 481 e 482).

«**Divisão e demarcação**» de Affonso Fraga (pags. 10, 35, 36 e 100).

«**Divisão e demarcação**» de Macedo Soares (pags. 160 e 168).

«**Divisão e demarcação**» de Rodrigo Octavio (pag. 130).

**Doação** : Redige-se por escritura publica, quando o seu valor superior a um conto de réis (pag. 478) e por escrito particular quando inferior ou igual a essa importância (pag. 481), estando sujeita à transcrição para a transferencia do dominio (pags. 479 e 482).

**Doadores** (pag. 474).

**Dote** : Sentença de separação (pag. 475). Sujeito á escritura publica, quando o contrato sobre a propriedade imóvel é de valor superior a um conto de réis, mas, sendo de valor inferior ou igual a essa importância, é lavrado por escrito particular, estando obrigado á transcrição para a transferencia do dominio (pags. 478, 479, 481 e 482).

«**Doutrina das ações**» de Corrêa Telles (pag. 100).

«**Droits réels**» de Wieland (pags. 28, 82, 85, 90, 91, 112, 113, 207, 221, 259-261, 264, 265, 278 e 285).

«**Droit romain**» de Maynz (pags. 195 e 439).

**Dúvidas** : a) Imóvel gravado com clausula de inalienabilidade (pags. 423-426). b) Venda de accessorio do solo (pags. 426-427). c) Não estão sujeitos ao registro os protestos contra alienações ou operações de imóveis (pags. 428-431). d) Erro na ordem da successão hereditaria (pags. 431 e 432). e) Desistencia de herança por termo nos autos (pags. 433 e 434). f) Falta de requisitos essenciais para a transcrição (pag. 435). g) Falta de requisitos essenciais para a inscrição hipotecaria (pags. 435 e 436). h) Obrigatoriedade do registro do titulo anterior: 1) Inteligencia dos arts. 206 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, em vista do direito anterior (pags. 437 e 438). 2) Obrigatoriedade, em nosso direito anterior, da transcrição para a transferencia do dominio (pags. 438-441). 3) Obrigatoriedade do registro do titulo anterior, não para transferir o dominio, mas para publicá-lo, permitindo a disponibilidade dos imóveis (pags. 441-443). 4) O titulo, em si, não dá direito á prescrição aquisitiva (pags. 443 e 444). 5) Obrigatoriedade do registro do titulo anterior, em face do Codigo Civil (pags. 444-447).

## E

**Eduardo Espinola** (pag. 452).

**Efeito do registro da partilha** (V. *Partilha*).

**Efeitos, em vista de tercelros, que obrigam a transcrição das sentenças nas ações divisorias** (n. 21, pags. 46-48; ns. 63-72, pags. 89-99; n. 3, pags. 150-152; ns. 13-33, pags. 280-302; pags. 319 e 350).

**Emancipação de filho** : O pai ou, se for morto, a mãe, emancipa-a por escritura publica (pag. 481).

**Endemann** (pag. 208).

**Enfiteuse** : Requisitos para a sua transcrição (pag. 379). A adjudicação e a arrematação em hasta publica da enfiteuse requerem a transcrição para a transferencia do dominio e a partilha onerada com a enfiteuse deve ser registrada para facultar a disponibilidade do direito (pags. 473 e 474). Extingue-se a enfiteuse pelo comisso (pag. 475), caducidade e prescrição (pags. 475 e 476). Constitue-se por escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 477) e por escrito particular, quando igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), estando sujeita á transcrição para a sua aquisição (pags. 478 e 482). Transmite-se por venda, permuta, renuncia, opção e resolução de dominio (pag. 478). A sua locação faz-se indiferentemente por escritura publica ou particular (pag. 481).

• **Esboço** » de Teixeira de Freitas (pag. 215).

**Escrituras ante-nupciais** : Requisitos para a sua inserção (pags. 389 e 390). Só se lavram por escritura publica (pag. 476).

**Estevam de Almeida** (pag. 441).

## F

**Faculdade de Direito do Rio de Janeiro** (pag. 214).

**Ferrara (Francisco)** (pags. 44 e 117).

**Fiança** : Constitue-se por escrito particular ou escritura publica (pag. 483).

**Fideicomisso** : Partilha onerada com fideicomisso (pag. 473).

**Fôro** (V. *Enfiteuse*).

**Formal de partilha (Transcrição do)** (n.º 1-7, pags. 15-22).

**Francisco Morato** : *Prefacio* : As partilhas de bens de raiz em inventario (*familiae ereiscandae*) estão sujeitas á transcrição, uma vez que por elas se acaba a comunhão dos sucessores relativamente a tais bens, do mesmo modo por que estão as partilhas concretas e constituição de rumos nas ações de divisão e demarcação de terras (*communi dividundo e finium regundorum*); o título formalístico para o registro é o julgado homologatorio das partilhas. Não estão, porém, se a despeito delas perdurar a comunhão (pags. 12-14, 16, 36, 101, 102, 340, 341, 353, 354 e 356). Entende, todavia, que a transcrição da partilha só é obrigatoria em vista de terceiros e não para efeito de disposição (pags. 105-109).

## G

**Galdino Siqueira** (pags. 50, 85, 157 e 344).

• **Gazeta Jurídica** » (pag. 441).

**Geometrica** (V. *Partilha*)

**Germanica** (V. *Inscrição*).

**Germanico** (V. *Sistema*).

**Grocio** (pags. 309 e 310).



## H

**Habitação :** Requisitos para a sua transcrição (pag. 381). Extingue-se pelo resgate (pag. 475), prescrição (pag. 476), renúncia (pag. 480), resolução do domínio e confusão do domínio e do onus (pag. 480). Constitue-se por escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 477) e por escrito particular, quando igual ou inferior a essa importância (pag. 481), estando sujeita á transcrição para a sua aquisição (pags. 478 e 482).

**Herança.** *Investidura legal da herança :* no direito anterior (Lei de 9 de novembro de 1754 e assento de 16 de fevereiro de 1876) e no Código Civil (arts. 530 n. IV e 1572). Razão que justifica a pronta devolução da herança (n. 3, pag. 13; n. 1, pags. 19 e 20; n. 1, pags. 130 e 131). — *Conteúdo da investidura legal da herança :* transmissão da posse e do domínio da herança, isto é, de todos os bens do patrimonio do morto que constitue uma universalidade (Código Civil, art. 57). Ora, toda essa universalidade, em virtude da lei, passa, com a morte do autor, aos seus herdeiros estabelecendo-se entre estes uma comunhão, a que a partilha é destinada a pôr fim. Como a divisão entre condôminos é simplesmente declaratoria e não atributiva da propriedade (Código Civil, art. 631), os bens que se transmitiram em globo a todos os herdeiros, pela partilha se distribuem e se especificam entre estes, que se considera terem adquirido o domínio e a posse do seu quinhão, desde a morte do *de cujus* (n. 2, pags. 20 e 21; n. 1, pags. 130 e 131). — *Cessão do direito hereditario :* não está sujeita a registro porque não transfere imóvel (arts. 531 e 533), nem incide no preceito do art. 532 n. I do Código Civil (n. 7, pag. 22; n. 8, pags. 137 e 138). — *Venda e oneração do direito hereditario :* a herança é propriedade comum (n. 2, pag. 130; n. 16, pags. 143 e 144; n. 1, pag. 147). Natureza da comunhão na compropriedade e na herança (n. 3, pags. 130-135; n. 16, pags. 143 e 144; n. 1, pag. 147). De como se devem applicar as regras do condominio á comunhão hereditaria (n. 4, pag. 135; n. 16, pag. 144; n. 1, pag. 158). Alienabilidade do direito hereditario (n. 5, pags. 135 e 136; n. 16, pag. 144; n. 1, pag. 148). Formalidades da alienação (n. 6, pag. 136; n. 16, pag. 145; n. 1, pag. 148). Conteúdo da alienação (n. 7, pags. 136 e 137; n. 16, pag. 144; n. 1, pags. 148 e 149). Publicidade e especialidade. Dispensabilidade do registro á cessão do direito hereditario (n. 8, pags. 137 e 138; n. 16, pag. 145; n. 1, pag. 149). Impossibilidade da oneração do direito hereditario (n. 9, pag. 139; n. 16, pag. 145). Impossibilidade da transferencia e oneração do direito hereditario, como propriedade resolúvel (n. 10, pags. 139 e 140; n. 16, pag. 145). Prioridade de titulos (n. 11, pag. 140; n. 16, pag. 145). Possibilidade de alienação *a non domino* (n. 12, pags. 140 e 141; n. 16, pag. 145). Publicidade excessiva e inutil (n. 13, pag. 131; n. 16, pag. 145). Momento em que se transfere o domínio do herdeiro (n. 14, pags. 141-143; n. 16, pag. 146). Conclusões (n. 15, pag. 143; n. 16, pag. 146).

**Hipoteca** : Requisitos para a sua inscrição (pags. 384 e 385). Observações quanto á inscrição hipotecaria e quanto á hipoteca legal da mulher casada e dos menores incapazes (pag. 385). Responsabilidade civil e criminal (pag. 386). Hipoteca legal : registro (pag. 474). Extingue-se a hipoteca pela prescrição da dívida hipotecaria, anulação, remissão e prescrição da hipoteca, arrematação e adjudicação em hasta pública do imóvel hipotecado (pags. 475 e 476), bem assim pela renúncia, resolução do domínio, confusão do domínio e do onus, pagamento, novação, compensação e transação (pag. 480). Constitue-se por escritura pública, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 477) e por escrito particular, quando igual ou inferior a essa importância (pag. 481), estando sujeita á inscrição para a validade contra terceiros (pags. 478 e 482). Prorrogação e quitação da hipoteca a requerimento das partes (pag. 482). Modelos de averbações modificativas da hipoteca inscrita : a) prorrogação de prazo, elevação de taxa de juros e de capital, pagamento de impostos, estabelecimento de multa e ratificação de escritura anterior ; b) aumento de capital e juros ; c) aumento de capital ; d) aumento de emprestimo (pags. 403-405) ; e) aumento de capital e prorrogação de prazo e f) elevação de taxa de juros e reserva da faculdade de pagamento antecipado (pag. 407). (V. *Averbações, Cancelamentos e Inscrições*).

**Huc (Théophile)** (pags. 115, 314 e 315).

**Huguet** (pag. 328).

## I

**Inalienabilidade (Clausula de)** : Modelos de averbações para cancelamentos : a) por subrogação ordenada por alvará judicial, b) por consentimento do doador e c) por falecimento do doador (pags. 414 e 416). Partilha onerada com essa clausula (pag. 473).

• **Inscrição** • de Lysippo Garcia (pags. 133, 134, 144, 150, 151, 152, 156, 157, 267, 272, 344, 360, 430 e 444).

**Inscrição germanica**. Sua origem (n. 4, pags. 122 e 123). Caracter do contrato real (n. 5, pag. 123). Seus princípios cardiais consagrados pelo Código Civil brasileiro (ns. 44 e 45, pags. 74 e 75 ; ns. 35 e 36, pags. 218 e 219). Princípio da publicidade ou da inscrição (n. 45, pags. 75 e 76 ; n. 37, pags. 219 e 220). Princípio do consentimento (n. 45, pags. 75 e 76 ; n. 38, pags. 220-223). Princípio da prova (n. 46, pags. 76 e 77 ; n. 39, pags. 223 e 224) : eficácia probatoria (n. 40, pag. 224) : a) absoluta (n. 41, pag. 224) e b) relativa (n. 42, pag. 225). Princípio geral da inscrição com o seu corolario e exceção (n. 43, pag. 225). Princípio da fé pública (n. 44, pags. 225 e 226). Efeitos gerais da inscrição : a) transferência da propriedade, b) legitimação ativa e passiva das ações e c) fé pública dos assentos (n. 47, pag. 77 ; ns. 45-48, pags. 226 e 227). Causas de impugnação (n. 47, pags. 77 e 78 ; n. 49, pags. 227 e 228). Terceiros de boa fé e conceito da má fé (n. 50, pags. 228 e 229). A inscri-

ção é direito imprescritível (n. 47, pag. 77; n. 51, pag. 229 e 230) Inscrições provisórias (n. 47, pag. 78; n. 52, pag. 230). Prenotações propriamente ditas (n. 47, pag. 78; n. 53, a), pags. 230-234). Prenotações improprias (n. 47, pag. 78; n. 53, b), pags. 234 e 235). Oposições em contraditas (n. 47, pag. 78; n. 54, pags. 235 e 236). Princípio da legalidade (n. 53, pag. 83; n. 74, pag. 262).

**Inscrição na Alsacia-Lorena:** Forma do consentimento (n. 38, pag. 221).

**Inscrição na Austria:** Sua obrigatoriedade. Distinção entre título e modo de adquirir (n. 48, pags. 78 e 79; n. 57, pags. 237 e 238). Efeitos da inscrição (n. 48, pags. 78 e 79; n. 58, pags. 238 e 239). Anotação e prenotação (n. 48, pag. 78; n. 55, pag. 237). Forma do consentimento (n. 45, pag. 76; n. 38, pag. 221; n. 73, pag. 259). Eficácia relativa (n. 42, pag. 225). Princípio da legalidade (n. 53, pag. 83; n. 75, pag. 262). Usucapião (n. 55, pag. 85).

**Inscrição na Espanha e em Portugal:** O contrato transfere a propriedade; mas a sua inscrição é necessária em vista de terceiros, cuja boa fé se vê garantida pela sucessão obrigatória das inscrições, no momento em que os respectivos títulos tenham que valer em face de terceiros ou ingressar em juízo (n. 41, pag. 71; n. 3, pags. 115 e 116; n. 32, pags. 209 e 210).

**Inscrição na Prussia, antes das leis de 1872:** A propriedade se adquiria pela tradição, que, no entanto, relativamente aos imóveis, era substituída pela inscrição nos registros públicos, para garantir o adquirente contra as sucessivas alienações e onerações que o alienante viesse a fazer, ainda mesmo depois da entrega do imóvel. Se a inscrição não tinha a eficácia probatória que só as leis de 1872 lhe deram, já livrava, todavia, da ação de reivindicação, o adquirente de um possuidor inscrito quanto ao proprietário não inscrito e aos que deste recebiam causa, continuando, é certo, exposto aos perigos de evicção dependentes de outras razões. Os credores hipotecários, por sua vez, estavam plenamente garantidos no seu direito, ainda mesmo que se provasse que o devedor, inscrito como proprietário, não fosse o legítimo dono (pags. 119 e 326, nota 491).

**Inscrição na Russia** (pags. 63, 195 e 198).

**Inscrição na Suíça:** Forma do consentimento (n. 45, pag. 76; n. 38, pag. 221; n. 73, pag. 259). Conceito de terceiro e da boa fé: efeitos da inscrição (n. 52, pag. 82; n. 73, pags. 259-262). Princípio da legalidade (n. 54, pag. 84; n. 76, pag. 264) Usucapião (n. 55, pag. 85; n. 77, pag. 265).

**Inscrição no Mexico** (pags. 63, 195 e 198).

**Inscrições:** Modelos de averbações: 1) CANCELAMENTOS DIRETOS: A) totais: a) por escritura pública de quitação, b) por adjudicação aos credores dos bens dados em garantia hipotecária, c) por exoneração dada pelo credor, d) por dação em pagamento do imóvel hipotecado, e) por arrematação em hasta pública, f) por renúncia do credor g) por prescrição da hipoteca, h) por sentença passada em julgado, i) por desapropriação

ção por utilidade publica, f) por remissão, k) por quitação dada por herdeiro, l) por quitação dada por credor cessionario, m) por quitação de divida hipotecaria subrogada, n) por rescisão de locação garantida por hipoteca, o) por simples requerimento das partes, p) por requerimento das partes com alusão á escritura publica anterior de quitação, q) por alvará judicial dando quitação á hipoteca legal e r) por quitação dada por dois credores, uma total e outra parcial; B) parciais: a) quitação parcial por desligamento de imovel vendido e b) quitação parcial dada pelo espolio. II) Cancelamentos de averbações feitas á margem de inscrições: a) quitação dada a uma caução de credito hipotecario e b) por rescisão de locação garantida por caução de credito hipotecario (pags. 393-402). Reconhecimento de prioridade de inscrição (pag. 410). Substituição de garantia (pag. 409). (V. *Hipoteca e Cessão de credito hipotecario*).

«**Instituições de direito civil portugûês**» de Coelho da Rocha (pags. 116, 118 e 185).

**Institutas** (pags. 17, 114 e 203).

**Investidura legal da herança** (V. *Herança*).

**Itabaiana de Oliveira (Arthur Vasco)**: O formal de partilha contém sempre a sentença do juiz, que a julga ou legaliza (pag. 16). A cessão hereditaria não está sujeita á transcrição (pags. 138 e 145).

## J

**Jeronimo González y Martínez** (pags. 221 e 222).

**João Luiz Alves** (pags. 40, 41 e 452).

**Jorge Americano** (pag. 68).

**José Augusto Cesar**: Entende que o Codigo Civil brasileiro instituiu o sistema germanico de registro (pags. 85, 267-269, 272, 345 e 371).

**José de Almeida Prado Fraga**: Entende, apoiado em Wieland, que, desde que o herdeiro disponente seja proprietario, o adquirente que, em primeiro lugar, transcreve o seu titulo, ainda que sem a transcrição anterior do formal, adquire a propriedade do imovel, não podendo absolutamente ser preterido por outrem que tenha comprado do herdeiro, depois de transcrito o formal, e conseguido tambem a transcrição do seu titulo; porque, sendo aqui o disponente a mesma pessoa e a transmissão *a domino*, prevalece o principio da prioridade (pags. 285 e 286).

**Jornal do Comercio do Rio** (pag. 153).

«**Julzos divisorios**» de Menezes (pags. 16 e 100).

**Julio de Faria**: Entende que só a partilha geometrica está sujeita á transcrição (pag. 100).

**Julio de Oliveira Sobrinho** (pag. 138).

**Jurisprudencia. Sentença do Dr. Leme da Silva**: A partilha é ação divisoria (pag. 352). No direito anterior, a transcrição era meio de publicidade das transmissões da propriedade imovel por ato entre vivos,

em vista de terceiros, estando dela isentos a transmissão *causa mortis* e os atos judiciais (pags. 352 e 353). No direito atual, a transcrição é modo de adquirir a propriedade imóvel por ato entre vivos (pags. 353 e 354) e é meio de publicidade dos julgados que põem termo á indivisão da herança, do condomínio e da confusão de limites, visando indiretamente a publicidade da transmissão *causa mortis* (pags. 354-356). *Acórdão da Corte de Apelação do Rio de Janeiro*: A transcrição da partilha, no registro de imóveis, é feita porque põe ela termo á indivisão e por ser um estado modificador do preexistente e não porque seja atributiva de domínio. É necessária para a publicidade da mutação da propriedade (pags. 360 e 361). *Acórdão do Tribunal de Justiça de S. Paulo*: Não pode ser transcrito no registro de imóveis título de aquisição, sem que o anterior, isto é, a partilha já o esteja (pags. 361 e 362). *Sentença do Dr. Vicente Mamede de Freitas Junior* (pags. 362-372), *acórdão do Tribunal da Relação de Minas Gerais* (pags. 362 e 363, nota 552) e *acórdão da Corte de Apelação do Distrito Federal* (pags. 363-365, em nota): Reconhecem a eficácia probatoria da transcrição. *Acórdão do Tribunal de Justiça de São Paulo*: Garante a aquisição, em boa fé, de terceiros (pags. 365-368, em nota).

## L

**Lacerda de Almeida (Francisco de Paula)** (pags. 30, 31, 32, 46, 151, 208, 265 e 443).

**Lafayette Rodrigues Perelra**: Sua doutrina: Transcrição e a sua obrigatoriedade (n. 1, pags. 319 e 320). Condições para a eficácia da transcrição (n. 2, pag. 320). Essência da doutrina de Lafayette: 1) Obrigatoriedade da transcrição (n. 3, pags. 321 e 322). Os seus fundamentos legais: a) Instituição da transcrição como base ao regime hipotecario (n. 4, pag. 323; b) Significação genérica do termo *terceiro* (n. 5, pags. 323-328). 2) Publicidade do ato jurídico e não do direito (n. 6, pags. 328 e 329). Atos sujeitos á transcrição (n. 7, pags. 329 e 330). Transmissão *causa mortis*: Essa transmissão se opera *ex vi legis*, mas está subordinada ao registro, quando partilhada, no ato de ser disposta, visto que a partilha, fazendo cessar o estado de comunhão, importa transferência da propriedade imóvel por ato entre vivos (pag. 330) Citações esparsas e referencias (pags. 16, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 35, 46, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 60, 61, 100, 101, 118, 119, 121, 155, 156, 161, 162, 165-166, 180, 184, 185, 186, 190, 191, 208, 213, 214, 215, 240, 241, 243, 252, 253, 331, 332, 334, 335, 337, 345, 353, 441, 445, 473 e 478).

**Laudo Ferreira de Camargo**: Entende que está sujeita á transcrição a sentença homologatoria da partilha, quer seja esta aritmetica, quer geometrica (n. 6 *in fine*, pag. 21; n. 19, pag. 45; n. 1 *in fine*, pag. 341).

**Laurent (E'mile)** (pags. 36, 37 e 61).

**Legado** (V. *Ato de entrega de legado de imóvel*).

**Lehr (Ernest)** (pags. 75, 76, 78, 83, 112, 113, 119, 120, 123, 186, 207, 209, 210, 220, 221, 225, 237, 262, 318, 326 nota 492, 327 nota 493 e 329).

«**Lehrbuch**» de Endemann (pag. 208).

**Leme da Silva (João Baptista)** (pag. 153 e V. *Jurisprudencia*).

«**Lições taquigrafadas em aula**» de José Augusto Cesar (n. 80, pags. 267-269).

**Locação** (V. *Contratos de locação*).

**Locação de propriedade imóvel, enfiteuse e usufruto:** Lavra-se indiferentemente por escritura publica ou particular (pag. 481).

**Lutz Domingues:** Propõe, em parecer, a adoção do sistema francês (n. 27, pags. 54 e 55; n. 8, pags. 166 e 167). Referencias (pags. 200, 214, 215 e 445).

**Lysippo Garcia:** *Partilha:* é ação divisoria (pags. 16, 150 e 340). *Partilha, divisão e demarcação extra-judiciais:* obrigadas á transcrição (pag. 32). *Transcrição:* consagração pelo nosso Código Civil do sistema germanico (pags. 50, 69, 85, 128, 156, 157, 213, 242, 247, 258, 259, 267, 269, 272, 340, 341, 342, 343 e 371). *Inscrição na Espanha, no Mexico e em Portugal:* similar á inscrição germanica (pag. 75). *Publicidade das causas de anulação, rescisão e resolução dos contratos:* garantia de terceiros; e *prenotação:* garantia dos proprietarios (pag. 81). *Registro da partilha:* é uma medida de ordem para que o registro predial preencha seus fins, investindo o funcionario que o dirige, de autoridade para exigir o cumprimento dessa formalidade, como condição previa para anotar qualquer ato de disposição, impedindo por essa forma que se falsée a força que o art. 859 do Código confere aos assentos dos livros; mas, se por descuido do official, tiver sido omitida a previa transcrição da partilha, a transcrição do titulo aquisitivo, lido a uma partilha, produzirá todos os efeitos, de-de que o herdeiro alienante seja o verdadeiro proprietario (pags. 90, 91, 151, 286, 287, 300, 301, 346, 355, 356 e 360). A designação da sentença de adjudicação, em inventario, não exclue a de partilha (pag. 101). *Cessão de direito hereditario:* Natureza da comunhão hereditaria e do condominio propriamente dito (pags. 133 e 134). A cessão hereditaria não está sujeita á transcrição (pags. 138 e 144); pois, se estivesse, seriam desrespeitados os principios cardiais do registro publico (pag. 145). *Prioridade de titulos* (pag. 140). *Competencia do official do registro:* exame dos titulos apresentados (pags. 350 e 447). *Protesto contra alienações ou onerações:* gravar o registro com a nota de protesto é contravir ás prescrições legais reguladoras de ordem do registro (pag. 430). *Usucapião extraordinario:* não basta a sua alegação, mesmo baseada em escritura particular não registrada; pois só é operante a alegação do usucapião, como modo de adquirir dominio (art. 551 do Código Civil), quando o mesmo é declarado por sentença (pag. 441).

## M

**Mácedo Soares (A. J.)** (pags. 100 e 338).

**Mandato**: Pode ser por escrito particular, feito e assinado pelo mandante (pag. 483).

«**Manual do Código Civil**» de Eduardo Espinola (pag. 452).

«**Manual do Código Civil**» de Sá Pereira (pags. 23, 24, 27, 28, 33, 38, 50, 66, 67, 96, 97, 118, 140, 148, 149, 150, 155, 156, 174, 205, 211, 242, 299, 300, 322, 340, 341, 345, 348, 355, 360, 364 e 443).

**Martinho Garcez** (pags. 480 e 482).

**Máxima**: *Le mort saisit le vif, der Todte erbt den Lebendigen*, o morto empossa o vivo (n. 6, pags. 29 e 30).

**Maynz (Charles)** (pags. 195 e 439).

**Melchilades Picanço** (pag. 138).

**Menezes** (pags. 16 e 100).

**Minas (Descobrimento e lavra de)**: Requisitos para a sua inscrição (pags. 388 e 389). Inscreve-se e averba-se a sentença de descobrimento e lavra de minas. Constitue-se por escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 477), e por escrito particular, quando igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), estando sujeita á inscrição e á averbação (Reg. n. 18.542, arts. 263 e 269 *in fine*) para a aquisição do direito (pags. 478 e 482). Translação de minas e pedreiras: faz-se por escritura publica ou particular, segundo o valor do contrato seja superior a um conto de réis ou seja igual ou inferior a essa importancia (pags. 478 e 481), devendo-se transcrever e averbar para a transferencia do dominio (pags. 479 e 482).

**Morel (V. René Morel)**.

**Motive zu dem entwurfe eines Bürgerlichen Gesetzbuches** (pag. 220).

## N

«**Nova consolidação das leis civis**» de Carlos de Carvalho (pag. 452).

**Novação da dívida hipotecaria** (pag. 480).

## O

**Objeções á obrigatoriedade do registro da partilha**: 1.<sup>a</sup>) A partilha não é ação divisoria (pags. 100 e 101). 2.<sup>a</sup>) A designação da sentença de adjudicação, em inventario, exclue a de partilha (pag. 101). 3.<sup>a</sup>) Obrigatoriedade do registro da partilha, em especie (pags. 102 e 103). 4.<sup>a</sup>) É facultativa a transcrição da partilha (pags. 103-105). 5.<sup>a</sup>) a) A transcrição da partilha só é obrigatoria em vista de terceiros (pags. 105-108); b) Resposta aos contraditores da teoria de Morato e conformação desta com a doutrina do autor (pags. 108 e 109).

**Objetivo da transcrição da partilha** (V. *Partilha*).

**Obrigações convencionais de qualquer valor**: Sua constituição, quitação ou baixa, rescisão e prorrogação (pag. 483).

**Obrigações mercantis, para as quais não se exija escritura publica** (pag. 483).

**Obrigatoriedade do registro da partilha** (V. *Partilha*).

**Oliveira Castro (Americo Mendes de)** (pags. 315, 362 e 363).

**Oliveira Filho (J.)** (pag. 481).

**Oncração do direito hereditario** (ns. 9 e 10, pags. 139 e 140).

**Opção**: na enfiteuse, no condomínio e na compra e venda (pag. 480).

## P

**Pactos ante-nupciais** (V. *Escrituras ante-nupciais*).

**Pagamento da dívida hipotecaria** (pag. 480).

«**Pandette**» de Dernburg (pags. 125 e 126).

«**Pandette**» de Windscheid (pag. 205).

**Parceria agrícola ou pecuaría**: Requisitos para a sua inserção (pags. 392 e 393). Sua constituição, baixa ou quitação, rescisão e prorrogação (pag. 483).

**Parecer da Comissão do Senado** (pags. 61, 178 e 179).

**Partilha** — *Objetivo da transcrição da partilha*: publicidade, em vista de terceiros, da transferencia operada pelo direito hereditario e da terminação da quota de cada herdeiro operada pela partilha (n. 3, pag. 26). Lafayette considera a partilha *ante vivos* que importa transferencia de imoveis e por isso, julgando exorbitantes as disposições do dec. n. 3453 de 26 de abril de 1865, preconizou a sua transcrição no registro publico, afim de poder o alienante validamente dispor do imovel, gravá-lo de onus reais e hipotecá-lo. O Código Civil, na sua redação primitiva, consagrou a obrigatoriedade do registro, considerando, a um tempo, a partilha translativa de dominio (art. 533, com referencia a todos os numeros do art. 532) e declarativa de direito (art. 631), de acordo com os mesmos principios consagrados no Código Civil chileno (arts. 703 e 1344). Sá Pereira combateu essa incongruência doutrinaria, defendendo o efeito declaratorio da partilha e opinando pela omissão da referencia no art. 533 ao numero I do art. 532, critica essa atendida pelo dec. legislativo n. 3725 de 15 de janeiro de 1919; mas o eminente jurista reconheceu que a transcrição da partilha tinha por fim facultar ao herdeiro o direito de dispor do imovel (n. 4, pag. 26-28). — *Efeito do registro da partilha*: publicidade. Objecta-se que essa publicidade é dispensavel, pois ela se opera amplamente com o processo do inventario e partilha. Responde-se que essa publicidade é falha, porque apenas se faz no ultimo domicilio do morto que muitas vezes não coincide com a situação do imovel; ao passo que a publicidade do registro, com a transcrição da partilha, faz conhecer, a um tempo, a transmissão, por força da lei, dos bens do morto



para os seus herdeiros e a distribuição da herança entre estes (n. 5, pag. 29). O principio da pronta devolução da herança é um principio justamente consagrado pela quase unanimidade dos povos civilizados, em vista dos beneficios gerais que proporeiona; mas, para corrigir os males que origina, consagra-se o registro de atos que atestem a transmissão *causa mortis*, pois o que se pretende não é a realidade da transmissão, mas a publicidade da transmissão. Operada a transmissão *causa mortis* por ocasião da morte do *de cuius*, os herdeiros teem a posse e o dominio da herança, que se tornou propriedade comum deles. Cada um, de per si, não pode vender uma coisa da herança, por exemplo, um imovel, porque lhe é permitido apenas alhear a sua quota indivisa na herança (Codigo Civil, art. 623); mas não pode alienar uma parte em cada um dos bens hereditarios, porque é indivisivel o direito do co-herdeiro á posse e ao dominio desses bens, até se ultimar a partilha (Codigo Civil, art. 1580). O direito do herdeiro é uma quota ideal na herança; só pela partilha se tornará uma parte certa em determinado bem. Operada a partilha, é necessaria a sua transcrição, atim de se fazer publica a terceiros. De modo que, entre a investidura legal da herança até a sua partilha, os herdeiros são proprietarios sob a condição de, inventariada e partilhada a herança, transcrever a sua partilha no registro publico, do qual fica constando todo o movimento da propriedade imovel, visto ser ineficaz o recurso das investigações por livros de notas e cartorios (ns. 6-8, pags. 29-33). — *Utilidade do registro da partilha*: encadeamento das transmissões e conformação da realidade dos fatos á situação juridica do imovel (n. 9, pag. 34). — *Obrigatoriedade do registro do julgado nas ações divisorias*: a sua vigencia data do Codigo Civil (n. 10, pags. 34 e 35). Entre as ações divisorias se computa a de divisão da herança (Codigo Civil, art. 532 n. 1), ainda quando seja amigavel a partilha (Codigo Civil, art. 1773), a qual, de regra costumeira, é homologada pelo juiz (n. 2, pags. 15 e 16). A partilha é ação divisoria: argumento doutrinario (n. 11, pags. 35 e 36; n. 3, pag. 150; pags. 100 e 101; n. 1, pag. 340; pag. 352); argumento historico (n. 12, pags. 36 e 37; pag. 354); interpretação legislativa (n. 13, pags. 37-40). — *Conccito da partilha*: aritmetica e geometrica (n. 14, pags. 40 e 41; pag. 341). O art. 532 n. I refere-se á partilha aritmetica: argumento doutrinario (n. 4, pags. 18 e 19; n. 15, pags. 41 e 42; pag. 341) e referencia historica (n. 16, pags. 42 e 43). O registro da partilha aritmetica acarreta dobrada despesa (n. 17, pags. 43 e 44), mas essa objeção cede diante da utilidade geral do registro de toda especie de partilha: conceitos de Ferrara (n. 18, pag. 44) e sentença do Dr. Laudo Ferreira de Camargo (n. 19, pag. 45). — *Obrigatoriedade do registro da partilha*: o registro da partilha é obrigatorio para manter a continuidade do registro e facultar a disponibilidade dos imoveis: a) Subordinada ao registro, não é, todavia, de mister transcrever-se a partilha logo após a sua conclusão, visto ser apenas declaratoria de direito (Codigo Civil, art. 631), mas deve registrar-se quando o herdeiro transfere ou onera o seu qui-

não hereditário, porque ele funda o seu direito, não em a herança que lhe conferiu em comum com os demais herdeiros, na totalidade dos bens, mas na partilha que lhe especificou no imóvel, objeto da transferência ou oneração. Ora, o Código Civil determina que a partilha seja transcrita no registro de imóveis (art. 532 n. I). Logo, para que o direito subsequente, dentro do registro, se funde na partilha, é necessária evidentemente a previa transcrição desta. Daí a medida salutar do art. 206 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (n. 4, pags. 18-20; n. 3, pags. 150-152). b) Seria reconhecer a inutilidade do art. 532 n. I, se se não considerasse a transcrição formalidade necessária para o que era dono *pro indiviso* pudesse demonstrar, legalmente, a sua qualidade de proprietário *pro diviso* e, evidentemente, para que pudesse alienar ou onerar o imóvel, que lhe coubera na divisão (n. 61, pags. 87 e 88; pags. 356-359). c) Tendo o direito brasileiro instituído o sistema germanico da obrigatoriedade do registro, expressamente, dos atos entre vivos e da força probante mais ou menos relativa do registro, segundo se queira entender, e tendo ordenado a transcrição da partilha dos bens hereditários, seria burlar os efeitos da eficácia probatória, se se não estabelecesse o registro da partilha para facultar a disponibilidade dos imóveis; pois, se for realizado o registro da compra a um herdeiro, sem a transcrição anterior da partilha, e for absolutamente nulo, desse registro não podem aproveitar-se o adquirente e os seus sucessores, sendo estes, neste caso, os terceiros prejudicados, quer seja a alienação do herdeiro *a domino* ou *a non domino*; mas, se aquele registro for relativamente nulo, cumpre distinguir entre alienação *a domino* e *a non domino*: a) se a alienação for *a domino* e houver duas alienações: a primeira antes de transcrita o direito do herdeiro, e a segunda, depois dessa transcrição, alguns autores julgam válida a primeira e prejudicada a segunda; outros autores, porém, consideram justamente o contrario; se a alienação for *a non domino*, entre duas alienações feitas pelo mesmo suposto herdeiro, indubitavelmente a primeira prepondera sobre a segunda; mas também é evidente que não prevalece em face do herdeiro legítimo, cuja transcrição dirime o direito de qualquer adquirente do falso herdeiro, a não ser que esse adquirente tenha usucapido o imóvel, como evidente também é, em virtude da força probante do registro, que o próprio direito do herdeiro legítimo fica dirimido pelo direito transcrito de um sub-adquirente do falso herdeiro. Eis, pois, os efeitos, em vista de terceiros, que obrigam a transcrição previa da partilha (n. 21, pags. 46-48; ns. 63-72, pags. 89-99; n. 3, pags. 150-152; ns. 13-33, pags. 280-302; pags. 349 e 350). A sanção, imposta pelos arts. 206, 232 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928, está implícita no sistema predial do Código Civil (n. 22, pags. 48 e 49). Conclusões finais sobre a obrigatoriedade do registro da partilha (n. 72, pags. 98 e 99; n. 4, pags. 152 e 153; n. 11, pag. 347). *Respostas ás objecções*: 1.ª) A partilha é a ação divisória (pags. 100 e 101); 2.ª) A designação da sentença de adjudicação, em inventario, não exclue a de

partilha (pag. 101); 3.ª) Obrigatoriedade do registro da partilha, em genero (pags. 102 e 103); 4.ª) É obrigatória a transcrição da partilha para efeito de disposição (pags. 103-105); 5.ª) A transcrição da partilha é obrigatória em vista de terceiros, seja para integrar a cadeia das transmissões (Reg. n. 18.542 citado, art. 206), seja para facultar a disponibilidade dos imóveis (Reg. n. 18.542 referido, arts. 232 e 234), seja para ser apresentado em juízo o título do herdeiro (Reg. n. 18.542 mencionado, art. 228) (pags. 105-109).

**Partilha (Julgados de):** Sujeitos á transcrição para permitir a disponibilidade dos imóveis, sobretudo as partilhas de bens onerados com a clausula de inalienabilidade, com a enfiteuse, o usufruto, o fideicomisso ou a constituição de renda, pelos testadores ou doadores (pags. 473 e 474), bem assim as partilhas consequentes a desquite ou anulação de casamento (pag. 474).

**Partilha amigavel da propriedade imovel ou enfiteuse:** Obrigada a escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 477), e a escrito particular, quando o contrato é de valor igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), estando sujeita á transcrição para facultar atos de disposição (pags. 477 e 482).

**Partilha em vida feita pelo pai:** Subordinada a escritura publica, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis (pag. 478), e a escrito particular, quando o contrato é de valor igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), estando, por si (pag. 478), ou homologada por sentença, sujeita á transcrição para a transferencia do dominio (pags. 479 e 482).

**Paula Baptista (Francisco)** (pags. 16 e 163).

**Paulo de Lacerda** (pags. 50, 157, 267 e 272).

**Penhor agrícola:** Requisitos para a sua transcrição (pags. 382 e 384). Cancelamento (modelo de averbação, pag. 417). Extingue-se o penhor agrícola pela remissão, adjudicação judicial e prescrição (pags. 475 e 476). Lavra-se, indiferentemente, por escritura publica ou particular (pag. 481), estando sujeito á transcrição para a sua constituição (pag. 482). Extingue-se tambem pelo pagamento, novação, compensação, confusão da divida e venda amigavel, sendo que todos os atos extintivos, reduzidos á escrito, devem ser averbados á margem da respectiva transcrição (pags. 482 e 483).

**Penhor comum de cousas moveis e penhor de animais:** Requisitos para a sua transcrição (pags. 392 e 393). O contrato deve ser reduzido a escrito, sob forma publica ou particular, sendo que, se por instrumento particular, está sujeito á transcrição no livro competente do registro de titulos e documentos, para valer contra terceiros (pag. 483). Obedecem á mesma forma escrita a quitação ou baixa, rescisão e prorrogação desses penhores, as quais devem ser averbadas á margem da respectiva transcrição (pag. 483).

**Penhor mercantil:** Lavra-se por escrito particular (pag. 483).

**Penhoras de imóveis:** Requisitos para a sua inscrição (pags. 390 e 391). Subordinada á inscrição para a prova da fraude (pags. 474 e 475).

**Pereira da Silva (J. M.)** (pag. 163).

**Permuta:** Sujeita a escritura publica, quando o contrato sobre a propriedade imovel é de valor superior a um conto de réis (pag. 478), e a escrito particular, quando o valor é igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), estando obrigada á transcrição para a transferencia do dominio (pags. 479 e 482).

**Petições:** a) para pedir o cancelamento parcial de uma transcrição de partilha; b) para pedir a transcrição de formal ou certidão de partilha, com a anotação de ter sido o peticionario adquirente de parte do imovel constante do titulo a transcrever; c) para pedir a retificação do assento erroneo do nome do adquirente; d) para pedir a averbação á margem de transcrição; e) para pedir o cancelamento de usufruto; f) para pedir o cancelamento de hipoteca (pags. 420-423).

**Pessoais reipersecutorias** (V. *Ações reais ou pessoais reipersecutorias*).

**Philadelpho Azevedo** (pags. 16, 50, 51, 81, 84, 85, 100, 133, 138, 144, 150, 152, 153, 156, 157, 158, 258, 265, 267, 269-272, 334, 335, 340, 345, 350, 356, 371 e 478).

**Pinto de Toledo** (pag. 16).

**Planas y Casals** (pags. 110, 115, 209 e 210).

**Plantol** (pags. 61, 161 e 181).

**Plantol (Marcel) et Ripert (George)** (pags. 258, 259 e 277).

**Portalls** (pags. 115 e 203).

**Posse trintenaria:** Sentença declaratoria, que deve ser transcrita para permitir a disponibilidade dos imóveis (pag. 474).

**Possessorias** (V. *Ações reais ou pessoais reipersecutorias, inclusive possessórias*).

**Pothler** (pags. 114, 309 e 310).

**Preço** (Divida restante do preço): cancelamento (averbação) (pag. 411).

«**Prescrições nas ações divlsorias**» de Francisco Morato (pags. 16, 36, 101 e 340).

«**Privilèges et Hypotheques**» de Troplong (pag. 330).

«**Processo civil**» de Ribas (pags. 16 e 35).

**Processo da ação revocatoria ou pauliana** (V. *Ação pauliana ou revocatoria*).

«**Processo orfanologico**» de Pinto de Toledo (pag. 16).

**Projeto primitivo do Código Civil:** consagra, a respeito da transcrição, um sistema derivado do germanico (n. 25, pags. 51-53; n. 6, pags. 160-166).

**Projeto revisto do Código Civil** — *Introdução do paragrafo unico ao art. 605* (n. 26, pags. 53 e 54; n. 7, pag. 166). *Parecer de Luiz Do-*

*mingues*: propõe o sistema francês (n. 27, pags. 54 e 55; n. 8, pags. 166 e 167). *Discussão do paragrafo unico*: Clovis afirma que o Projeto primitivo propusera, de acordo com as excelentes reflexões do Dr. Didimo, que a inscrição do registro predial constituísse prova cabal de domínio, mas á Comissão Revisora, nomeada pelo Governo, pareceu que não estávamos suficientemente aparelhados para a accliação immediata dessa reforma em nosso regime de propriedade imovel, e foi mantido o principio do direito vigente, segundo o qual a inscrição induz apenas a presunção do dominio. O primeiro sistema é o germanico e o segundo é o sistema do nosso direito anterior, segundo o entendimento de Teixeira de Freitas e Lafayette (n. 28, pags. 55 e 56; n. 9, pags. 167-169). *Razões contrarias de Andrade Figueira*: a) *principios antagonicos consagrados no sistema predial do Projeto revisto*: primeiro, a transferencia do dominio só se opera desde a data da inscrição do titulo translativo, é, portanto, formalidade substancial para a prova do dominio; mas, segundo, não induz essa prova. Como assim? pergunta Andrade Figueira; «porque aquilo que constitue a formalidade do ato é a sua melhor prova, nem a lei admite outra prova; de sorte que a inscrição constitue dominio e do dominio a inscrição não só faz nascer esse direito, como o prova; nem pode haver outra prova» (n. 29, pags. 56-58; n. 10, pags. 169 e 170). b) *Conceito do sistema de Clovis, segundo Andrade Figueira*: o sistema germanico estatue que a inscrição não só é formalidade substancial para a transferencia do dominio como prova provada *juris et de jure*; ao passo que o sistema, proposto por Clovis, admite a transcrição como formalidade essencial; mas dela faz presumir uma prova de dominio, isto é, constitue uma presunção *juris tantum* (n. 29, pags. 58 e 59; n. 11, pags. 170 e 171). c) *Sistema do Projeto revisto, segundo Andrade Figueira*: Tendo Clovis proposto, no seu Projeto, que a inscrição constituísse prova cabal do dominio, não o accitou a Comissão Revisora, que fez incluir o principio, até então vigente, de que a inscrição não induzia a prova do dominio, que ficava salvo a quem fosse, consagrando-se, afinal, a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette (n. 29, pag. 59; n. 12, pags. 171 e 172). d) *Entendimento das leis hipotecarias de 1864 e 1890, segundo Andrade Figueira*: Se o desejo da Comissão Revisora era fazer vigorar o direito então vigente,urgia não estabelecer a obrigatoriedade da transcrição, mesmo entre as partes contratantes, pois isto só se explicaria no regime germanico, estatuinto-se apenas a necessidade da transcrição em vista de terceiros, entendendo-se por terceiros somente os credores hipotecarios, pois que as leis de 1864 e 1890 foram feitas para a garantia dos credores hpotecarios e não de outros terceiros (n. 29, pag. 60; n. 13, pags. 172-175). e) *Impossibilidade de se introduzir entre nós o sistema germanico*: Não seria possivel instituir-se o regime germanico, porque, dada a simplicidade do nosso registro que exige a simples apresentação do titulo, sem detido exame, como se faz na Alemanha, onde ha verdadeiro julgamento pelo juiz conservador e tambem porque não temos, como ali,

a propriedade cadastrada; se o sistema germanico pôde ali apparecer é devido a ser ainda feudal a organização da propriedade alemã, sem se partilhar indefinidamente, não se tendo podido ele estender ás proprias regiões germanicas proximas á França, onde o sistema é francês, visto que a organização da propriedade nesses lugares se aproxima da franceza (n. 29, pag. 59; n. 14, pags. 175 e 176). *f) Natureza dos contratos que a inscrição não pode modificar:* Se se retira o paragrafo unico, suprimem-se as ações de nulidade: o que é absurdo. Se a propria escritura publica não deixa de estar sujeita á nulidade, como é que a inscrição feita por uma das partes pode dar esse efeito de escoimar as nulidades de um contrato. Logo, tudo se pode suprimir, menos aquelle paragrafo unico, porque é ele que garante a estabilidade dos contratos. Converter a inscrição em formalidade depuradora de todas as nulidades é extravagancia que não passou pelo espirito de nenhum juriscônsulto. Este é o sistema alemão, mas, na Alemanha, nenhum titulo se inscreve sem exame previo do magistrado. A nossa antiga legislação, que foi feita com os melhores desejos de garantir o credito real, declara expressamenue que a transcrição não induz prova do dominio; a transcrição limita-se a afirmar que existe um contrato, sem afirmar a legitimidade desse contrato (n. 29, pag. 59; n. 15, pags. 176 e 177). *g) Conclusão:* Se se admite o paragrafo unico, é mister reformar toda a materia, de acordo com o principio que com ele venceu. Se se retira o paragrafo, estabelece-se o sistema germanico, constituindo a transcrição uma presunção *juris et de jure*, impossivel de se introduzir entre nós (n. 29, pag. 59; n. 16, pags. 178 e 179). Se se quer adotar um sistema plausivel, adote-se o francês: conclue Andrade Figueira (n. 29, pag. 60; n. 43, pag. 74; n. 34, pag. 214). *Apreciação erronea de Andrade Figueira sobre o sistema germanico:* Este sistema tem a sua essencia na força probante do registro, constituindo elementos accessorios o cadastro e o exame dos titulos por magistrado; tanto que, na Suíça, o primeiro é substituido por uma descrição do imovel e o segundo pelo conservador do registro; na Austria, o magistrado é substituido por um tribunal, além de que se pode instituir sistema derivado do germanico, adotando-se o principio da força probante do registro, com as peculiaridades do sistema predial de cada país, como se nota na adoção do sistema germanico na Alsacia, na Espanha e em Portugal, onde não ha cadastro e onde o exame dos titulos é feito pelo conservador e onde a obrigatoriedade do registro é em vista de terceiros; no passo que na Alemanha, na Suíça e na Austria a inscrição é tambem obrigatoria entre as partes (n. 29, pag. 59; n. 34, pag. 215). *Insubsistencia da teoria de Andrade Figueira sobre as leis de 1864 e 1890:* *a)* A transcrição instituida por estas leis tem caracter geral, pois dizendo que as transmissões entre vivos de bens suscetiveis de hipotecas não operam os seus efeitos a respeito de terceiros, senão pela transcrição (art. 8.º), é como se dissesse que estão sujeitos a esta formalidade as transmissões de imoveis corporcos que podem ser objetos de dominio, visto que todos os imoveis

corporeos que são susceptíveis de hipoteca (art. 2.º §§ 1.º e 4.º), também o são de domínio. Além disso, pela mesma razão de se basear a nossa lei na lei francesa e na belga e constituírem estas uma medida não só em proveito do credor hipotecario, mas de todo terceiro que tenha direito sobre o imóvel e que o tenha conservado de acordo com a lei, isto é, em benefício, portanto, do proprietario, — a nossa lei teve igualmente por escopo a publicidade, a um tempo, da hipoteca e da propriedade (n. 29, pag. 60; n. 18, pags. 180-182). *b)* A expressão *terceiro* tem que ser tomada em sentido generico, segundo Lafayette, como significando todos os que não são partes no contrato ou seus herdeiros, como na lei belga, no entender de Laurent e não em sentido mais restrito, qual na lei francesa, em que terceiros são os que tem direitos reais sobre imóveis e os conservaram de conformidade com as leis. Na França, o contrato transfere a propriedade imóvel, a transcrição é necessaria para ser o contrato oposto aos referidos terceiros; ao passo que, entre nós, a propriedade não se transmite pelo contrato, é necessaria a tradição, que para os imóveis foi substituída pela transcrição, a qual surte os mesmos efeitos daquela. Esta é a doutrina de Teixeira de Freitas e Lafayette que reconhecem na transcrição a tradição legal do imóvel, de acordo com os codigos da Prussia, Austria, Baviera, Holanda e Chile (n. 29, pag. 60; n. 19, pags. 182-185). *c)* Por isso mesmo que a transcrição é considerada tradição, não transfere mais direito do que tem o alienante (n. 29, pag. 55; n. 20, pags. 185 e 186), e está sujeita aos mesmos principios desta (n. 29, pag. 61; n. 21, pags. 186-188). *d) Conclusões:* 1.º) A transcrição não é senão a perfeição da tradição que entre nós é necessaria para operar-se a transmissão do dominio. E, como tradição que é, a transcrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem for, e, por consequencia não diz ela aos terceiros que o contrato é valido, mas somente que o contrato existiu. 2.º) As leis de 1864 e 1890 (art. 8.º) fulam em terceiros genericamente, sem especificar quais sejam esses terceiros. 3.º) A escritura publica nunca, por si mesma, transferiu a propriedade entre nós. 4.º) O dominio tem por conseqüentario juridico necessario o direito de reivindicção, para se fazer valer *erga omnes*. 5.º) A transcrição, considerada formalidade substancial para a transferencia da propriedade imóvel, tem a virtude de separar o direito real do pessoal. São estas as conclusões deduzidas por Clovis Bevilacqua em contrario aos conceitos de Andrade Figueira, tendo-se, para isso, apoiado em Teixeira de Freitas e Lafayette, cuja doutrina se acha consagrada no Projeto revisto e não pode ser acoimada de incoerente por considerar a transcrição como modo de adquirir com os efeitos da tradição, pois não foi o Projeto que arvorou a transcrição em tradição. Foi a doutrina, em primeiro lugar, e foi, em segundo, a nossa legislação hipotecaria e, em particular, o dec. n. 370 de 2 de maio de 1890 (arts. 233 e 234). A transcrição, assim concebida, é uma das modalidades do sistema francês (n. 29, pag. 61; n. 22, pags. 188-194). *Opinião de Luiz Domingues:* Entende que o nosso direito hi-

potecario anterior ao Código é similar ao francês mas, por vir pairando dúvidas a respeito, é que o propôs claramente no seu parecer, além de julgar prematura a introdução do sistema germanico, entre nós (n. 30, pag. 62; n. 17, pags. 179 e 180). *Parecer de Coelho Rodrigues*: Parece-lhe que o paragrafo unico quer significar que a transcrição constitue uma presunção *juris tantum*, mas a sua redação não traduz esse pensamento; por isso é forçoso modificar a emenda, de forma que não pareça nula a transcrição, a respeito de terceiros prejudicados, o que seria absurdo. Ela pode ser anulada, quando se provar a nulidade do titulo de que teve origem; mas, até lá, deve ser considerada valida, não só entre as partes, como *erga omnes* (n. 31, pags. 62 e 63; n. 23, pag. 194). *Insuficiencia do sistema francês e necessidade de se introduzir o sistema alemão independente do cadastro*: O sistema francês erige a transcrição em meio de publicidade; a nossa transcrição do direito anterior, segundo Teixeira de Freitas, Lafayette, Clovis Bevilacqua e outros, era modo de adquirir, mas não induzia prova do dominio que ficava salvo a quem fosse: era um sistema aproximado do francês pelos seus efeitos. Ora isto não satisfaz aos juristas que desejam estabelecer um sistema que constitue a prova, a publicidade e a legalidade da transmissão da propriedade imovel: um sistema com a essencia do sistema germanico, sem dependencia da organização do cadastro (n. 32, pags. 63 e 64; n. 24, pags. 195-198). *Queda do paragrafo unico*: Triunfo do Projeto primitivo (n. 33, pags. 64 e 65; n. 25, pag. 198). *Apreciação de Sylvio Romero*: Havia tres correntes: a primeira considerava a transcrição subsidiaria do regime hipotecario, defendida por Andrade Figueira; a segunda proclamava-a meio de publicidade, estabelecida no Projeto revisto; e a terceira admitia-a como irrecusavel prova plena do dominio, consagrada no Projeto primitivo e no Projeto da Comissão dos vinte e um (n. 34, pag. 65; n. 26, pags. 198 e 199).

**Projeto do Código Civil, enviado pela Camara dos Deputados**: *Discussão no Senado*: a transcrição considerada a tradição dos imoveis (n. 35, pags. 65 e 66; n. 27, pags. 199 e 200). — *Que significação se deve emprestar a essa equiparação*: *Interpretação de Sá Pereira* (n. 36, pags. 66-69). — *Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição* (n. 37, pag. 69; n. 28, pags. 200 e 201). — *Retorno aos direitos originarios*: a tradição no direito romano e no direito germanico (n. 38, pags. 69 e 70; n. 29, pags. 202-204). — *Justificativa desse retorno*: socialização da propriedade (n. 39, pag. 70; n. 30, pags. 204 e 205). — *A transcrição ou inscrição é tradição* (n. 40, pag. 70; n. 31, pags. 205-208). — *A influencia da causa jurídica* (n. 41, pags. 70 e 71; n. 32, pags. 208-211). — *Aplicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de Clovis Bevilacqua e Sylvio Romero* (n. 42, pags. 72 e 73; n. 33, pags. 211-213). *Conclusões do retrospecto historico*: 1.º) O sistema proposto por Clovis Bevilacqua, no Projeto primitivo, é o germanico. 2.º) O sistema predial do Projeto revisto é o de Teixeira de Freitas e Lafayette. 3.º) O sis-



tema preconizado por Andrade Figueira é o francês. 4.ª) Restabelecimento do sistema do Projeto primitivo com a queda do paragrafo unico. 5.ª) A obrigatoriedade do registro, o cadastro da propriedade e a fiscalização do registro por juizes não constituem a essencia do sistema germanico. 6.ª) Constituindo a essencia desse registro a força probante do registro, que é relativa, segundo o Codigo Civil alemão, é verdade que o nosso Codigo Civil instituiu o sistema germanico, não em sua plenitude, porque este depende da propriedade cadastrada, mas no que ele tem de essencial e de applicavel, sem dependencia do cadastro (n. 43, pags. 73 e 74; n. 34, pags. 213-217).

**Propriedade imovel:** São sujeitos a escritura publica os contratos declaratorios, constitutivos ou translaticios de direitos reais sobre imoveis, de valor superior a um conto de réis (pags. 477-479), e a escrito particular os mesmos contratos, de valor igual ou inferior a essa importancia (pags. 481 e 482), estando obrigados á transcrição para efeito de disponibilidade, constituição ou transferencia de direitos (pags. 479 e 482). São contratos declaratorios: a partilha, a divisão e a demarcação; constitutivos: a enfiteuse, a servidão, o usufruto, o uso, a habitação, a anticrese, a hipoteca, o penhor agricola, a parceria agricola e o descobrimento e lavra de minas; e translaticios: a compra e venda, a permuta, a dação em pagamento, a doação, a renuncia, a transferencia de quota a sociedade, o dote, a transmissão entre particulares e o Estado, a partilha em vida feita pelo pai, a transação quando houver compensação remuneratoria consistente em imovel, o distrato do contrato translativo de dominio, a translação de minas e pedreiras, todo ato, em suma, que importe transferencia de dominio (pags. 477-479, 481 e 482). Estão sujeitos a escritura publica ou particular, segundo o seu valor, os atos extintivos de direitos reais sobre imoveis, os quais devem ser averbados á margem das respectivas transcrições ou inscrições (pags. 480 e 482). Os contratos de locação são passados, indiferentemente, por escritura publica ou particular (pag. 481).

## Q

**Quitação** (V. *Baixa e Cancelamento*).

**Quota:** Transferencia de quota para fundo social (pags. 478 e 481).

## R

**Rnul de la Grasserie** (pags. 161 e 327, nota 493).

**Recurso:** Denegação do registro (pags. 447-459). Falta de duvida por escrito (pags. 459 e 460).

«**Régime foncier d'Alsace et Lorraine**» de René Morel, (pags. 70, 111, 113, 207, 220-225, 227-236 e 291).

**Registro:** A sentença anulatoria do registro deve ser inscrita, á

margem da respectiva transcrição ou inscrição, afim de se operar a extinção do direito (pag. 476). Os atos que, por qualquer modo, alteram o registro, podem ser judiciais, notariais ou particulares, segundo os preceitos legais, e devem ser averbados nas respectivas transcrições ou inscrições, para conhecimento de terceiros (pag. 482). Alteração do registro (modelos de averbações): a) retificação de divisas e ratificação da transcrição; b) retificação do preço de venda e ratificação da transcrição; c) retificação de um dos característicos do imóvel e ratificação da transcrição; d) retificação de assento erroneo do nome do adquirente; e) retificação de transcrição, com renúncia do usufruto, e ratificação da transcrição; e) revogação parcial de clausula de incomunicabilidade e instituição de clausulas de inalienabilidade e impenhorabilidade; g) subrogação de clausulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade (págs. 411-413); h) averbação, á margem da transcrição da partilha, de escritura ou sentença de retificação (419 e 420). Medidas preventivas do registro (modelos de averbações): a) averbação de partilha, em inventario, á margem da transcrição do titulo aquisitivo do viuvo mceiro; b) averbação de partilha, em inventario, á margem da transcrição do titulo de quem adquiriu de herdeiro (págs. 418 e 419).

**Registro da partilha** (V. *Partilha*).

**Registro des julgados nas ações divisorias** (V. *Partilha*).

«**Registres publicos**» de Philadelpho Azevedo (págs. 16, 50, 51, 81, 84, 85, 100, 133, 138, 144, 150, 152, 153, 156, 157, 158, 258, 265, 267, 269-272, 344, 335, 340, 345, 350 e 478).

**Reipersecutorias** (V. *Ações reais ou pessoais reipersecutorias*).

**Remissões**: Sujeitas á transcrição para a transferencia do dominio (pag. 473).

**Renda constituida sobre imovel** (V. *Constituição de renda sobre imovel*).

**René Morel** (V. «*Régime foncier d'Alsace et de Lorraine*»).

**Renúncia**: Lavra-se por escritura publica a renúncia de direito, real sobre imovel, que importe translação de dominio, quando o contrato é de valor superior a um conto de réis; e por escrito particular, quando o contrato é de valor igual ou inferior a essa importancia (págs. 478 e 480), estando sujeita á transcrição para transferencia do dominio (pag. 479) e á averbação, á margem da respectiva transcrição ou inscrição, para a extinção do direito (págs. 479 e 480).

**Resolução do dominio**: O ato que atesta a resolução do dominio, importando a sua transferencia, está obrigado a escritura publica ou particular, segundo o valor ultrapasse um conto de réis ou seja igual ou inferior a essa importancia, devendo ser averbado á margem da respectiva transcrição para a extinção do direito (pag. 480).

**Respostas ás objeções formuladas contra o registro da partilha** (V. *Objeções*).

«**Revista de Critica Judicial**» (págs. 22 e 341).

- «**Revista de Direito**» (pags. 39, 45, 138, 345, 359, 361 e 365).  
«**Revista Jurídica**» (pag. 446).  
«**Revista dos Tribunals**» (pags. 13, 16, 20, 21, 87, 100-115, 140, 141, 145, 150, 152, 153, 277, 278, 340, 341, 351, 353, 356, 359, 360, 362, 452 e 481).  
**Reynaldo Perchat** (pags. 157, 267 e 272).  
**Ribas (Antonio Joaquim)** (pags. 16, 35 e 352).  
**Ricardo** (pag. 322).  
**Rivière** (pag. 328).  
**Rodrigo Octavio** (pag. 100).  
**Rodrigues Silva (F.)** (pag. 163).

## S

- Sá Freire** (pags. 50, 85, 157, 267 e 272).  
**Salvador Muniz** (pag. 441).  
**Sanção da obrigatoriedade no registro das sentenças nas ações divisorias** (ns. 21 e 22, pags. 46-49).  
**Sá Perelra (V. de)**. *Partilha*: A propriedade, na comunhão hereditaria, não está com o herdeiro isolado nem com os herdeiros em conjunto, porque está *em suspenso*. Só a partilha elegerá os proprietarios. Até então ha titulares de quotas, com uma expectativa de dominio. Antes da partilha, o que o herdeiro pode alienar é o seu direito, isto é, o dominio e a posse que ele tem sobre os bens da herança. Esse direito é imobiliario e a forma do ato pelo qual se alheia, é a solene. Que bens se alheiam? Não o sabem o alienante nem o adquirente, mas ambos sabem, dada a quota do herdeiro e o emolumento do acervo, que ha alienação de bens, certos quanto á sua existencia, embora incertos quanto á sua identidade individual. Se a alienação é possível, a oneração tambem o é, ambas feitas sob forma resolutive (pags. 139, 140, 145, 148 e 149). Realizada a partilha, esta concentra e imobiliza o direito hereditario numa parte determinada de uma coisa da herança. O direito já não tem mais por objecto uma quota ideal na herança, mas uma parte concreta dessa coisa, destacada do todo hereditario para se tornar um quinhão á parte. O que era incoerente, homogeneo e amorfo se diferenciou, se informou, se individualou. A partilha é a individualização da propriedade. Depois dela, desaparece o herdeiro, surge o proprietario. O alienante não mais alheia bens sem individualidade, mas bens individualizados (pags. 149 e 150). Ora, o Código erigiu a transcrição em modo de adquirir e meio de publicidade. Sob o primeiro aspecto, ela opera a transferencia do dominio e sob o segundo, publica aos terceiros que essa transferencia se operou. As mutações do dominio não podem ser secretas, e uma boa regulamentação da propriedade ha de forçosamente assentar sobre um sistema da publicidade dessa mutação. Ora, um tal sistema não se obtém sem o concurso de dois requisitos — a generalização e a centralização.

E' preciso que a publicidade alcance todos os atos translativos de dominio, e é preciso ao mesmo tempo que ela se centralize num registro unico. O Codigo, abandonando a triplice publicidade legal, isto é, judicial, notarial e do registro, existente no direito anterior, instituiu o registro de imoveis regulador unico dos efeitos para com terceiros de todas as transmissões da propriedade imovel, porque, se bem o Codigo não inclua expressamente as *causa mortis*, implicitamente as compreende nos julgados que põem termo á divisão nos juizos divisorios (pags. 23, 24, 32 e 33). Não ficando diretamente sujeita ao registro a transmissão hereditaria, mas apenas a sua partilha entre os herdeiros, enquanto esta não se transcreve em nome deles, a propriedade partilhada continua desconhecida de terceiros, que não sabem se os herdeiros são ou não proprietarios em condições de dispor dela. Só o registro o poderia assegurar, e só o registro, portanto, investirá pela transcrição o herdeiro, não do dominio, que ele já tinha pelo direito hereditario, mas de um dos direitos elementares do dominio, até então sob condição suspensiva — o direito de dispor do imovel (pags. 27 e 28). A transcrição da partilha constitue meio de publicidade. Como meio de publicidade, ela não visa as proprias partes, *scilicet* os herdeiros entre si, mas os terceiros, cuja boa fé previne. Ora, essa boa fé não poderia ser ilaqueada senão por esses herdeiros mediante falsos formais de partilha, ou verdadeiros, mas despídos por atos posteriores de qualquer valor economico. Com um formal sem autenticidade eu vendo um bem que não era meu; com um formal autentico eu vendo um bem que já houvera vendido. Examinemos a segunda hipotese. Temos aí dois compradores do mesmo imovel, e resta saber qual deles é o dono. Calculemos que a primeira venda se realizou antes de transcrito o formal de partilha, e a segunda depois. Será proprietario o segundo adquirente, porque só depois da transcrição podia o herdeiro dispor do imovel partilhado. Admite, pois, Sá Pereira a nulidade absoluta do registro de aquisição a herdeiro, sem a transcrição previa do titulo deste (pags. 96, 299 e 300). Entende Sá Pereira que, embora assim rigorosamente obrigatoria, quer como meio de publicidade, quer como modo de adquirir, a transcrição não é senão uma tradição solene, de forma que, como esta, não tem força de purgar o dominio e forrar o adquirente á reivindicação (pags. 50, 51, 66, 67, 155, 156 e 269). Colisão de principios com a redação primitiva do art. 533 do Codigo Civil (pag. 38). Critica á sua apreciação sobre o sistema germanico (pags. 67 e 198). A transcrição, no direito anterior, substituiu a tradição (pag. 118), não constituindo, pois, apenas meio de publicidade em garantia dos credores hipotecarios, como o pretendiam Perdigão Mafheiros, Rodrigues Torre e Andrade Figueira, que, a respeito, eram vezes isoladas no pensamento juridico brasileiro (pag. 174). Nos primordios da vida social, não saindo a propriedade da familia, era inutil pensar em interesse de terceiro, ao qual, só mais tarde, com a socialização da propriedade, é que se procurou atender (pags. 204, 205, 321 e 322). Conceito de justo titulo (pags. 240 e 241). Anulação de titulo: efeitos *ex tunc* (pag.

242). Necessidade de transcrição para tornar o título habil para o uso-capião (pag. 443).

**Sequestros de imóveis:** Requisitos para a sua inscrição (pags. 390 e 391). A sua inscrição importa a prova da fraude da alienação ou oneração posterior (pags. 474 e 475).

**Servidão:** Requisitos para a sua transcrição (pag. 378). Está sujeita á transcrição, para servir de título aquisitivo, a sentença declaratoria da posse incontestada e continua de uma servidão por dez ou vinte anos (pag. 474). Devem ser averbadas á margem das respectivas transcrições, para a sua extinção, as sentenças de resgate e de prescrição e a liberação judicial da servidão (pags. 475 e 476). Lavra-se o contrato por escritura publica, quando é de valor superior a um conto de réis (pag. 477) e por escrito particular, quando de valor igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), devendo ser transcrito para a aquisição do direito real (pags. 478 e 482). Os atos extintivos da servidão, que importem transferencia de dominio, estão sujeitos a escritura publica ou particular, segundo o valor do contrato seja superior a um conto de réis (pag. 490) ou seja igual ou inferior a essa importancia (pag. 482), devendo ser averbados á margem das respectivas transcrições, para a extinção do direito real (pags. 480 e 482). São esses atos extintivos a renuncia, a resolução do dominio e a confusão do dominio e do onus. Extingue-se tambem a acevidão pela supressão das obras que a manifestam e lhe facultam o exercicio (pag. 480).

**Sindicatos agrícolas e profissionais:** Formalidades para o registro (pags. 484 e 485).

**Sistemas de reglstro,** segundo os seus efeitos (n. 1, pag. 110). Confronto entre esses sistemas (n. 2, pags. 111-113). Sistema romano: a sua evolução (n. 3, pags. 113 e 114). Formação do sistema francês (n. 3, pags. 114, 115, 117 e 118). Sistema espanhol (n. 3, pags. 115 e 116). Sistema português e brasileiro das Ordenações Filipinas (n. 3, pags. 116-118). Sistema brasileiro da lei de 1864 similar ao dos Codigos da Prussia, da Austria, da Holanda e do Chile (n. 3, pags. 118-121). Sistema germanico (ns. 4 e 5, pags. 122-123). Sistema suiço (n. 7, pag. 126). Sistema brasileiro atual (n. 8, pags. 127-129).

**Sistema germanico** (V. *Inscrição germanica e Projeto primitivo e revisto do Codlgo Civil*).

**Sociedade ancnima:** Sua constituição e registro (pag. 481).

**Sociedade conjugal (Restabelecimento da):** O julgado que restabelece a sociedade conjugal deve ser averbado á margem das transcrições, de cada um dos conjuges, dos formais de partilha em inventario consequente a sentença de desquite, para valer contra terceiros (pag. 475).

**Sociedade cooperativa:** Formalidades para o registro (pags. 484 e 485).

**Soriano de Sousa** (pag. 452).

**Stolfi (Nicola)** (pags. 115, 125 e 209).

**Subrogação de imóvel inalienável por outro imóvel:** Averba-se, á margem das respectivas transcrições, para exonerar um e gravar o outro imóvel da clausula de inalienabilidade imposta por testador ou donador (pag. 475). Em permuta, transcreve-se e averba-se (pags. 473 e 475).

**Subrogação legal de crédito hipotecário ou pignoratício:** Averba-se á margem da respectiva inscrição ou transcrição (pag. 475).

**Sylvio Remero.** Sua apreciação sobre as correntes que se debateram na elaboração do Código Civil, com respeito ao sistema predial (n. 34, pag. 65; n. 26, pags. 198 e 199). A partilha é ação divisória (pags. 37, 101, 340 e 354). Entendimento da transcrição como tradição dos imóveis (pags. 211 e 246).

## T

**Teixeira de Freitas.** Sua doutrina sobre a transmissão e a transcrição. Duas faces da transmissão da propriedade (n. 1, pags. 303 e 304). Fundamento da publicidade (n. 2, pag. 304). Figura geometrica do fato da transmissão (n. 3, pags. 304 e 305). Título e modo de adquirir (n. 4, pag. 305). Significação originaria e posterior da tradição (n. 5, pag. 305). Modos de adquirir de varios povos (n. 6, pags. 305 e 306). Transmutações da tradição (n. 7, pags. 306 e 307). Insinuação (n. 8, pag. 307). Origem e efeitos da transcrição (n. 9, pags. 307 e 308). Transmissão pelo simples contrato (n. 10, pag. 308). Confusão do direito pessoal e do real (n. 11, pag. 309). Motivos que justificam essa confusão: a) Escola do direito natural (n. 12, pags. 309 e 310). b) Sequencia e dependencia do direito real ao pessoal (n. 13, pag. 310). Confusão do elemento individual e social da propriedade (n. 14, pags. 310 e 311). Conflitos de direitos provenientes dessa falta de distincão (n. 15, pag. 311). O principio do Código Civil francês era defeituoso e inconveniente (n. 16, pag. 311). As suas disposições eram contraditorias e incompletas (n. 17, pags. 311 e 312). O principio não oferecia segurança ao regime hipotecario, porque não se assegurava, em primeiro lugar, a propriedade (n. 18, pag. 312). Volta ao sistema da transcrição (n. 19, pag. 312). Objeção: a transcrição não era necessaria entre as partes (n. 20, pag. 312 e 313). Não é possível admitir-se a transferencia do dominio pelo consentimento entre as partes só para dizer-se que o adquirente tem a inutil ação reivindicatoria ou para defender-se com a *exceptio rei venditae et traditae* ou para garantir o vendedor pela *res suo domino perit* quando já tinha a outra de caso fortuito (n. 21, pag. 313). O dominio é uno (n. 22, pag. 314). O contrato confere direito pessoal e a tradição o real (n. 23, pag. 314). Opinião contraria dos autores franceses (n. 24, pags. 314 e 315). Coerencias do nosso direito (n. 25, pag. 315). Efeitos da transcrição (n. 26, pag. 315). A transcrição, em nosso direito, é a tradição legal (n. 27, pags. 316 e 317). Transmissão da propriedade *causa mortis*

(pags. 317 e 318). Outras citações e referencias (pags. 16, 25, 35, 40, 56, 73, 116, 120, 121, 138, 142, 144, 155, 156, 162, 163, 165, 166, 168, 169, 186, 188, 190-194, 196, 208, 213-215, 319, 321, 322, 327 nota 493, 331, 332, 334, 335, 341, 345, 353, 439 e 443).

**Teixeira de Sá** (pag. 215).

«**Tecnia e pratica do processo civil**» de Paula Baptista (pag. 16).

**Testadores:** Imposição de clausula de inalienabilidade, enfiteuse, usufruto, fideicomisso e constituição de renda (pags. 473 e 474).

**Teullier** (pag. 321).

«**Trabalhos da Comissão Especial da Camara dos Deputados**» (pags. 16, 37, 101, 251, 278 e 354).

«**Trabalhos da Comissão dos 21**» (pags. 150 e 340).

«**Trabalhos do Senado**» (pags. 63, 65, 66, 72, 158, 199, 200, 212, 243 e 334).

«**Trabalhos relativos á elaboração do Código Civil**» (pags. 51-65, 67, 68, 72, 73, 75, 128, 160-164, 167, 181, 189, 190, 193, 194, 195-198, 212-217, 242, 329 e 445).

«**Traité élémentaire de droit civil**» de Planiol (pags. 6 e 181).

«**Traité pratique de droit civil français**» (tomo IV) de Planiol et Ripert (pags. 258 e 259); tomo VI (pag. 277).

**Transação:** Sujeita a escritura publica, quando ha compensação remuneratoria consistente em imóvel, cujo valor exceda um conto de réis (pag. 478), e a escrito particular, quando o valor seja igual ou inferior a essa importancia (pag. 481), estando obrigada á transcrição para a transferencia do dominio (pags. 479 e 482). A transação tambem opera como ato extintivo da divida hipotecaria, devendo ser passada por instrumento publico ou particular, segundo o valor do contrato, que importe transação de dominio, seja superior a um conto de réis ou então igual ou inferior a essa importancia, devendo ser averbada á margem da respectiva inscrição para o efeito de extinguir o direito real (pags. 480 e 482).

**Transcrição** (V. *Registro*).

**Transcrição na França, na Bélgica e na Italia:** A transmissão da propriedade imóvel opera-se pelo mero consentimento das partes, constantes dos respectivos titulos translativos; mas, até a transcrição referidos titulos não podem ser opostos aos terceiros que contrataram sem fraude, no direito belga, e, nos dois outros, aos terceiros que teem direitos sobre o imóvel e que os conservaram de acordo com as leis. Não obstante ser obrigatoria em face desses terceiros, e por isso mesmo que constitue meio de publicidade, a transcrição não induz a prova do dominio que fica salvo a quem for (n. 32, pags. 63 e 64; n. 41, pags. 70 e 71; pags. 100-109; n. 1, pag. 110; n. 2, pag. 111; n. 3, pags. 114-118; n. 6, pags. 124 e 125; n. 6, pag. 161; n. 17, pag. 179; n. 18, pag. 181; n. 19, pag. 183; n. 22, pags. 191-193; n. 24, pags. 195 e 196; n. 29, pag.

203 : n. 32, pag. 200 ; n. 31, pag. 214 ; n. 59, pags. 214 e 215 ; ns. 9-24, pags. 307-315 ; ns. 5 e 6, pags. 323 e 329).

**Transcrição no Chile, na Grécia e na Holanda:** O contrato não é, por si, habil a transferir o dominio, a sua transcrição é necessaria, porque constitue a tradição do imovel. Embora necessaria, não só entre as partes como em vista de terceiros, a transcrição é meio de publicidade, e, por isso que é substituta da tradição, como esta não induz a prova do dominio que fica salvo a quem do direito (n. 32, pag. 64 ; n. 3, pags. 110 e 120 ; n. 6, pags. 125 e 126 ; n. 6, pags. 160-166 ; ns. 8 e 9, pags. 166 e 169 ; n. 24, pags. 195 e 196 ; n. 20, pag. 210 ; n. 50, pag. 225 ; ns. 5 e 6, pags. 323-329).

**Transcrição na Baviera:** A transcrição é obrigatoria entre as partes e em vista de terceiros, não produzindo, porém, prova senão apenas meio de publicidade do dominio (ns. 5 e 6, pags. 323-329).

**Transcrição no direito brasileiro anterior:** Havia duas correntes que o interpretavam : a primeira entendia que a nossa transcrição era perfeitamente igual á francesa, sendo que esta corrente se subdividia em duas outras, pugnando uma pela necessidade da transcrição sucessiva e a outra pela sua desnecessidade ; e a segunda corrente, chefiada por Teixeira de Freitas e seguida por Lafayette, sustentava que a transcrição era formalidade essencial para a transmissão da propriedade imovel ; mas, como tradição solene que era, não transferia mais direito do que tinha o alienante (ns. 27-32, pags. 54-64 ; n. 3, pags. 116-121 e 123 ; ns. 6-9, pags. 160-169 ; n. 13, pags. 172-175 ; ns. 17-22, pags. 179-194 ; ns. 1-27, pags. 303-317 ; ns. 1-6, pags. 319-330).

**Transcrição no direito brasileiro, consagrado pelo Código Civil:** *E' modo de adquirir e meio de publicidade.* Conjugadas estas finalidades, a transcrição se torna um bom sistema, desde que se preencham os dois requisitos — a generalização e a centralização. E' necessario que se transcrevam, direta ou indiretamente, todos os atos translativos do dominio e a transcrição se opere num registro unico. No direito anterior, havia tres especies de publicidade : a notarial, a judicial e a do registro. O Código veio integrar o registro na posse dos seus elementos constitutivos. Restituiu-lhe a unidade que lhe haviam fragmentado e o investiu da generalidade que lhe haviam limitado, com o instituir, nesta materia, regulador unico dos efeitos para com terceiros e com submeter á transcrição todas as transmissões (n. 8, pags. 32 e 33). A transmissão da propriedade imovel, seja por atos entre vivos (Código Civil, art. 531), seja por sentenças que, nos inventarios e partilhas, adjudicam bens de raiz em pagamento das dividas da herança (Código Civil, art. 532 n. II), seja por meio de arrematações ou de adjudicações em hasta publica (Código Civil, art. 532 n. III), sòmente se opera pela transcrição, no registro de imoveis, dos respectivos titulos e desde a sua data (Código Civil, arts. 533 e 534). A transmissão do direito hereditario, porém, se realiza *ope legis* desde o momento em que falece o *de cujus* (Co-



digo Civil, art. 1572), estabelecendo uma comunhão de todos os bens, moveis e imoveis entre os herdeiros. Essa transmissão, se muda o estado da propriedade em relação aos proprietários, ainda é um todo em si mesma, figurando a parte imovel no registro em nome do *de cujus*, cuja pessoa os herdeiros representam até se ultimar a partilha. Mas, com esta, cessa a indivisão oriunda da transmissão global da herança á totalidade dos herdeiros, deixando, é verdade, muitas vezes substituir, em alguns imoveis da herança, o condominio que já não se funda na transferencia da propriedade operada pelo direito hereditario, mas, direta e imediatamente, na partilha que vincula a parte ideal, atribuida ao herdeiro, ao respectivo direito hereditario, com exclusão de todos os que não são condminos no imovel. Como a partilha é, assim, um ato modificador do estado pre-existente do imovel, embora não seja translativo (Codigo Civil, art. 631), está sujeita á transcrição (Codigo Civil, art. 532 n. 1); porque essa mudança, já do proprietario, ocasionada pela morte do *de cujus*, já do estado da propria coisa, ocorrida com a partilha, interessa ao registro, para segurança da propriedade imovel (n. 3, pags. 17 e 18). Subordinada ao registro, não é, todavia, de mister registrar-se a partilha logo após a sua conclusão, visto ser apenas declaratoria de direito (Codigo Civil, art. 631), mas deve transcrever-se, quando o herdeiro transfere ou onera o seu quinhão hereditario, porque ele funda o seu direito não em a herança que lho conferiu em comum com os demais herdeiros, na totalidade dos bens, mas na partilha que lho especificou no imovel, objeto da transferencia ou oneração. Ora, o Codigo Civil determina que a partilha seja transcrita no registro de imoveis (art. 532 n. 1). Logo, para que o direito subsequente, dentro do registro, se funde na partilha, é necessaria evidentemente a previa transcrição desta. Daí a medida salutar do art. 206 do Reg. n. 18.542 de 24 de dezembro de 1928 (n. 4, pags. 18-20). — *Conceito da transcrição*. Duas correntes de interpretes, quanto aos efeitos da transcrição na transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos: pela primeira, a transcrição é a tradição solene; pela segunda, o sistema do nosso Codigo Civil é derivado do Codigo Civil alemão, similar ao prussiano e ao suiço (ps. 23 e 21, pags. 50 e 51; ns. 1-5, pags. 154-160). — *O sistema germanico e os seus derivados* (n. 44, pags. 74 e 75; n. 35, pag. 218). Os principios do sistema germanico em o nosso Codigo Civil (n. 45, pag. 75; n. 36, pags. 218). — *A forma do consentimento* (n. 45, pags. 75 e 76; n. 38, pags. 220-223). — *O nosso Codigo adotou o sistema prussiano consagrado no Codigo Civil alemão* (n. 49, pag. 79; n. 50, pags. 239-248). — *Comparação do nosso com o sistema austriaco* (n. 50, pag. 80; n. 60, pags. 248-250). — *Conformação geral do nosso sistema com o prussiano* (n. 51, pags. 80 e 81). — *Principio da inscrição* (n. 61, pag. 250). — *Principio da legitimação ativa e passiva das ações* (n. 62, pag. 250). — *Principio da lé publica* (n. 63, pags. 250-252). — *Anulação do registro* (n. 64, pag. 252). — *Germe da força probante do direito anterior* (n. 65, pags. 252 e 253). — *Quais os terceiros garan-*

tidos (n. 66, pags. 253 e 254). — Publicidade das causas de anulação e resolução (n. 67, pags. 254 e 255). — Garantia dos proprietários pela contradita (n. 68, pags. 255 e 256). — Garantia dos terceiros nas aquisições *a non domino* (n. 69, pags. 256 e 257). — Excepcionalidade da ação de reivindicação (n. 70, pag. 257). — Preferência pelo terceiro de boa fé (n. 71, pags. 257 e 258). — Amplitude do art. 968 do Código Civil (n. 72, pags. 258 e 259). — Conceito de terceiro e da boa fé (n. 52, pag. 82; n. 73, pags. 259 e 262). — Princípio da legalidade (n. 54, pags. 83 e 84; n. 76, pags. 263 e 264). — Usocapião (n. 55, pags. 84 e 85; n. 77, pags. 264-266). — O nosso sistema de registro é originário do alemão (n. 56, pag. 85; n. 78, pag. 266). — Corrente favorável dos jurisprudencistas (n. 57, pag. 85; n. 79, pags. 266 e 267). — Opinião de José Augusto Cesar (n. 80, pags. 267-268). — Resumo lógico da tese que considera ter sido consagrado, entre nós, o sistema germanico, senão em sua plenitude, ao menos no que ele tem de essencial (n. 81, pags. 269-272).

• **Transcrição** • de Lysippo Garcia (pags. 16, 32, 50, 75, 81, 100, 128, 137, 138, 140, 145, 149-153, 156, 157, 213, 242, 247, 258, 259, 267, 269, 272, 340, 342, 343-346, 350, 355 e 477).

**Transcrição da partilha** (V. *Partilha*).

**Transcrição do formal de partilha**: Compreensão do art. 532 n. I do Código Civil (ns. 1-7, pags. 15-22).

• **Transcription** • de Troplong (pags. 181, 182, 314, 315, 327 e 328).

**Transmissão da propriedade «causa mortis»**: Regra o princípio, consagrado na máxima — o morto empossa o vivo —, nos direitos alemão, brasileiro, espanhol, francês, italiano, português e suíço, sendo que o alemão, o brasileiro e o suíço obrigam indiretamente o registro da transferência da propriedade *causa mortis*, no ato da sua disposição; o espanhol, o italiano e o português, no ato de valer em vista de terceiros ou de ingressar em juízo; o austriaco e o chileno subordinam ao registro a própria transmissão *causa mortis*; e o francês dispensa qualquer espécie de registro (n. 6, pags. 29-31).

**Transmissão da propriedade «causa mortis»**: A) **TESE DO AUTOR**: Disposições do Código Civil: I) A transmissão da herança se faz *ope legis*; II) A transcrição opera a publicidade dessa transferência, quando partilhada (n. 1, pag. 274). — Consequência da adoção do sistema prussiano (n. 58, pag. 86). — Dois efeitos da inscrição (n. 59, pag. 86; n. 2, pags. 274 e 275). — Certificado sucessório ou testamento (n. 59, pags. 86 e 87; n. 3, pag. 275). — Nulidade da inscrição do título transmissivo da herança, sem o registro do certificado sucessório ou testamento (n. 59, pag. 87; n. 4, pag. 276). — Competência do juiz conservador (n. 59, pag. 87; n. 5, pags. 276 e 277). — Registro da partilha (n. 60, pag. 87; n. 6, pag. 277). — Opinião de Clovis Bevilacqua (n. 61, pags. 87 e 88; n. 7, pags. 277 e 278). — Sanção indireta (n. 61, pags. 87 e 88; n. 8, pag. 278). — Preliminarmente: a) Medida de ordem (n. 62,

pag. 88; n. 9, pags. 278 e 279). — b) Prova de aquisição (n. 62, pag. 88; n. 10, pag. 279). — c) Insuficiência da alegação sem prova (n. 62, pag. 88; n. 11, pags. 279 e 280). — d) Solução de continuidade no registro (n. 62, pags. 88 e 89; n. 12, pag. 280). — Razões fundamentais: a) Nulidade absoluta (n. 63, pag. 89; n. 13, pags. 280 e 281). — b) Nulidade relativa (n. 63, pags. 89 e 90; n. 14, pags. 281 e 282). — Exemplificação dos casos de nulidade: I) Consequência da nulidade absoluta nas alienações *a non domino* e *a domino* (n. 64, pag. 90; n. 15, pags. 282 e 283). — II) Consequência da nulidade relativa nas alienações *a non domino* e *a domino* (n. 65, pag. 91; n. 16, pags. 283-285). — Opinião divergente (n. 66, pag. 90; n. 17, pags. 285-287). — Exceções á nulidade (n. 67, pag. 91; n. 18, pags. 287 e 288). — Fundamento da nulidade relativa: a) Retroatividade do registro (n. 68 a, pags. 91 e 92; n. 19, pags. 289 e 289). — b) Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente (n. 68 b, pag. 92; n. 20, pags. 289 e 290). — c) Função falha do nosso indicador real (n. 68 c, pag. 92; n. 21, pags. 290 e 291). — d) Cancelamento da transcrição por título hábil (n. 68 d, pag. 93; n. 22, pag. 292). — e) Inculpabilidade do oficial pela transcrição do formal, após a do primeiro adquirente (n. 68 e, pags. 93 e 94; n. 23, pags. 292-294). — f) Momento oportuno da ação do oficial (n. 68 f, pag. 94; n. 24, pags. 294 e 295). — g) Impossibilidade de se obstar á transcrição do formal e á do segundo adquirente (n. 68 g, pag. 94; n. 25, pag. 295). — h) Consequência do descuido do oficial (n. 68 h, pags. 94 e 95; n. 26, pags. 295 e 296). — i) Providencias do primeiro adquirente para garantir-se (n. 68 i, pag. 95; n. 27, pag. 296). — j) Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal (n. 68 j, pags. 95 e 96; n. 28, pags. 297 e 298). — k) Preferencia pela boa fé (n. 68 k, pag. 96; n. 29, pags. 298 e 299). — Opinião confirmativa da nulidade absoluta (n. 69, pag. 96; n. 30, pags. 299 e 300). — Síntese da questão sobre a nulidade (n. 69, pags. 96 e 97; n. 31, pags. 300 e 301). — Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha (n. 70, pag. 97; n. 32, pags. 301 e 302). — Conclusões: a) Principio geral; b) Corolario (n. 71, pags. 97 e 98; n. 33, pag. 302). — Conclusões finais (n. 72, pags. 98 e 99; n. 11, pag. 347).

B) DOUTRINA DE TEIXEIRA DE FREITAS (V. *Teixeira de Freitas*). C) DOUTRINA DE LAFAYETTE (V. *Lafayette*). D) DOUTRINA DO CODIGO CIVIL. A transmissão dos bens hereditarios se opera por força da lei (Codigo Civil, arts. 530 n. I e 1572); mas, partilhada a herança, os julgados que põem termo á divisão estão sujeitos á transcrição para a publicidade dos direitos dos herdeiros (Codigo Civil, art. 532, n. I), além de se estabelecer o encadeamento das transmissões (Reg. n. 18.52 de 24 de dezembro de 1928, arts. 206 e 228) e permitir a disponibilidade dos imoveis (Reg. n. 18.542 citado, arts. 232 e 234) (ns. 1 e 2, pags. 339-341 e n. 11, pag. 347). Obrigatoriedade do registro da transmissão *causa mortis* em todos os sistemas germanicos: registro direto ou indireto (ns. 9 e 10, pags. 315 e 346).

**Transmissão de imóvel:** Requisitos para a sua transcrição (pags. 375 e 376). Atos sujeitos ao registro (pags. 376 e 377). Continuidade do registro (pag. 377). Os atos transmissivos ou declaratórios da propriedade imóvel são lavrados por escritura pública, quando de valor superior a um conto de réis (pags. 477-479) e por escrito particular, quando de valor igual ou inferior a essa importância (pags. 481 e 482), estando sujeitos á transcrição os primeiros para a transferência do domínio (pags. 376, 473, 479 e 482) e os segundos para valerem contra terceiros e permitirem a disponibilidade dos imóveis (pags. 377, 474 e 482).

**Transmissão entre particulares e o Estado:** Lavra-se por escritura pública ou particular, segundo o valor do contrato ultrapasse um conto de réis ou seja igual ou inferior a essa importância, estando obrigada á transcrição para a transferência do domínio (pags. 478, 479, 481 e 482).

«**Tratado jurídico e pratico da medição e demarcação das terras particulares e publicas**» de Macedo Soares (pags. 100 e 338).

**Tribunal de Justiça de S. Paulo** (pags. 345, 361, 362, 365-368 em nota).

**Tribunal da Relação de Minas Gerais** (pags. 345 e 362 nota 552).

**Trepleng** (pags. 37, 61, 181, 182, 314, 315, 322 e 330).

## U

**Uso:** Requisitos para a sua transcrição (pags. 380 e 381). Lavra-se por escritura pública ou particular, segundo o valor do contrato exceda um conto de réis ou seja igual ou inferior a essa importância (pags. 477 e 481), devendo ser transcrito para a aquisição do direito real (pags. 478 e 482). Os atos extintivos do uso, que importem transferência de domínio, estão sujeitos a escritura pública ou particular, segundo o valor do contrato, devendo ser averbados á margem das respectivas transcrições, para a extinção do direito real (pags. 480 e 482). São esses atos extintivos a renúncia, a resolução do domínio e a confusão do domínio e do onus (pag. 480). Sentença de prescrição do uso (pag. 476).

**Uscaplão ordinario da servidão** (V. *Servidão*).

**Uscaplão trintenario da propriedade imóvel:** A sentença que o declara deve ser transcrita para servir de título ao adquirente, garantindo-o contra terceiros e permitindo a disponibilidade do imóvel (pag. 474).

**Usufruto:** Requisitos para a sua transcrição (pags. 379 e 380). Modos de averbações: cancelamento por renúncia do doador (pag. 416) e por falecimento do doador (pags. 416 e 417). É obrigatória a transcrição da partilha onerada com usufruto (pags. 473 e 474). Extingue-se o

usofruto pela destituição e prescrição, cujas sentenças devem ser averbadas á margem das respectivas transcrições para o seu cancelamento (pags. 475 e 476). A constituição do usufruto bem como a sua alienação ao proprietario da coisa e a cessão do exercicio do usufruto (pags. 477 e 479) se fazem por escritura publica ou particular (pag. 481), segundo o valor do contrato exceda um conto de réis ou seja igual ou inferior a essa importancia, devendo ser a constituição e a alienação ao proprietario transcritas, respectivamente, nos livros 4 e 3, para a aquisição, no primeiro caso, do direito real (pags. 478 e 482) e, no segundo caso, para a consolidação do dominio (pags. 479 e 482). Os atos extintivos do usufruto, como a renuncia, a resolução do dominio e a confusão do dominio e do onus, que importem transferencia de dominio, estão sujeitos a escritura publica ou particular, segundo o valor do contrato, devendo ser averbados á margem das respectivas transcrições, para a extinção do direito real (pags. 480 e 482).

**Utilidade do regísto da partilha** (V. *Partilha*).

## V

**Venda de direito hereditario** (V. *Alienação de direito hereditario*).

**Vicente Mamede de Freitas Junior** (pags. 7, 345 e 362-372).

## W

**Wieland** (pags. 28, 82, 84, 85, 90, 91, 112, 113, 207, 221, 241, 242, 259-261, 264, 265, 278, 285 e 287).

**Windscheld** (pag. 205).



**INDICE GERAL**





# INDICE GERAL

|   |           |
|---|-----------|
| Bibliografia.....   | 7         |
| Breves elucidações.....   | 10        |
| <b>Obrigatoriedade da transcrição dos julgados de partilha, prefácio do exmo. sr. Dr. Francisco Morato.....</b> | <b>12</b> |
| <b>Transcrição do formal de partilha, trabalho do exmo. sr. Dr. Clovis Bevilacqua .....</b>                     | <b>15</b> |

## Obrigatoriedade do Registro da Partilha

### *I) Estudo introdutorio.*

|   |    |
|---|----|
| 1. Investidura legal da herança.....  | 23 |
| 2. Conteúdo da investidura legal da herança.....  | 24 |
| 3. Objetivo da transcrição da partilha.....   | 26 |
| 4. A partilha é um ato entre vivos, que modifica o estado do direito oriado pela sucessão hereditária ..... | 26 |
| 5. Qual o efeito do registro da partilha.....   | 29 |
| 6. O registro da partilha é medida de publicidade .....   | 29 |
| 7. Insuficiência da publicidade do processo divisorio .....   | 31 |
| 8. Apreciação de Sá Pereira .....   | 32 |
| 9. Utilidade do registro da partilha .....  | 34 |

### *II) Estudo das disposições legais, em si mesmas.*

|  |    |
|--|----|
| 10. Obrigatoriedade do registro, a partir do Código Civil..... | 34 |
| 11. Argumento doutrinário .....                                | 35 |
| 12. Argumento histórico.....                                   | 36 |
| 13. Interpretação legislativa.....                             | 37 |
| 14. Conceito da partilha e da divisão .....                    | 40 |
| 15. O art. 532 n. I refere-se á partilha aritmetica.....       | 41 |
| 16. Referência histórica .....                                 | 42 |
| 17. Aumento de despesas .....                                  | 43 |
| 18. Conceito de Ferrara .....                                  | 44 |
| 19. Sentença do Dr. Laudo Ferreira de Camargo .....            | 45 |
| 20. Recapitulação da materia exposta.....                      | 46 |

|  |    |
|--|----|
| <i>III) Estudo das disposições do Código, quanto á sua sanção.</i>   |    |
| 21. Efeitos, em vista de terceiros, que obrigam a transcrição das sentenças nas ações divisorias .....         | 46 |
| 22. Sanção indireta provida do sistema predial do Código Civil .....   | 48 |
| <i>IV) Sistema do Código Civil, quanto á transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos.</i>            |    |
| 23. Duas correntes de interpretes .....  | 50 |
| 24. Argumentos da primeira corrente. Crítica sucinta .....   | 50 |
| <i>IV-A) Interpretação histórica dos dispositivos do Código quanto á transmissão «inter vivos».</i>            |    |
| 25. Doutrina do Projeto primitivo .....  | 51 |
| 26. Emenda do Projeto revisto .....  | 53 |
| 27. Parecer de Luiz Domingues .....  | 54 |
| 28. Discussão do parágrafo unico .....   | 55 |
| 29. Razões contrarias de Andrade Figueira, rebatidas por Clovis Bevilaqua .....                                | 56 |
| 30. Opinião de Luiz Domingues .....  | 62 |
| 31. Parecer de Coelho Rodrigues .....  | 62 |
| 32. Elucidação dos pontos de vista de Clovis Bevilaqua .....   | 63 |
| 33. Queda do parágrafo unico .....   | 64 |
| 34. Apreciação de Sylvio Romero .....  | 65 |
| 35. Discussão no Senado .....  | 65 |
| 36. Interpretação de Sá Pereira .....  | 66 |
| 37. Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição .....  | 69 |
| 38. Retorno aos direitos originarios .....   | 69 |
| 39. Justificativa desse retorno .....  | 70 |
| 40. A transcrição ou inscrição é tradição .....  | 70 |
| 41. A influencia da causa juridica .....   | 70 |
| 42. Aplicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de Clovis Bevilaqua e Sylvio Romero .....         | 72 |
| 43. Conclusões do retrospecto historico .....  | 73 |
| <i>IV-B) Interpretação lógica do sistema do Código, quanto á transmissão «inter vivos».</i>                    |    |
| 44. O sistema germanico e os seus derivados .....  | 74 |
| 45. Principios do sistema germanico em o nosso Código Civil.<br>Princípio da publicidade ou da inscrição ..... | 75 |
| 46. Princípio da prova .....   | 76 |
| 47. Efeitos da inscrição, dada a sua força probante .....  | 77 |
| 48. Sistema austriaco da inscrição e seus efeitos .....  | 78 |
| 49. O nosso sistema é o do Código Civil alemão .....   | 79 |
| 50. Comparação do nosso com o sistema austriaco .....  | 80 |
| 51. Conformação geral do nosso sistema com o alemão .....  | 80 |
| 52. Conceito de terceiro e de boa fé no direito suiço .....  | 82 |

|  |     |
|--|-----|
| 53. Principio da legalidade. Sistemas prussiano e austriaco ....   | 83  |
| 54. Sistema brasileiro da legalidade .....   | 83  |
| 55. Usucapião .....  | 84  |
| 56. Conclusão : o nosso sistema é originario do alemão.....  | 85  |
| 57. A corrente favoravel dos juriconsultos .....   | 85  |
| <i>V) Sistema do Codigo Civil, quanto á transmissão «causa mortis» .....</i>   |     |
|  | 85  |
| 58. Consequencia da adoção do sistema prussiano .....  | 86  |
| 59. Dois efeitos da inscrição.....   | 86  |
| 60. Registro da partilha .....   | 87  |
| 61. Opinião de Bevilaqua.....  | 87  |
| 62. Preliminarmente : a) Medida de ordem ; b) Prova de aquisição ; c) Insuficiencia da alegação sem prova e d) solução de continuidade no registro ..... | 88  |
| 63. Razões fundamentais : a) Nulidade absoluta e b) Nulidade relativa .....  | 89  |
| 64. Consequencia da nulidade absoluta.....   | 90  |
| 65. Consequencia da nulidade relativa .....  | 90  |
| 66. Opinião divergente .....   | 90  |
| 67. Exceções á nulidade.....   | 91  |
| 68. Defesa da nulidade relativa : a) Retroatividade do registro..  | 91  |
| b) Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente..  | 92  |
| c) Função falha do nosso indicador real .....  | 92  |
| d) Cancelamento da transcrição por titulo habil.....   | 93  |
| e) Inculpabilidade do official.....  | 93  |
| f) Momento oportuno da ação do official.....   | 94  |
| g) Impossibilidade de se obstar á transcrição do formal ..   | 94  |
| h) Consequencia do descuido do official.....   | 94  |
| i) Providencias do primeiro adquirente para garantir-se ..   | 95  |
| j) Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal .....   | 95  |
| k) Preferencia pela boa fé .....   | 96  |
| 69. Sintese da questão sobre a nulidade.....   | 96  |
| 70. Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha ...  | 97  |
| 71. Conclusões : a) Principio geral e b) Corolario.....  | 97  |
| 72. Conclusões finais .....  | 98  |
| <i>VI) Objeções e respostas.</i>   |     |
| 1.ª objeção : A partilha não é ação divisoria.....   | 100 |
| 2.ª objeção : A designação da sentença de adjudicação, em inventario, exclue a da partilha .....   | 101 |
| 3.ª objeção : Obrigatoriedade do registro da partilha, em especie .  | 102 |
| 4.ª objeção : E' facultativa a transcrição da partilha.....  | 103 |

|   |     |
|---|-----|
| 5.ª objeção: a) A transcrição da partilha só é obrigatória em vista de terceiros .....              | 105 |
| b) Resposta aos contraditores da teoria de Morato e conformação desta com a doutrina do autor ..... | 108 |

#### **A causa na transmissão da propriedade imóvel**

|  |     |
|--|-----|
| 1. Sistemas de registro, segundo os seus efeitos ..... | 110 |
| 2. Confronto entre os tres sistemas .....              | 111 |
| 3. Evolução do modo de adquirir .....                  | 113 |
| 4. Origem da inscrição germanica .....                 | 122 |
| 5. Caracter do contrato real .....                     | 123 |
| 6. A causa através de varios direitos .....            | 123 |
| 7. Sistema do direito suiço .....                      | 126 |
| 8. Sistema do direito brasileiro atual .....           | 127 |

#### **Venda e oneração de direito hereditario**

|   |     |
|---|-----|
| 1. Investidura legal da herança e o seu conteúdo .....  | 130 |
| 2. A herança é propriedade comum .....  | 131 |
| 3. Natureza da comunhão na compropriedade e na herança ....   | 131 |
| 4. De como se devem aplicar as regras do condomínio á comunhão hereditaria .....                        | 135 |
| 5. Alienabilidade do direito hereditario .....  | 135 |
| 6. Formalidades da alienação .....  | 136 |
| 7. Conteúdo da alienação .....  | 136 |
| 8. Publicidade e especialidade. Dispensabilidade do registro á cessão do direito hereditario .....      | 137 |
| 9. Impossibilidade da oneração do direito hereditario .....   | 139 |
| 10. Impossibilidade da transferencia e oneração do direito hereditario como propriedade resolúvel ..... | 139 |
| 11. Prioridade de títulos .....   | 140 |
| 12. Possibilidade de alienação <i>a non domino</i> .....  | 140 |
| 13. Publicidade excessiva e inutil .....  | 141 |
| 14. Momento em que se transfere o dominio do herdeiro .....   | 141 |
| 15. Conclusões da materia exposta .....   | 143 |
| 16. Resumo da tese .....  | 143 |

#### **Sintese de teses**

|   |     |
|---|-----|
| 1. Cessão de direito hereditario .....                                    | 147 |
| 2. Venda de quinhão hereditario .....                                     | 149 |
| 3. Obrigatoriedade do registro da partilha .....                          | 150 |
| 4. O sistema do registro predial brasileiro é derivado do germanico ..... | 152 |

**Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos**

**INTRODUÇÃO**

|  |     |
|--|-----|
| 1. Disposições do nosso Código Civil.....  | 154 |
| 2. Primeira corrente: a transcrição é a tradição solene.....                                       | 155 |
| 3. Segunda corrente: o sistema do nosso Código é o prussiano adotado pelo Código Civil alemão..... | 156 |
| 4. Argumentos da primeira corrente.....  | 158 |
| 5. Crítica da primeira teoria.....   | 159 |

**PRIMEIRA PARTE**

*Estudo histórico dos dispositivos do Código Civil, referentes á transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos.*

|   |     |
|---|-----|
| 6. Exposição de motivos de Clovis Bevilacqua.....   | 160 |
| 7. Modificação operada no Projeto revisto.....  | 166 |
| 8. Parecer de Luiz Domingues.....   | 166 |
| 9. Discussão do paragrafo unico.....  | 167 |
| 10. Opinião de Andrade Figueira: a) Principios antagonicos consagrados no sistema predial do Projeto revisto.....   | 169 |
| 11. b) Conceito do sistema de Clovis, segundo Andrade Figueira.....   | 170 |
| 12. c) Sistema do Projeto revisto, segundo Andrade Figueira....   | 171 |
| 13. d) Entendimento das leis hipotecarias de 1864 e 1890, segundo Andrade Figueira.....                             | 172 |
| 14. e) Impossibilidade de se introduzir entre nós o sistema germanico.....  | 175 |
| 15. f) Natureza dos contratos, que a inscrição não pode modificar.....  | 176 |
| 16. g) Conclusão.....   | 178 |
| 17. Opinião de Luiz Domingues.....  | 179 |
| 18. Insubsistencia da teoria de Andrade Figueira, em face da lei:<br>a) A transcrição tem caracter geral.....       | 180 |
| 19. b) Significação generica do termo <i>terceiros</i> .....  | 182 |
| 20. c) Publicidade do titulo e não do direito em si.....  | 185 |
| 21. d) Principios da tradição applicados á transcrição.....   | 186 |
| 22. e) Conclusões contrarias ás de Andrade Figueira.....  | 188 |
| 23. Parecer de Coelho Rodrigues.....  | 194 |
| 24. Insufficiencia do sistema francés e necessidade de se introduzir o sistema alemão independente do cadastro..... | 195 |
| 25. Queda do paragrafo unico: triunfo do Projeto primitivo....  | 198 |
| 26. Appreciação de Sylvio Romero.....   | 198 |
| 27. Discussão no Senado.....  | 199 |
| 28. Efeitos da transcrição equivalentes aos da tradição.....  | 200 |
| 29. Retorno aos direitos originarios.....   | 202 |
| 30. Justificativa desse retorno.....  | 204 |

|  |     |
|--|-----|
| 31. A transcrição ou inscrição é tradição .....  | 205 |
| 32. A influencia da causa juridica .....   | 208 |
| 33. Aplicação do conceito primitivo da tradição nas opiniões de<br>Clovis Bevilacqua e Sylvio Romero ..... | 211 |
| 34. Conclusões do retrospecto historico.....   | 213 |

SEGUNDA PARTE

*Estudo logico das disposições do Código Civil, referentes á  
transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos..* 217

|   |     |
|---|-----|
| 35. Quais os principios cardiais do sistema alemão .....  | 218 |
| 36. Principios cardiais do sistema alemão em o nosso Código Civil   | 218 |
| 37. I) <i>Principio da publicidade ou da inscrição</i> .....  | 219 |
| 38. Principio do consentimento .....  | 220 |
| 39. II) <i>Principio da prova</i> .....   | 223 |
| 40. Eficacia probatoria da inscrição .....  | 224 |
| 41. Eficacia probatoria absoluta .....  | 224 |
| 42. Eficacia probatoria relativa .....  | 225 |
| 43. Principio geral da inscrição com o seu corolario e excepção ..  | 225 |
| 44. Principio da fé publica .....   | 225 |
| 45. Efeitos gerais da inscrição.....  | 226 |
| 46. Transferencia da propriedade.....   | 220 |
| 47. Legitimação ativa e passiva das ações .....   | 227 |
| 48. Principio da fé publica .....   | 227 |
| 49. Causas de impugnação .....  | 227 |
| 50. Terceiros de boa fé e conceito da má fé .....   | 228 |
| 51. A inscrição : direito imprescritivel .....  | 229 |
| 52. Inscrições provisórias .....  | 230 |
| 53. a) Prenotações propriamente ditas .....   | 230 |
| b) Prenotações improprias .....   | 234 |
| 54. Oposições ou contraditas .....  | 235 |
| 55. Anotação e prenotação no direito austriaco .....  | 237 |
| 56. Sistema austriaco da inscrição. Obrigatoriedade desta. Dis-<br>tinção entre titulo e modo de adquirir ..... | 237 |
| 57. Atos e fatos sujeitos á inscrição .....   | 237 |
| 58. Efeitos da inscrição.....   | 238 |
| 59. O nosso Código Civil adotou o sistema prussiano .....   | 239 |
| 60. Comparação com o sistema austriaco.....   | 248 |
| 61. Conformação geral do nosso sistema com o prussiano. Prin-<br>cipio da inscrição .....                       | 250 |
| 62. Principio da legitimação ativa e passiva das ações.....   | 250 |
| 63. Principio da fé publica .....   | 250 |
| 64. Anulação do registro .....  | 252 |
| 65. Germe da força probante no direito anterior .....   | 252 |

|   |     |
|---|-----|
| 66. Quais os terceiros garantidos .....   | 253 |
| 67. Publicidade das causas de anulação e resolução.....   | 254 |
| 68. Garantia dos proprietários pela contradita .....  | 255 |
| 69. Garantia dos terceiros nas aquisições <i>a non domino</i> .....   | 256 |
| 70. Excepcionalidade da ação de reivindicação .....   | 257 |
| 71. Preferencia pelo terceiro de boa fé .....   | 257 |
| 72. Amplitude do art. 968 do nosso Código Civil .....   | 258 |
| 73. Conceito de terceiro e da boa fé no direito suíço.....  | 259 |
| 74. <i>III) Principio da legalidade.</i> Sistema prussiano.....   | 262 |
| 75. Sistema austriaco.....  | 262 |
| 76. Sistema brasileiro.....   | 263 |
| 77. Usucapião .....   | 264 |
| 78. Conclusão do confronto do sistema alemão com o nosso.....   | 266 |
| 79. Corrente favorável dos juristas.....  | 266 |
| 80. Opinião de José Augusto Cesar.....  | 267 |
| 81. Resumo logico da tese .....   | 269 |
| <b>Transmissão da propriedade «causa mortis»</b> .....  | 273 |
| 1. Disposições do Código Civil .....  | 274 |
| 2. Dois efeitos da inscrição .....  | 274 |
| 3. Certificado sucessorio ou testamento.....  | 275 |
| 4. Nulidade da inscrição do título transmissivo da herança, sem<br>o registro do certificado sucessorio ou testamento .....   | 276 |
| 5. Competencia do juiz conservador.....   | 276 |
| 6. Formal ou certidão de partilha .....   | 277 |
| 7. Opinião de Clovis Bevilacqua .....   | 277 |
| 8. Sanção indireta .....  | 278 |
| 9. Medida de ordem .....  | 278 |
| 10. Prova de aquisição .....  | 279 |
| 11. Não basta a simples alegação .....  | 279 |
| 12. Solução de continuidade no registro .....   | 280 |
| 13. Nulidade absoluta .....   | 280 |
| 14. Nulidade relativa.....  | 281 |
| 15. Exemplificações dos casos de nulidade: I) Nulidade absoluta<br>nas alienações <i>a non domino</i> e <i>a domino</i> ..... | 282 |
| 16. II) Nulidade relativa nas alienações <i>a non domino</i> e <i>a domino</i>  | 283 |
| 17. Opinião divergente .....  | 285 |
| 18. Exceções á nulidade .....   | 287 |
| 19. Fundamento da nulidade relativa, aplicada ao nosso registro.  | 288 |
| 20. a) Publicidade anterior do direito do primeiro adquirente....   | 289 |
| 21. b) Função falha do nosso indicador real .....   | 290 |
| 22. c) Cancelamento da transcrição por título habil .....   | 292 |
| 23. d) Inculpabilidade do oficial pela transcrição do formal, após<br>a do primeiro adquirente .....                          | 292 |
| 24. e) Momento oportuno da ação do oficial .....  | 294 |

|  |     |
|--|-----|
| 25. f) Impossibilidade de se obstar á transcrição do segundo adquirente .....    | 295 |
| 26. g) Consequencias do descuido do official.....                                | 295 |
| 27. h) Providencias do primeiro adquirente para garantir-se .....                | 296 |
| 28. i) Convalidação da primeira venda pela transcrição posterior do formal ..... | 297 |
| 29. j) Preferencia pela boa fé .....   | 298 |
| 30. Opinião confirmativa da nulidade absoluta .....                              | 299 |
| 31. Sintese da questão sobre a nulidade.....                                     | 300 |
| 32. Conclusão sobre a obrigatoriedade do registro da partilha ...                | 301 |
| 33. Conclusões: a) Principio geral e b) Corolario.....                           | 302 |

### Doutrina da transcrição-tradição

#### I) DOCTRINA DE TEIXEIRA DE FREITAS.

##### a) *Transmissão da propriedade imovel por ato entre vivos.*

|   |     |
|---|-----|
| 1. Duas faces da transmissão da propriedade .....   | 303 |
| 2. Fundamento da publicidade .....  | 304 |
| 3. Figura geometrica do fato da transmissão.....  | 304 |
| 4. Titulo e modo de adquirir.....   | 305 |
| 5. Significação originaria e posterior da tradição .....  | 305 |
| 6. Modos de adquirir de varios povos.....   | 305 |
| 7. Transmutações da tradição .....  | 306 |
| 8. Insinuação .....   | 307 |
| 9. Transcrição. Sua origem e seus efeitos.....  | 307 |
| 10. Transmissão pelo simples contrato .....   | 308 |
| 11. Confusão do direito pessoal e do real.....  | 309 |
| 12. Motivos que justificaram essa confusão: a) escola do direito natural.....   | 309 |
| 13. b) Sequencia e dependencia do direito real ao pessoal.....  | 310 |
| 14. Confusão do elemento individual e social da propriedade....   | 310 |
| 15. Conflitos de direitos provenientes da falta de distinção.....   | 311 |
| 16. O principio do Codigo Civil francês era defaiuoso e inconveniente .....   | 311 |
| 17. As suas disposições eram contraditorias e incompletas.....  | 311 |
| 18. O principio não oferecia segurança ao regime hipotecario, porque não assegurava, em primeiro lugar, a propriedade .....   | 312 |
| 19. Volta ao sistema da transcrição.....  | 312 |
| 20. Objeção: a transcrição não era necessaria entre as partes ...   | 312 |
| 21. Não é possivel admitir-se a transferencia do dominio pelo consentimento entre as partes só para o adquirente ter a inutil ação reivindicatoria ou para defender-se com a <i>exceptio rei venditae et traditae</i> ou para garantir o vendedor pela regra <i>res suo domino perit</i> , quando já tinha a outra de caso fortuito ..... | 313 |



|   |     |
|---|-----|
| 22. O domínio é uno .....   | 314 |
| 23. O contrato confere direito pessoal e a tradição o direito real. | 314 |
| 24. Opinião contrária dos autores franceses .....                   | 314 |
| 25. Coerências do nosso direito.....                                | 315 |
| 26. Efeitos da transcrição.....                                     | 315 |
| 27. A transcrição, em nosso direito, é a tradição legal.....        | 316 |
| b) <i>Transmissão da propriedade «causa mortis»</i> .....           | 317 |

## II) DOUTRINA DE LAFAYETTE.

|  |     |
|--|-----|
| a) <i>Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos</i> .  |     |
| 1. Obrigatoriedade da transcrição.....   | 319 |
| 2. Condições para a eficácia da transcrição.....   | 320 |
| 3. Essência da doutrina de Lafayette: I) Obrigatoriedade da transcrição.....   | 321 |
| 4. Fundamentos legais da obrigatoriedade da transcrição: a) Instituição da transcrição como base ao regime hipotecário ... | 323 |
| 5.b) Significação absoluta do termo <i>terceiro</i> .....  | 323 |
| 6. II) Publicidade do ato jurídico e não do direito.....   | 328 |
| 7. Atos sujeitos à transcrição .....   | 329 |
| b) <i>Transmissão da propriedade «causa mortis»</i> .....  | 330 |

## SUMULA DA DOUTRINA DE TEIXEIRA DE FREITAS E LAFAYETTE

|   |     |
|---|-----|
| a) <i>Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos</i> | 331 |
| b) <i>Transmissão da propriedade causa mortis</i> .....         | 332 |

## III) DOUTRINA DA TRANSCRIÇÃO — TRADIÇÃO APLICADA AO CÓDIGO CIVIL.

|   |     |
|---|-----|
| a) <i>Transmissão da propriedade imóvel por ato entre vivos</i> | 332 |
| b) <i>Transmissão da propriedade causa mortis</i> .....         | 337 |

## Conjugação de doutrinas

|  |     |
|--|-----|
| 1. Obrigatoriedade do registro da partilha .....   | 339 |
| 2. O nosso Código Civil adotou o sistema germanico.....  | 342 |
| 3. Especies do sistema germanico: a) O prussiano.....  | 342 |
| 4. b) O austriaco .....  | 343 |
| 5. O suíço é similar ao prussiano .....  | 343 |
| 6. O alsaciano-loreno é similar ao austriaco.....  | 343 |
| 7. Sistema predial brasileiro: a) Sistema similar ao prussiano..                                       | 344 |
| 8. b) Sistema semelhante ao austriaco ou alsaciano-loreno.....   | 345 |
| 9. Obrigatoriedade do registro da transmissão <i>causa mortis</i> em todos os sistemas germanicos..... | 345 |
| 10. Registro indirecto .....   | 346 |
| 11. Conclusão .....  | 347 |

**Registro da partilha para efeito de disposição**

|   |     |
|---|-----|
| Resumo da duvida suscitada.....   | 348 |
| Sentença do Juiz de Direito.....  | 351 |
| Parecer do Dr. Clovis Revillaqua.....   | 358 |
| Conselho Supremo da Côte de Apelação e Juizo de Direito da<br>Vara Eleitoral:                                       |     |
| Agravo n. 7 — Despacho agravado.....  | 360 |
| Acórdão do Conselho Supremo da Corte de Apelação do Rio de<br>Janeiro.....  | 361 |
| Acórdão do Tribunal de Justiça de S. Paulo.....   | 361 |
| <b>Eficacia probatoria da transcrição:</b> Sentença do Juizo de Di-<br>reito da Comarca da Capital de S. Paulo..... | 362 |

**FORMULARIO**

**Requisitos dos atos translativos, declaratorios e constitutivos  
de direitos reais sobre imóveis :**

|   |     |
|---|-----|
| A) Requisitos para a transcrição da <i>transmissão de imóvel</i> .....  | 375 |
| B) Requisitos para a transcrição da <i>servidão</i> .....   | 378 |
| C) Requisitos para a transcrição da <i>enfiteuse</i> ou <i>fôro</i> .....   | 379 |
| D) Requisitos para a transcrição do <i>usufruto</i> .....   | 379 |
| E) Requisitos para a transcrição do <i>uso</i> .....  | 390 |
| F) Requisitos para a transcrição da <i>habitação</i> .....  | 381 |
| G) Requisitos para a transcrição da <i>constituição de renda vincu-<br/>lada a imóvel, por disposição de ultima vontade</i> .....                                 | 382 |
| H) Requisitos para a transcrição do <i>penhor agrícola</i> .....  | 382 |
| I) Requisitos para a transcrição dos <i>contratos de locação</i> .....  | 383 |
| J) Requisitos para a inscrição da <i>hipoteca</i> .....   | 384 |
| K) Requisitos para a inscrição das <i>emissões de debentures</i> .....  | 386 |
| L) Requisitos para a inscrição da <i>anticrese</i> .....  | 387 |
| M) Requisitos para a inscrição do <i>bem de família</i> .....   | 388 |
| N) Requisitos para a inscrição do <i>descobrimento e da lacre de mi-<br/>nas</i> .....  | 388 |
| O) Requisitos para a a inscrição das <i>escrituras ante-nupciais</i> ....   | 389 |
| P) Requisitos para a inscrição das <i>penhoras, arreatos e sequestros<br/>de imóveis</i> .....  | 390 |
| Q) Requisitos para a inscrição das <i>ações reais ou pessoais reiperse-<br/>cutorias, inclusive possessórias e das ações de retificação de<br/>registro</i> ..... | 391 |
| R) Requisitos para a transcrição dos <i>penhores, cauções e contratos<br/>de parceria agrícola ou pecuária</i> .....  | 392 |

**Modelos de certidões para averbações :**

|  |     |
|--|-----|
| A) Cancelamentos totais de inscrições..... | 393 |
|--|-----|

|  |     |
|--|-----|
| B) Cancelamentos parciais de inscrições .....  | 400 |
| C) Cancelamentos de averbações feitas á margem de inscrições ..  | 402 |
| D) Averbações de escrituras modificativas da hipoteca inscrita ..  | 403 |
| E) Averbações de atos translativos de credito hipotecario.....   | 405 |
| F) Averbações de outros atos relativos á hipoteca inscrita .....   | 409 |
| G) Averbações á margem de transcrição de transmissõe de imovel.  | 411 |
| H) Averbações de cancelamentos sob forma de certidões: I) No<br>livro n. 3 .....   | 414 |
| II) No livro 4 .....   | 416 |
| I) Averbações de outros atos relativos a transcrições no livro n. 3  | 418 |
| <b>Modelos de petições</b> .....   | 420 |
| <br><b>Modelos de duvidas:</b>   |     |
| 1.º) Imovel gravado com clausula de inalienabilidade .....   | 423 |
| 2.º) Venda de accessorio do solo .....   | 426 |
| 3.º) Não estão sujeitos ao registro os protestos contra alienações<br>ou onerações de imoveis .....  | 428 |
| 4.º) Erro na ordem da sucessão hereditaria .....   | 431 |
| 5.º) Desistencia de herança por termo nos autos .....  | 433 |
| 6.º) Falta de requisitos essenciais para a transcrição.....  | 435 |
| 7.º) Falta de requisitos essenciais para a inscrição hipotecara ..   | 435 |
| 8.º) Obrigatoriedade do registro do titulo anterior: 1. Inteligen-<br>cia dos arts. 206 e 234 do reg. n. 18.542 de 24 de dezem-<br>bro de 1928, em vista do direito anterior ..... | 437 |
| 2. Obrigatoriedade, em nosso direito anterior, da transcri-<br>ção para a transferencia do dominio.....  | 438 |
| 3. Obrigatoriedade do registro do titulo anterior, não para<br>transferir o dominio, mas para publicá-lo, permitindo a<br>disponibilidade dos imoveis.....                         | 441 |
| 4. O titulo, em si, não dá direito á prescrição aquisitiva..   | 443 |
| 5. Obrigatoriedade do registro do titulo anterior, em face<br>do Codigo Civil.....   | 444 |
| <b>Recurso de denegação do registro — Duvida sobre a validade<br/>    do titulo</b> .....  | 447 |
| <b>Recurso contra a falta de duvida por escrito</b> .....  | 459 |
| <b>Processo da ação revocatoria ou pauliana</b> .....  | 460 |
| <b>Classificação pratica dos atos sujeitos ao registro</b> .....   | 473 |
| <b>Escrituração dos livros do registro de imoveis</b> .....  | 487 |



|     |         |                           |                               |
|-----|---------|---------------------------|-------------------------------|
| 11  | 9       | Dr. Joaquim Mamede        | Dr. Vicente Mamede            |
| 14  | 33      | convertem                 | controvertem                  |
| 26  | 35      | combinado                 | combinada                     |
| 37  | 3       | transladação              | translação                    |
| 37  | 13      | emendas                   | emenda                        |
| 37  | 25      | art. 532, n. I,           | art. 532 n. I.                |
| 42  | 36      | projeto                   | Projeto                       |
| 45  | 6       | geometria                 | geométrica                    |
| 49  | 27      | sistema no registro       | sistema do registro           |
| 54  | 20      | aquisição                 | aquisição                     |
| 56  | 6       | transladação              | translação                    |
| 56  | 8       | transladação              | translação                    |
| 58  | 19      | que isso não faz prova    | que a inscrição não faz prova |
| 60  | 25 e 26 | sujeitos                  | sujeitas                      |
| 61  | 4       | significar a todos        | significar todos              |
| 63  | 14      | pois a co-existencia      | pois, dada a co-existencia    |
| 63  | 25 e 26 | vigente apenas na França  | vigente na França             |
| 64  | 27      | deante                    | diante                        |
| 69  | 30      | independente              | independentemente             |
| 71  | 1       | escrito                   | escrito                       |
| 75  | 23      | publicidade               | publicidade                   |
| 83  | 23      | conformando-sen este      | conformando-se neste          |
| 89  | 25 e 26 | seria uma grave           | seria grave                   |
| 90  | 1       | inscrição                 | transcrição                   |
| 91  | 3       | independente              | independentemente             |
| 91  | 5       | sendo como tal,           | sendo, como tal,              |
| 92  | 10      | evidencia                 | evidencia                     |
| 98  | 35      | admitindo se              | admitindo-se                  |
| 94  | 2 e 3   | cadastro de propriedade   | cadastro da propriedade       |
| 101 | 29      | que implicitamente,       | que, implicitamente,          |
| 105 | 31      | terceiro                  | terceiro,                     |
| 105 | 32      | independente              | independentemente             |
| 111 | 6       | rescindível               | rescindível                   |
| 113 | 4       | independente              | independentemente             |
| 113 | 20      | transferia                | transferia                    |
| 114 | 9       | asseverava: perfectam     | asseverava: "perfectam        |
| 116 | 1       | imovel                    | movel                         |
| 116 | 29      | ofereciam — aos terceiros | ofereciam aos terceiros       |
| 117 | 5       | falha,                    | falha                         |
| 117 | 16      | se,                       | se                            |
| 117 | 17      | quando                    | quando,                       |
| 120 | 16      | que a foi tomada          | que foi tomada                |
| 122 | 7       | semelhante a              | semelhante a                  |
| 123 | 15      | validade contrato         | validade do contrato          |
| 125 | 8       | imovel                    | movel                         |
| 128 | 17      | ser ele iludido           | ser iludido                   |
| 128 | 33      | favorece aos              | favorece os                   |
| 135 | 11 e 12 | hereditaria,              | hereditaria                   |
| 138 | 9       | igual                     | igual                         |
| 140 | 22      | fixa                      | fixará                        |

| Pag. | Linhas  | Onde se lê:                             | Leia-se:                                  |
|------|---------|---|---|
| 140  | 26      | é                                       | será                                      |
| 141  | 12 e 13 | adquiriu                                | adquiriu,                                 |
| 142  | 2       | teve                                    | obteve                                    |
| 145  | 17      | fixa                                    | fixará                                    |
| 145  | 22      | é                                       | será                                      |
| 160  | 1       | igualmente                              | igualmente                                |
| 160  | 15      | — f)                                    | — 15. f)                                  |
| 160  | 31      | Exposição do                            | Exposição de                              |
| 163  | 6       | opinião                                 | opinião                                   |
| 165  | 9       | e a isso induzem                        | e a essa conclusão induzem                |
| 174  | 13      | Rodrigues Torres                        | Rodrigues Torre                           |
| 174  | 19      | ou, explicando-me                       | ou explicando-nos,                        |
| 175  | 23      | francês.                                | francês,                                  |
| 176  | 26      | 15 — f)                                 | 15. f)                                    |
| 179  | 4       | países                                  | países                                    |
| 180  | 16      | Mas                                     | "Mas                                      |
| 182  | 22      | produziu                                | produzia                                  |
| 182  | 30 e 31 | Independente                            | Independientemente                        |
| 188  | 22      | poderá                                  | poderia                                   |
| 187  | 4       | faz                                     | fazia                                     |
| 189  | 16      | contratantes                            | contratantes",                            |
| 192  | 8       | redundou grandes                        | redundou em grandes                       |
| 195  | 3       | Independente                            | Independientemente                        |
| 197  | 5       | publicidade                             | publicidade                               |
| 199  | 33      | contratantes,                           | contratantes,                             |
| 200  | 30      | Imamente                                | Imanente                                  |
| 202  | 29 e 30 | transferia-se                           | transferia-o                              |
| 205  | 1       | envolver                                | envolver                                  |
| 205  | 28 e 29 | propriedade                             | propriedade                               |
| 207  | 34      | lugares diversos.                       | lugares diversos                          |
| 211  | 25 e 26 | reclamar sua                            | reclamar a sua                            |
| 216  | 2 e 3   | Introduzido entre nós,                  | Introduzido, entre nós,                   |
| 216  | 27      | aquisição (Codigo da Prussia de 1794)   | aquisição na Prussia (Codigo de 1794)     |
| 218  | 28      | sistema                                 | sistema                                   |
| 219  | 22      | Codigo                                  | Codigo                                    |
| 223  | 11      | admitindo se                            | admitindo-se                              |
| 225  | 13      | fiar-se,                                | fiar-se                                   |
| 233  | 5       | anulado                                 | anulado                                   |
| 236  | 4       | um credor                               | o credor                                  |
| 245  | 24      | emfim                                   | enfim                                     |
| 252  | 2       | retificá-o.                             | retificá-lo.                              |
| 256  | 29      | venham contratar                        | venham a contratar                        |
| 257  | 4       | tercelros,                              | tercelro,                                 |
| 261  | 31      | sómente                                 | sómente                                   |
| 263  | 10      | sobre o direito                         | sobre direito                             |
| 264  | 18      | e o vintenario                          | e o vintenario                            |
| 265  | 2 e 3   | a — inscrita e a simplesmente possuida. | — a inscrita e a simplesmente possuida —, |
| 266  | 32      | relevado                                | revelado                                  |
| 277  | 31      | reconhecemos                            | reconhecemos                              |
| 283  | 1       | inscrito                                | inscrito                                  |
| 283  | 1 e 2   | inscrição                               | inscrição                                 |
| 287  | 1 e 2   | que transcrição                         | que a transcrição                         |
| 287  | 2 e 3   | Civil essa                              | Civil a essa                              |
| 291  | 22      | legalmente                              | legalmente,                               |
| 294  | 26      | título                                  | título                                    |
| 298  | 35      | registro                                | registro                                  |
| 302  | 18      | Codigo                                  | Codigo                                    |
| 303  | 4       | propriedade                             | propriedade                               |
| 304  | 28      | realizada                               | realizada                                 |
| 307  | 14      | nominal                                 | nominal                                   |
| 311  | 8       | Independente                            | Independientemente                        |
| 311  | 30      | portanto                                | portanto,                                 |
| 314  | 7       | validamente                             | validamente                               |
| 315  | 8       | significando a todos                    | significando todos                        |
| 316  | 26      | n. 123                                  | n. 1237                                   |
| 316  | 28      | tradição,                               | tradição                                  |
| 329  | 3 e 4   | publicidade                             | publicidade                               |
| 329  | 19      | Continuam,                              | Continuavam,                              |
| 329  | 34      | Civil                                   | Civil                                     |

| Pag. | Linhas  | Onde se lê:  | Leia-se:   |
|------|---------|--|--|
| 332  | 13      | importavam em transmissão                            | importavam transmissão                                 |
| 332  | 20      | importando em transferencia                          | importando transferencia                               |
| 332  | 23      | dispor de  | dispor do  |
| 333  | 8       | importando a transcrição na existencia               | importando a transcrição a existencia                  |
| 334  | 22      | adoação  | adoção   |
| 335  | 30 e 31 | porque excluiu                                       | porque se excluiu                                      |
| 335  | 37      | direito  | direito  |
| 345  | 20      | registro de  | registro da  |
| 347  | 37      | herdeiro   | herdeiro   |
| 362  | 6       | porquanto  | porquanto  |
| 363  | 14      | germanico doCodigo                                   | germanico noCodigo                                     |
| 376  | 14      | prejudicar a terceiros                               | prejudicar terceiros                                   |
| 377  | 9       | consequentes á sentença                              | consequentes a sentença                                |
| 377  | 14      | puser  | puser  |
| 379  | 21      | transcrição  | transcrição,   |
| 379  | 22      | usofruto   | usofruto,  |
| 390  | 32      | nota   | nota   |
| 393  | 9       | Modelos de certidões para averbações                 | Modelos de averbações                                  |
| 393  | 17      | devia,   | deviam,  |
| 394  | 9       | Seguem   | Seguem-se  |
| 397  | 23 e 24 | an-brogada   | sub-rogada   |
| 398  | 23      | virtude  | virtude  |
| 398  | 23 e 24 | alusão á   | alusão a   |
| 403  | 2       | elevação da taxa                                     | elevação de taxa                                       |
| 403  | 3       | do capital   | de capital   |
| 403  | 10      | alterando a  | alterando-a  |
| 405  | 4       | Averbações   | Averbações   |
| 407  | 16      | do Imovel  | dos Imoveis  |
| 413  | 32 e 33 | subrogado neste Imovel o onus                        | subrogado este imovel no onus                          |
| 414  | 1       | H) Averbações de cancelamento sob forma de certidões | H) Averbações de cancelamentos                         |
| 414  | 8       | foram subrogadas no                                  | foram transferidas para o                              |
| 423  | 30      | subrogaram o onus                                    | transferiram o onus                                    |
| 430  | 12      | devendo se   | devendo-se   |
| 436  | 5       | transcrição  | inscrição  |
| 453  | 6       | Imoveis Interino desta                               | Imoveis desta  |
| 457  | 20      | figura comprador                                     | figura como comprador                                  |
| 459  | 9       | prenotação   | prenotação   |
| 464  | 16      | insolvancia  | insolvenca   |
| 464  | 20      | auto fraudulento                                     | ato fraudulento  |
| 466  | 33      | inicial  | inicial  |
| 477  | 22 e 23 | amigavel (Codigo                                     | amigavel, de valor superior a um conto de réis (Codigo |
| 481  | 35      | declaratorios  | declaratorios,   |
| 482  | 13      | Civil,   | Civil,   |
| 483  | 36      | no lugar   | do lugar   |
| 525  | 29      | partilha.  | partilha.  |
| 527  | 20      | nós, porque  | nós o sistema germanico, porque                        |
| 530  | 23      | sujeitos á   | sujeitos a   |
| 530  | 25      | subordinados á                                       | subordinados a   |
| 531  | 11      | sujeito á  | sujeito a  |
| 533  | 8       | herança  | herança  |
| 535  | 27      | 1972   | 1872   |
| 536  | 5       | alusão á   | alusão a   |
| 538  | 10      | Locação de   | Locação da   |
| 539  | 2       | Mácedo   | Macedo   |
| 540  | 22      | terminação   | determinação   |
| 541  | 15      | partilha   | partilha   |
| 541  | 25      | do julgado   | dos julgados   |
| 541  | 28      | ainda  | ainda  |
| 542  | 44      | é a ação   | é ação   |
| 544  | 34      | "Prescrições   | "Prescrição  |
| 546  | 8       | que  | que  |
| 546  | 31      | segundo pelo   | segundo é feito pelo                                   |
| 548  | 44      | sujeitos   | sujeitas   |
| 547  | 31      | nunca  | nunca  |

| <b>Pag. Linhas</b> | <b>Onde se lê:</b> | <b>Leia-se:</b>   |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| 548 12 e 13        | independente       | independentemente |
| 548 17             | francês            | francês           |
| 548 40             | jurídica           | jurídica          |
| 549 1              | é                  | é                 |
| 549 4              | essência           | essência          |
| 550 31             | direito            | direito           |
| 552 13             | poderia            | poderá            |
| 552 43             | com                | com               |
| 553 22             | servidão           | servidão          |
| 553 36             | Código             | Código            |
| 554 38             | pela res           | pela regra res    |
| 555 36             | transcri-          | transcrição,      |
| 556 13             | prova senão        | prova, sendo      |
| 560 36             | propriedade        | propriedade       |

**Nota** — Chamamos a atenção dos oficiais do registro sobre o engano verificado na colocação dos modelos das verbações ns. 5.º e 6.º da pag. 407, que deveriam estar na pag. 405, em seguimento aos modelos das averbações de escrituras modificativas da hipoteca inscrita.

A pag. 517, no 1.º modelo, ha dois lugares em que os dizeres não são bem ligíveis: o primeiro, onde se deve ler "o título" e o segundo, em que a leitura deve ser a seguinte "de pacto a retro. O referido é verdade e dou fé. Bragança."

Deixamos ao cuidado do leitor benevolente as demais incorreções que encontrarem, devendo assinalar-se, desde já, as trocas e inversões de letras, além de outros erros ou enganos, que nos passaram desapercibidos, visto terem sido cometidos por nosso incuria ou ignorancia.

Foi adotada neste livro a ortografia da Academia Brasileira de Letras e da Academia das Ciências de Lisboa, com a dispensa, porém, da sua abundante acentuação grafica, que, aliás, julgamos apenas necessaria em obras d'aticas.

Rogamos ao leitor que supra, com o seu proprio conhecimento, ou releve, com a sua benevolencia, as faltas havidas nessa adoção.





# LIVRARIA ACADEMICA - Editora

## NOVIDADES JURIDICAS

---

CONSTITUIÇÃO BRASILEIRA, commentada por *Ruy Barbosa*. Coordenada e revista por *Homero Pires* (Lente da Faculdade de Direito da Bahia) 6 vols. — cada vol. br. 25\$000, enc. 30\$000.

CRIMES PASSIONAES, por *Léon Rabinowicz* (Professor de Direito Penal na Universidade de Varsovia), traducção de *Fernando Miranda* (da Universidade de Coimbra), 1 vol. com 284 pags., br. 8\$000, enc. 12\$000.

CRIMINALIDADE PASSIONAL — O homicidio e o homicidio-suicidio por amor, em face da Psychologia Criminal e da Penalistica, por *Evaristo de Moraes*, 1 vol., br. 10\$000, enc. 15\$000.

DIREITOS DE BASTARDIA, Historia, Legislação, Doutrina, Jurisprudencia e Pratica. Um tratado que esgota o assumpto. por *Baptista de Mello*, 1 vol. com 500 pags., br. 25\$000, enc. 30\$000.

FLAGRANTE DELICTO, por *Toste Malta*, 2.<sup>a</sup> edição cuidadosamente revista e muito augmentada — 1 vol., br. 10\$000, enc. 15\$000.

DO PAGAMENTO COM SUBROGAÇÃO (Lei patria, legislação comparada, doutrina, jurisprudencia contemporanea, com uma parte pratica, por *Mario de Assis Moura*, 1 vol. com 483 pags., br. 25\$000, enc. 30\$000.

PARECERES E COMMENTARIOS, por *S. Soares de Faria*, 1 vol., br. 10\$000, enc. 15\$000.

CONCORDATA PREVENTIVA DA FALLENCIA, por *S. Soares de Faria*, 1 vol., br. 15\$000, enc. 20\$000.

FORMULARIO FORENSE de accordo com a legislação processual do Paiz, por *Mario de Assis Moura*, 1 vol. com 1.110 pags., br. 50\$000, enc. 60\$000.

DICCIONARIO DE JURISPRUDENCIA PENAL DO BRASIL, pelo *Dcsembargador Vicente Piragibe* (Juiz da Côte de Appellação do Districto Federal), 2 vols. br. 70\$000, enc. 80\$000.