

A SENTENÇA HOMOLOGATÓRIA DE PARTILHA E O REGISTRO DE IMÓVEIS

Luiz Juarez Nogueira de Azevedoⁱ

PERSISTE EM DETERMINADOS CÍRCULOS a ideia de que as partilhas judiciais, sejam elas *causa mortis* ou *inter vivos*, depois de serem homologadas por sentença, invariavelmente passam a revestir-se do caráter de coisa julgada. Com isso, de modo automático, se tornariam imunes à qualificação registrária. Em consequência, os formais de partilha expedidos teriam que ser de qualquer modo inscritos nas matrículas imobiliárias correspondentes.

Se examinada à luz do sistema do registro imobiliário, dos princípios processuais e, particularmente, do princípio da razoabilidade, tal compreensão se mostra insustentável.

A experiência na função de registrador revela que a partilha homologada judicialmente pode conter falsidades e fraudes. Torná-la incólume à qualificação registrária facilita a apropriação indevida, por parte de operadores de má-fé, de bens imóveis pertencentes a terceiros. Essas manobras via de regra são praticadas de modo rudimentar: no processo de inventário são arrolados e descritos imóveis que, segundo os assentamentos imobiliários, não pertencem ao autor da herança e sim a terceiros. Mesmo assim, inadvertidamente, sem prévia conferência com os registros e certidões do registro imobiliário, vêm a ser partilhados entre supostos (ou falsos) herdeiros. As partilhas desse modo são homologadas por sentença e encaminhadas ao Registro de Imóveis.

O problema poderia ser evitado se, antes de serem homologadas as partilhas, fosse exigida a apresentação de certidões atualizadas dos registros imobiliários, comprovando o pertencimento dos imóveis aos autores da herança cujo acervo se está a partilhar.

Como isso não acontece, não é raro serem julgadas por sentença partilhas que incluam imóveis de propriedade de outrem que não o autor da herança. O registrador, no procedimento de qualificação, examina a partilha, constata a desconexão entre a efetiva titularidade registral e a titularidade da suposta herança, cujo autor não figura como dono deste ou daquele imóvel objeto de partilha julgada por sentença. Por isso, o registro é denegado.

Não obstante, a pretexto da preexistência de sentença transitada em julgado (a sentença de homologação da partilha) tem havido casos em que dele se exige que, de qualquer modo, efetue o registro.

Aí se põe o dilema: O que deve prevalecer, para efeito de permitir ou não o registro? A sentença transitada em julgado ou os princípios da disponibilidade e continuidade instituídos na legislação dos registros públicos, especialmente nos artigos 195 e 237 da Lei 6.015, de 31.12.1973?

A partilha não se confunde com a sentença quando esta não se caracterize como coisa julgada material

Segundo o Código de Processo Civil, a partilha judicial, esboçada pelo partidor ou constante de plano apresentado pelo inventariante, deve ser julgada por sentença (art. 654). Nessa modalidade de “sentença” via de regra é homologado o que é apresentado — esboço, pedidos de quinhões ou plano de partilha, — sem que a sentença se estenda a outras questões. Ou seja, não apreciam nem decidem sobre a origem dos imóveis e a indispensável relação de titularidade entre os bens trazidos a inventário e quem é indicado como autor da herança. Esse é o costume, resultado de arraigadas praxes forenses. Nesta constatação não vai nenhuma crítica à magistratura ou aos usos do Fórum. Existe uma presunção de boa-fé com relação às declarações de inventariante e àquilo que os advogados informam nos autos. A realidade é que, no caso dos inventários, alguns extremamente complexos e detalhados, a não ser que existam disputas e litígios, ninguém mais confere a exatidão das declarações de inventariante, dos planos de partilha e das próprias partilhas. Isso costuma ser relegado para o momento do registro. Ao registrador, embora não precise conferir a exatidão dos quinhões, quando as partes sejam maiores e capazes, não pode se furtar ao dever de verificar, a fim de observar o princípio da continuidade (Lei 6.015, artigos 195 e 237) a disponibilidade dos bens inventariados.

Pode suceder, assim, que, quando do registro, se ponha em cotejo a sentença homologatória da partilha e os postulados da legislação. Via de regra, como já afirmado, a questão da titularidade dominial do de cujus não é discutida no procedimento do inventário, onde raramente há litígio. Por isso mesmo essas ou outras questões não são tratadas pela sentença homologatória da partilha. Como raramente são objeto de discussão também não são objeto de decisão. Por esse motivo o reconhecimento do domínio imobiliário por parte do autor da herança deixa de constituir coisa julgada material. A sentença homologatória da partilha judicial, quando nada decide sobre o domínio prévio de bens que não foram objeto de litígio, até porque nenhum litígio se formou, não se conforma à condição de “sentença transitada em julgado”. Por nelas não existir *res iudicata*, decisões desse tipo não podem ser objeto de ação rescisória: segundo o art. 966, § 4º, do Código de Processo Civil, por tratar-se de “*ato de disposição de direitos, praticado pelas partes ou outros participantes do processo(...) estão sujeitos (apenas) à anulação, nos termos da lei*”.

A esse propósito vem a pelo a lição de Dinamarco (1986:519) quando afirma ser “*de jurisdição voluntária, ou, de modo geral, a (sentença) que não dirime autêntico conflito de interesses contrapostos no processo. Disse Pontes de Miranda: ‘os atos processuais que exigem mera homologação são os atos jurídicos das partes ou, em lugar das partes, que sejam regidos pelo direito material, porém cuja eficácia processual depende de sentença, sendo essa meramente homologatória.’”* O mesmo Dinamarco refere que Vidigal (1948:40), ao reconhecer que “*as sentenças de partilha são atos bem caracterizados de jurisdição contenciosa*”, ressalva que apenas “*aquilo que ele (o juiz) resolve incluir na sua decisão torna-se coisa julgada*”.

Por não se revestir do caráter de coisa julgada, a partilha, nesses casos, se apresenta apenas como “ato de disposição de direitos”. Como tal, mesmo tendo sido homologada pelo juízo, a sentença em si não está em jogo e pode ser privada de determinados efeitos, inclusive daqueles que se dão no registro imobiliário, onde as partilhas são inscritas apenas para finalidades declaratórias (=reconhecimento de direitos). O registro que se deve fazer, quando cabível, diz respeito à partilha e não à sentença que a julgou. A partilha, quando não se conformar aos ditames dos artigos 195 e 237 da Lei dos Registros Públicos, que tratam dos princípios da disponibilidade e da continuidade, pode ter seu registro recusado. Como ato de disposição das partes, não se submete à disciplina da ação rescisória e é sujeita apenas à anulação, como negócio jurídico que é, segundo a previsão contida no § 4º do art. 966, do Código de Processo Civil. Se for o caso, sua nulidade absoluta pode ser reconhecida e declarada, até mesmo de ofício pelo juiz, nos termos do artigo 168 e parágrafo, do Código Civil.

A partilha de imóveis não registrados em nome do de cujus, porque privada de eficácia, não pode ter acesso à matrícula imobiliária

O artigo 195, da Lei 6.015, de 31.12.1973, determina imperativamente que “se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade registral”. Por sua vez, o artigo 237, em sintonia, acentua que “ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro”. Resulta daí que, se a partilha de inventário deixado por X incluir imóvel não e registrado em seu nome, deverá ser exigido obrigatoriamente o registro de anterior título de aquisição que lhe corresponda.

No mesmo sentido vem o artigo 449, da Consolidação Normativa Extrajudicial vigente no Estado do Rio Grande do Sul, ao preceituar:

Art. 449. No momento do registro da aquisição do direito real, tanto por ato inter vivos como causa mortis, deverá ser permitido conhecer, com precisão, todos os seus titulares, para que seja possível realizar o controle dos princípios da disponibilidade e da continuidade.

O dispositivo, como projeção dos artigos 195 e 237 da LRP, simplesmente quer dizer que, para possibilitar o registro de título de transmissão de direito real, o registrador deve verificar se quem figura no título como transmitente é o verdadeiro titular da matrícula ou registro do imóvel correspondente. Em caso negativo, não há como ser efetuado o registro.

De nenhum modo, portanto, ainda que se trate de título ou ordem judicial, salvo quando se trate de decisão em processo contencioso regular, transitada em julgado, se pode registrar título translativo de domínio ou direito real quando o transmitente não seja titular da matrícula ou registro.

Os títulos de natureza judicial também são sujeitos à qualificação registral

Nada existe na legislação, seja no artigo 198, da Lei 6.015/73 ou noutro diploma, que permita excluir da qualificação registral os títulos de origem judicial. No plano jurisprudencial, há muito vêm sendo reiteradas decisões judiciais e administrativas que referendam a recusa do registro quando se trate de observar os princípios da continuidade e da disponibilidade. Nesse sentido, por servir de paradigma, deve ser reportada decisão do Superior Tribunal de Justiça, proferida no julgamento do RMS 9.372, de que foi relator o Min. Pádua Ribeiro, que se faz reproduzir em razão da sua atualidade e significado:

VOTO EXMO. SR. MINISTRO ANTÔNIO DE PÁDUA RIBEIRO: - Conforme se verifica dos autos, foi negada a transcrição do registro de imóvel de área contemplada na ação de divisão, cuja sentença já havia transitado em julgado. E isso porque a área contemplada era superior à do respectivo assentamento transcrito. Ainda que compreenda a irresignação dos recorrentes, não há Documento: 549847 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 13/06/2005 Página 5de 4 Superior Tribunal de Justiça como prover o seu apelo. O fato de a sentença na ação de divisão ter transitado em julgado não isenta a autora do ônus de satisfazer os requisitos da Lei de Registros Públicos. Maria Helena Diniz afirma que "o procedimento registrário é de inteira responsabilidade do Cartório e do serventuário, que deverá examinar os títulos apresentados, extrair elementos para a matrícula e observar rigorosamente todas as exigências legais para que se possa fazer o assento do título que lhe foi exibido." (In Sistemas de Registros de Imóveis, pág. 243). Avelino se Bona, em seu livro "Títulos Judiciais no Registro de Imóveis" também sustenta: "Todas as providências euremáticas que, em razão do cargo, são exigidas do oficial visam contribuir para a segurança e eficácia jurídica dos atos ou negócios registrados. Por isso, quanto à função qualificadora, o ordenamento jurídico não faz distinção entre títulos públicos, judiciais e extrajudiciais, e títulos particulares. No pertinente aos títulos originados em sede judicial, o registrador imobiliário não pode omitir-se de efetuar o devido exame e consequente qualificação. Inconscuso que essa função qualificadora extensiva aos títulos jurisdicionais não pode ser considerada como concessão ao oficial de uma atividade revisora de atos judiciais a ele submetidos, mas ele a exerce em decorrência do encargo de guarda da segurança jurídica e da regularidade do Registro Público." (Ob. citada, pág. 71). O acórdão recorrido denegou a segurança por não se verificar o direito líquido e certo dos impetrantes, como se pode ver do seguinte Documento: 549847 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 13/06/2005 Página 6de 4 Superior Tribunal de Justiça trecho do voto, verbis: "Não há ofensa ao ato jurídico perfeito, ou á coisa julgada, pois o próprio Colendo Conselho Superior da Magistratura já se manifestou, de forma reiterada, no sentido de que também os títulos judiciais submetem-se à qualificação, particularmente para a verificação de sua conformidade com os postulados e princípios registrários (Apelações Cíveis nºs 15.909-0/3, 16.923-0/4, 18.162-0/0, 15.757-0/9, 15.808-0/2, 16.142-0/0, 17.627-0/1 e 18.768-0/0). Aliás, a inobservância desta qualificação, imprescindível ao registro, tornaria este imprestável e um verdadeiro caos passaria a existir, como ocorria anteriormente à exigência desta qualificação. Da mesma forma, a carta de sentença, porque constitui título judicial, não estava dispensada deste requisito, imprescindível à boa ordem dos serviços e ao atendimento de sua finalidade. E não há que se argumentar com ato jurídico ou coisa julgada,

porquanto a desqualificação verificada não vulnera o título mencionado. Ao contrário, foi examinado e mantido íntegro, apenas e tão-somente afastada a possibilidade de sua inscrição, por não observar os princípios registrários (Apelação Cível nº 14.583-0/7). Demais disso, tem-se que o ingresso do título caracterizaria nítida ofensa aos princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade. Com efeito, a carta de sentença contém área cuja extensão supera a força do respectivo assentamento imobiliário. Em outras palavras, não há coincidência entre o título apresentado e os dados do registro real, o que é de todo inadmissível. Outrossim, há ainda, outro óbice impedindo o registro pretendido pelos impetrantes. Efetivamente, verifica-se que os quinhões, decorrentes do auto de divisão, apresentam áreas inferiores ao módulo permitido para a região. Tratando-se de desmembramento de imóvel rural, com ofensa à fração mínima exigida para o parcelamento, imprescindível a autorização do INCRA." (fls. 86/87). Documento: 549847 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 13/06/2005 Página 7 de 4 Superior Tribunal de Justiça Os Tribunais de Justiça têm mantido o entendimento de que não há distinção entre os títulos judiciais e extrajudiciais para fins de suscitação de dúvida, tendo em vista os princípios registrários, como citados na já referida obra de Maria Helena Diniz. Transcrevo alguns deles, verbis: "AC 993-0, Iguape, 11-5-1982 - Não há distinção na lei entre títulos judiciais e extrajudiciais para fins de exame pelo Oficial do Registro de Imóveis. Ambos podem ser objeto de dúvida. AC 1.558-0, Palmital, 3-11-1982 - "Os títulos judiciais também são susceptíveis de suscitação de dúvida, na medida em que também podem não se ajustar aos princípios norteados do Registro de Imóveis." AC 452-0, Guarujá, 11-11-1981 - Os mandados judiciais, como qualquer outro título, são suscetíveis de apreciação, pelo Oficial, à luz dos princípios normativos dos Registros Públicos. Também em relação a eles pode ser suscitada dúvida. RT, 582:88 - A origem judicial do título não o alivia do ônus de satisfazer os requisitos de ingresso no Registro Imobiliário, mui especialmente cabendo ao oficial velar pela observância dos princípios normativos que são peculiares aos Registros Imobiliários, dentre eles, com destaque, o da continuidade dos registros. RT, 585:85 - A origem judicial dos títulos não os alivia do exame pelo oficial, tendo em conta os princípios registrários, sendo certo que, se ao registrador não é dado objetar às partilhas julgadas, também não pode deixar de lado o controle que lhe cabe, indiscutivelmente, p.ex., sobre a obediência aos princípios da continuidade e da especialidade, RT, 551:101; 286.908 - RT, 539:103; 271.597 - RT, 517:121; 271.182; 269.827 - RT, 515:112; 980-0; 993-0)." (fls. 347/348). Tendo em vista os princípios da disponibilidade, especialidade e continuidade que norteiam os registros imobiliários, assegurando-lhe a Documento: 549847 - Inteiro Teor do Acórdão - Site certificado - DJ: 13/06/2005 Página 8 de 4 Superior Tribunal de Justiça confiabilidade dos mesmos, não poderia ser procedido o registro como requerido pelos impetrantes, ora recorrentes. A recusa do registrador não configura ofensa à coisa julgada, estando os títulos judiciais também suscetíveis de apreciação dos requisitos exigidos. Assim, não preenchendo os requisitos exigidos, tendo em vista ser a área contemplada superior à disponibilidade do respectivo assentamento transcrito, além de a parcela ser inferior ao módulo exigido, o direito líquido e certo dos impetrantes não se apresenta patente. Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Conclusões:

- 1.a)** O fato de as partilhas judiciais deverem ser julgadas por sentença, nos termos do art. 654, do atual estatuto processual, não as torna imunes à qualificação registral.
- 2.a)** Salvo quando tiverem enfrentado questões discutidas nos autos, decidindo de modo favorável ou contrário ao Espólio, aos herdeiros ou a algum deles, sentenças dessa espécie em regra são reputadas como matéria de “jurisdição voluntária”, desvestidas da condição de “coisa julgada material”.
- 3.a)** É possível, por parte do registrador, no procedimento de qualificação registral, a avaliação técnico-jurídica da partilha, quanto a seus aspectos formais, objetivos e subjetivos, inclusive quanto à sua existência, validade e eficácia.
- 4.a)** Embora não deva, em princípio, incursionar no exame do mérito das decisões judiciais, pode o registrador recusar o registro da partilha quando a sentença homologatória não tiver se pronunciado a respeito da titularidade do domínio, pelo autor da herança, de imóveis que tenham sido partilhados.

ⁱ Oficial do Registro de Imóveis em Passo Fundo-RS; mestre em Direito; professor titular emérito da Faculdade de Direito da Universidade de Passo Fundo; ex-procurador do Estado do Rio Grande do Sul.