



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

Da Impossibilidade do Registro da Cessão de Direitos Hereditários sobre Bens da Herança
Considerados Singularmente, à Luz do Princípio da Segurança

Ralph Loureiro Soares

Rio de Janeiro
2010

RALPH LOUREIRO SOARES

Da Impossibilidade do Registro da Cessão de Direitos Hereditários sobre Bens da Herança
Considerados Singularmente, à Luz do Princípio da Segurança

Artigo Científico apresentado à Escola da
Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, como
exigência para obtenção do título de Pós-Graduação.
Orientadores: Prof. Mônica Areal
Prof. Nelson Tavares

Rio de Janeiro
2010

DA IMPOSSIBILIDADE DO REGISTRO DA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE BENS DA HERANÇA CONSIDERADOS SINGULARMENTE, À LUZ DO PRINCÍPIO DA SEGURANÇA

Ralph Loureiro Soares

Graduado pela Universidade Candido Mendes. Advogado.

Resumo: O presente artigo busca trazer soluções práticas à impossibilidade do registro da cessão de direitos hereditários sobre bens da herança, considerados singularmente, à luz do princípio da segurança.

Palavras-chaves: Princípio da Segurança, Direito Notarial, Artigo 1793, § 2º do Código Civil, Cessão, Bem da Herança Considerado Singularmente.

Sumário: Introdução. 1. O Confronto de Leis. 2. Os Efeitos Jurídicos do Registro Público. 3. O Direito de Preferência dos Co-herdeiros. 4. O Registro da Cessão de Direitos Hereditários Sobre Bens da Herança Considerados Singularmente. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O texto do atual Código Civil Brasileiro, editado em 2002 e em vigor desde 2003, supriu lacuna existente no Código Civil de 1916, no que diz respeito à Cessão de Direitos Hereditários. Tal instituto conceitua-se como o ato, gratuito ou oneroso, pelo qual o herdeiro cede seus direitos oriundos da herança à outra pessoa.

Todavia, ao mesmo tempo em que preencheu tal espaço no ordenamento jurídico pátrio, o artigo 1793 do Código Civil de 2002 trouxe algumas alterações doutrinárias,

sobretudo no que diz respeito ao seu parágrafo 2º, cujo texto diz: “É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente.”

A *contrario sensu*, entende-se ser admissível a cessão, por todos os herdeiros, de direitos hereditários sobre um bem específico, independente de autorização judicial, situação que também se aplica quando houver um único herdeiro. Faz-se tal afirmativa em razão do Princípio da Indivisibilidade da Herança.

Porém, fato é que o novo código proíbe a lavratura da cessão de direitos hereditários sobre bem específico, realizada por um co-herdeiro somente. Tal situação causa desconforto no mercado imobiliário brasileiro, tão acostumado com esta prática.

Assim, alguns doutrinadores chegaram à conclusão de que seria permitido o oficial de registro lavrar tal escritura, desde que observadas algumas cautelas, conforme afirma Sylvio Capanema¹:

O que se exigirá é que o cessionário seja suficientemente informado pelo notário que os efeitos do negócio só se produzirão após a partilha, se couber ao cedente o bem objeto da cessão. O dever de informação, consectário direto da boa-fé objetiva, sempre recaiu sobre os ombros dos notários. Celebrada a cessão, de bem singularmente considerado, será de nenhum efeito em relação aos demais herdeiros, se com ela não anuíram, ou se o objeto não se incluir no quinhão do cedente.

É de extrema importância saber, também, que o citado artigo do *codex*, ao tratar da ineficácia de tal ato, não se confundiu com o instituto da validade. Apesar da

¹ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. *A cessão de direitos hereditários. Questões relevantes.*

http://www.cartorionline.com.br/informa.aspx?secao=artigo_hereditario. Acesso em treze de março de dois mil e dez

doutrina realista, em algum momento, afirmar que há confusão entre os institutos supramencionados, afirma Reinaldo Couto Filho² que:

a eficácia de uma norma jurídica é a sua idoneidade para provocar, através da sotoposição de um fato aos fatos jurídicos descritos pela citada norma, as reações prescritas no seu conseqüente ou no ordenamento jurídico. A eficácia deriva diretamente dos efeitos da imputação normativa, partindo-se logicamente de uma relação de “dever-ser”.

Ademais, se fará o confronto da Lei 6015/73 e da Lei 8935/94, com o debatido artigo do Código Civil, pois tais leis manifestam-se no sentido de que os atos praticados pelos oficiais de serventias extrajudiciais são dotados de eficácia e segurança.

Nota-se que o tema gerou, e ainda gera, algumas discussões relevantes na doutrina. Não por acaso, ainda não se chegou a uma conclusão quanto à forma de aplicação do artigo do Código Civil na prática cartorária.

Visto isso, o trabalho apresentado visa a dissecar o artigo 1793, parágrafo 2º do Código Civil de 2002, abordando seus principais aspectos jurídicos e administrativos.

1. O CONFRONTO DE LEIS

A Lei 8935 foi sancionada pelo então Presidente da República, Itamar Franco, em 18 de novembro de 1994. Tal Lei tem, como principal objetivo, dispor sobre os serviços extrajudiciais, conhecidamente os serviços notariais e de registro. Regulamenta, assim, o artigo 236 da Constituição da República Federativa do Brasil.

² COUTO FILHO, Reinaldo de Souza. *Considerações sobre a validade, a vigência e a eficácia das normas jurídicas*. Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 49, 1 fev. 2001. Disponível em: <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/21>>. Acesso em: vinte e oito de novembro de dois mil e dez

Sabe-se que, a partir de 1988, os então serviços cartorários dividiram-se, na nomenclatura (já que na prática assim era feito), em serviços notariais e de registro. O artigo constitucional supracitado, além de mudar o nome do instituto, definiu também que seriam esses exercidos em caráter privado, por delegação do poder público.

Os parágrafos do art.236 da CRFB estipularam reserva legal para regular as atividades, os emolumentos, a responsabilidade civil e penal dos oficiais, entre outros. Apesar do espaço de 6 (seis) anos entre a entrada em vigor da Constituição da República e da Lei 8935/94, por notórias pressões políticas de interessados diretos, a referida Lei, ao menos em parte, logrou êxito em suas intenções.

Seu artigo primeiro estipula que os serviços notariais e de registro destinam-se a garantir a publicidade, a autenticidade, a segurança e a eficácia dos atos jurídicos. Tal norma veio corroborar com o artigo 1º da Lei de Registros Públicos (Lei 6015/73).

A segurança jurídica, como dito acima, é instituto de fundamental importância no dia a dia cartorário. A eterna busca do oficial de registro pela manutenção da segurança, não só jurídica como também social, traduz-se em grandes discussões. Isso porque, muitas vezes, os interesses pessoais tendem a se sobrepor, erroneamente, sobre os interesses públicos primários.

Como exemplo, o art.1793, parágrafo 2º do Código Civil afirma, expressamente, a ineficácia da cessão de direito hereditário sobre bem da herança singularmente considerado, sem autorização judicial.

Contudo, não é vedado, aos tabeliães, a lavratura de negócios temporariamente ineficazes. O que de fato se veda, a esses, é a lavratura de negócios inválidos, contaminados por um vício. Assim, na prática ainda se faz tal ato.

Com isso, demonstra-se um tanto quanto exagerada a preocupação em determinar a ineficácia desta espécie de cessão de direitos hereditários. Até porque, antes do advento do Novo Código Civil, constituía tal instituto costumeira prática no mercado imobiliário.

É também previsão da Lei 8935/94 a dotação de fé pública dos notários, registradores ou tabeliães. Isto posto, seria razoável a produção de efeitos imediata, assim que lavrado o auto. Contudo, não se pode atravessar a exigência de autorização judicial. Exatamente nesse ponto que se encontra a divergência.

Pelo dever de informação inerente aos registradores, bem como pelo Princípio da Boa-fé objetiva, o que se exigirá é que o cessionário seja devidamente informado por esses que os efeitos do negócio só passarão a se produzir após a partilha, se couber ao cedente o bem objeto da cessão.

Por outro lado, justamente pela Boa-fé objetiva, bem como pela eficácia presumida que garantem os atos praticados pelos notários, não seria permitida a lavratura do negócio, até pelo alto grau de risco trazido pela eventual ineficácia do documento lavrado. Essa é a posição do Superior Tribunal de Justiça³, *in verbis*:

1-) Só no momento da partilha é que se determina e especifica o quinhão de cada herdeiro e, automaticamente, o objeto da cessão. 2-) Enquanto não houver partilha dos bens, o cessionário detém apenas direito expectativo, que só irá se concretizar efetivamente após a especificação do quinhão destinado ao herdeiro cedente. 3-) Quanto à alegação dos recorrentes de ser inviável o registro da cessão de direitos hereditários, de fato, enquanto não ultimada a partilha, o referido negócio não podia ser levado a registro.

A Lei 8935 define, também, a nomenclatura correta dos oficiais de serviço extrajudiciais, quais sejam: tabelião de notas, tabelião e oficial de registro de contratos

³ [REsp 546.077-SP](#), Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em dois de fevereiro de dois mil e seis. Brasil. Superior Tribunal de Justiça.

marítimos, tabeliães de protesto de títulos, oficiais de registro de imóveis, oficiais de registro de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, oficiais de registros civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas e, por fim, oficiais de registro de distribuição.

Por conseguinte, as respectivas atribuições e competências desses registradores e tabeliães são definidas também por tal lei, distribuídas entre os artigos 6º a 13.

Fato que causa extrema balburdia na prática cartorária é a responsabilidade dos notários e oficiais por danos causados por atos praticados pelos seus prepostos, a terceiros, na prática de atos próprios da serventia. Apesar de ser assegurado o direito de regresso aos tabeliães, no caso de dolo ou culpa dos prepostos, houve alguns casos de afastamento, de perda, e por conseguinte, de extinção de delegações, justamente em razão da falta de zelo de alguns profissionais para com suas serventias.

Até mesmo diante do artigo 22 da Lei 8935 de 1994, tem-se que a responsabilidade é objetiva e pessoal do registrador, e que suas serventias não possuem personalidade jurídica para responder pelos danos causados por funcionários.

Contudo, melhor seria aferir a responsabilidade, nesse caso, ao Estado, já que os cargos notariais são criados por lei, providos por meio de concurso público, e os atos de seus agentes, sujeitos à fiscalização estatal, são dotados de fé pública, prerrogativa esta inerente à idéia de poder delegado pelo Estado.

A questão deve ser analisada de forma global, à luz da disciplina constitucional, e não se prender a dispositivos legais infraconstitucionais.

Os delegatários de serviço público devem ser submetidos ao artigo 37, parágrafo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil, pois trata-se de uma categoria

à parte de colaboradores do Poder Público, assim como os leiloeiros, os concessionários de serviço público, entre outros. São os chamados particulares em colaboração.

Com relação à fiscalização pelo Poder Judiciário, é de extrema necessidade a relação entre o juízo competente e as serventias situadas na órbita estadual e do Distrito Federal.

Objetivando o zelo pelos serviços notariais e de registro, para que sejam prestados com rapidez, qualidade satisfatória e de modo eficiente, o Poder Judiciário competente pode, inclusive, sugerir aos tabeliães correspondentes a elaboração de planos de adequada e melhor prestação dos serviços, observando também critérios populacionais e sócio-econômicos.

No Rio de Janeiro, a Vara competente é a de Registros Públicos da Capital.

2. OS EFEITOS JURÍDICOS DOS REGISTROS PÚBLICOS

Doutrinariamente, admite-se a discussão acerca da natureza jurídica dos Registros Públicos. Apesar de, culturalmente, se simplificar tal tema, definindo-se que os registros públicos possuem natureza declaratória, a matéria torna-se um pouco mais complexa se analisada profundamente. Seguindo os ensinamentos do professor Walter Ceneviva⁴, definem-se os efeitos jurídicos produzidos pelo registro em três espécies básicas, mas não exaurientes: efeitos constitutivos, efeitos comprobatórios e efeitos publicitários.

⁴ CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 56

Baseiam-se tais efeitos nos ditames do art.1º da Lei 6015 de 1973 (Lei dos Registros Públicos), *in verbis*: “Os serviços concernentes aos Registros Públicos, estabelecidos pela legislação civil para *autenticidade, segurança e eficácia* dos atos jurídicos, ficam sujeitos ao regime estabelecido nesta lei.”

Assim, temos que alguns registros possuem efeitos constitutivos, pois sem tais registros o direito não nasce. São exemplos dessa espécie o casamento e a emancipação, no Registro Civil de Pessoas Naturais; os atos constitutivos da pessoa jurídica, no Registro Civil de Pessoas Jurídicas; e a aquisição de propriedade imóvel por ato entre vivos, no Registro de Imóveis.

Outros possuem efeito probatório, já que provam a existência e a veracidade do ato ou fato ao qual se reportam. Tal espécie exemplifica-se pelo assento de óbito da pessoa presumidamente morta, no Registro Civil de Pessoas Naturais; pela transcrição de instrumentos particulares para a prova das obrigações convencionais de qualquer valor, no Registro de Títulos e Documentos.

Por fim, fala-se em efeito publicitário, pois o ato ou fato registrado, excetuando-se raras hipóteses, é acessível ao conhecimento de todos, interessados e não interessados. A publicidade tem função de provar a situação jurídica do registrado e torná-la conhecida de terceiros. São exemplos dessa espécie: a interdição e declaração de ausência, no Registro Civil de Pessoas Naturais; as averbações por alteração na matrícula de jornais, revistas e emissoras de radiodifusão; os contratos de locações de serviços não atribuídos a outros registradores, no Registro de Títulos e Documentos.

Assim sendo, poder-se-ia concluir que a natureza jurídica da cessão de direitos hereditários sobre bem específico, se bem imóvel, seria constitutiva, já que se trataria de aquisição de propriedade imóvel por ato entre vivos.

Contudo, o próprio Código Civil, no artigo 1793, §2º, excetua tal hipótese, afirmando a ineficácia da referida cessão. Eis a referida redação legal : “Artigo 1793 - O direito à sucessão aberta, bem como o quinhão de que disponha o co-herdeiro pode ser objeto de cessão por escritura pública. §2º Ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem de herança considerado singularmente.”

Assim, é dever do oficial registrador informar acerca dos riscos trazidos pelo negócio, de forma expressa e clara, a fim de que se evitem eventuais alterações baseadas no contrato.

Conclui-se que, neste caso, o registro não produzirá efeitos constitutivos ou comprobatórios. Terá, sim, caso efetuado, natureza declaratória e publicitária. O efeito constitutivo da cessão de direitos hereditários, por um dos co-herdeiros, sobre bem singularmente considerado na herança, dar-se-á com a autorização judicial.

Faz-se mister ressaltar que não se confunde efeitos jurídicos produzidos pelo Registro, com os princípios do Registro. Isso porque, enquanto os primeiros trazem aquilo que efetivamente se produz ao realizar o ato registral, os segundos norteiam a razão de atuar do registrador. É clara a distinção, já que os Princípios devem, necessariamente, ser observados pelos tabeliães em seu ofício.

Diante disso, ressalta-se que a atuação do tabelião e do oficial de registro deve zelar pela obediência estrita ao Princípios da Segurança, da Autenticidade, da Eficácia e da Publicidade de seus atos, já que os delegatários são dotados de fé-pública.

3. O DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS CO-HERDEIROS

Os direitos dos co-herdeiros são regulados, até a partilha, quanto à propriedade e posse da herança, pelas normas relativas ao condomínio, na forma do artigo 1791, parágrafo único do Novo Código Civil.

Assim, os co-herdeiros terão direito de preferência quando da aquisição de direitos hereditários, nos dizeres do artigo 1794 do Novo Código Civil. Para tanto, faz-se necessário observar o artigo 504 do mesmo Código que, como já citado, por ser tratar de regra relativa ao condomínio, aplica-se aos direitos do co-herdeiro. Afirma o referido artigo que o condômino a quem não se der o conhecimento da venda, poderá depositar o preço estipulado, e haver para si a parte vendida a estranhos, no prazo decadencial de 180 (cento e oitenta) dias.

Diante do exposto, nota-se que o co-herdeiro não avisado da venda a terceiro poderá desconstituir o negócio judicialmente, razão pela qual deverão ser avisados o cedente e o cessionário do direito de preferência dos demais herdeiros.

No antigo Código Civil, datado de 1916, não tinha disposição expressa acerca da cessão de direitos hereditários. Assim, afirmava-se não ser necessário respeitar o direito de preferência, pois tinha-se a herança como divisível, por ser uma universalidade de bens, a despeito do já positivado Princípio da Indivisibilidade da Herança, então no artigo 1580, conforme julgado do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná⁵, à colação:

⁵ Apelação Cível: AC 341935 PR. Julgamento: 04 de junho de 1996. Relator Des. Oto Luiz Sponholz

Direito de preferência. Cessão de direitos hereditários a terceiro. Herança tendo como objeto um único bem. Possibilidade, em face da indivisibilidade do bem imóvel. Incidência do artigo 1.139 do Código Civil. Apelação provida. Recursos adesivos. Ausência de mútua sucumbência. Não conhecimento.1.) Embora boa parte da doutrina e da jurisprudência considere divisível a herança, por ser uma universalidade, sendo possível a cessão de direitos hereditários sem o consentimento dos demais herdeiros, isso incoorre quando o objeto do espólio se constitui em bem imóvel único, indivisível, cuja indivisibilidade não se desfaz com a partilha. Nesse caso, o herdeiro não pode ceder sua quota-parte sem dar aos demais o direito de preferência, previsto no artigo 1.139 do Código Civil. 2.) Para ser conhecido o recurso adesivo, é necessário que ambas as partes, autor e réu, tenham, mutuamente, caído vencidos. Inocorrendo sucumbência recíproca, impossível se torna o manejo do recurso adesivo. Recurso de apelação provido. Recursos adesivos não conhecidos.

Tal argumento não encontra sustentabilidade nos dias de hoje, já que positivados o direito de preferência e a indivisibilidade da herança, ambos no mesmo artigo 1791.

Contudo, o direito de preferência não é o único problema acerca da cessão de direitos hereditários. Aliás, dúvida maior é trazida quando se fala da ineficácia do registro de bens singularmente considerados na herança, face ao disposto pelos artigos 1793, §§ 2º e 3º, ambos do Novo Código Civil de 2002.

4. O REGISTRO DA CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS SOBRE BEM DA HERANÇA CONSIDERADO SINGULARMENTE

Como já visto, não se tem, ainda, uma posição pacificada acerca da possibilidade, ou não, do tabelião efetuar o registro da cessão de direitos hereditários, por um só herdeiro, sobre bem da herança considerado singularmente.

No entanto, entende-se não ser cabível tal registro. Não há como se aferir, nesses casos, a efetiva segurança jurídica, supostamente proporcionada pelos registros públicos. Ademais, concluir pela possibilidade de tal ato seria até temeroso, pois não se pode

esperar um *non facere* por parte do cessionário, já que este teria a presunção de eficácia daquele registro em mãos. Nota-se que a mera informação, no corpo do documento, da ineficácia temporal daquele ato, à espera de decisão judicial, trata-se de mero paliativo, não sendo uma segurança jurídica *stricto sensu*.

Nesse sentido, afirma Christiano Cassetari⁶:

Assim, impossível será fazer cessão de direitos hereditários de bens considerados singularmente, haja vista que os herdeiros, antes da partilha, não são proprietários da casa, carro, apartamento, sítio, dinheiro em banco, que eram do *de cuius*, mas são donos de uma parcela do acervo hereditário por ele deixado. Se fosse possível fazer cessão de direitos hereditários de bens individuais, como um imóvel, por exemplo, não haveria necessidade de se fazer inventário, e isso seria perigoso, já que não haveria o recolhimento do ITCMD, exigido pela legislação tributária neste caso, nem tampouco se obteria a concordância da Fazenda Estadual sobre o seu recolhimento.

Ao mencionar ser impossível a referida cessão antes da partilha, afirma o autor a impossibilidade do registro. Não se trata de nulidade, e sim de ineficácia, pois não é expressamente proibida a prática, podendo inclusive ser feita em casos já especificados, como quando todos os herdeiros participarem da cessão, até em respeito à autonomia contratual. Nos dizeres de Flávio Tartuce⁷, “se o herdeiro resolver transferir apenas o seu direito sobre um bem determinado, a cessão será ineficaz até a partilha, produzindo efeitos se o bem tocar ao herdeiro que fez a disposição”.

⁶ CASSETARI, Christiano. *Cessão de Direitos Hereditários de bens singulares: impossibilidade*. Disponível em: <http://blog.26notas.com.br> . Acesso em dez de novembro de dois mil e dez.

⁷ TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*. São Paulo, Editora Método. 2009. pág. 32

Como a herança é indivisível, todos os bens do acervo hereditário permanecem em condomínio até a partilha, o que poderá ocorrer nos autos do processo de inventário, ou quando da lavratura de sua escritura, segundo Maria Luiza Póvoa Cruz⁸.

O artigo 167 da Lei 6015 de 1973 traz o rol taxativo (não obstante a amplitude trazida pelo artigo 172 da mesma Lei) dos negócios registráveis no Registro Geral de Imóveis. Não se inclui, em tal artigo, a cessão de direitos hereditários sobre bens singularmente considerados. Isso porque a universalidade de bens constituída pela herança é indeterminada, e só se determinará após a partilha, essa sim registrável. Tal contrato efetivamente não pode, em razão de suas finalidades, definições e natureza, ter ingresso registral.

Corroborando o que foi dito, acerca da impossibilidade de se efetuar tal registro sem autorização judicial, a Ministra Fátima Nancy Andriighi⁹ sustenta que, de forma subsidiária, o termo inicial do prazo decadencial para a ação de anulação de cessão de direitos hereditários pleiteada por terceiros seria da data do registro no Cartório Imobiliário, *in verbis*:

Recurso especial. Direito civil. Anulação de cessão de direitos hereditários pleiteada por terceiro. Contagem do prazo decadencial. Termo inicial. - O termo inicial do prazo decadencial para terceiro/credor ajuizar ação objetivando a anulação de cessão de direitos hereditários deve coincidir com o momento em que este teve ou podia ter ciência inequívoca da existência do contrato a ser invalidado. Na ausência de elementos que indiquem o momento efetivo do conhecimento pelo terceiro da celebração da cessão de direitos hereditários, a data do registro do negócio no Cartório Imobiliário deve ser considerada como termo inicial do prazo decadencial. Recurso especial não conhecido.

Como se falar, portanto, em possibilidade de registro do referido negócio, desde que se alertando o cessionário para a condição existente, sabendo-se que o prazo decadencial para futura ação de anulação daí pode correr? Deveria também ser o cessionário alertado sobre tal ponto?

⁸ PÓVOA CRUZ, Maria Luiza. *Separação, Divórcio e Inventário por via administrativa*. Belo Horizonte; Del Rey; 2008; p. 77

⁹ REsp 546077 / SP. Rel. Ministra Nancy Andriighi. Data do Julgamento dois de fevereiro de dois mil e seis

É dever do aplicador do direito a simplicidade e a responsabilidade no trato social com os leigos. Não há como se explicar, em poucas palavras, todo o instituto da validade, da decadência, dos negócios condicionais.

Enquanto não houver partilha dos bens, o cessionário detém apenas direito expectativo, que só irá se concretizar efetivamente após a especificação do quinhão destinado ao herdeiro cedente. Entender de outra forma, aplicando a data da celebração do contrato como termo inicial do prazo decadencial, para terceiro ajuizar a ação, implica facilitar a ocorrência da fraude contra credores e privilegiar a conduta fraudulenta, pois estaríamos extinguindo o direito do credor de obter a anulação do contrato fraudulento sem que fosse oportunizado o conhecimento prévio da celebração do negócio, o que, em última análise, significaria inobservância do princípio da boa-fé na celebração dos contratos;

Ademais, o artigo 1793, *caput*, do Novo Código Civil, dispõe que o direito à sucessão pode ser objeto de cessão, desde que por escritura pública. Aplicam-se, portanto, todos os princípios trazidos pela Lei de Registro Público e pela Lei de Notários e Registradores, já anteriormente citados.

O que vem se exigindo, no Superior Tribunal de Justiça, é a efetiva publicidade da cessão de direitos hereditários, a fim de que seja oponível a terceiros. Nesse sentido¹⁰:

EMBARGOS DE TERCEIRO. CESSÃO. DIREITOS. REGISTRO. Inicialmente, observou a Min. Relatora haver, na espécie, a peculiaridade de que a referida escritura foi lavrada em comarca distinta daquela na qual se processa o inventário, bem como da do domicílio das partes, e não foi noticiada, nos autos do inventário, a existência do instrumento de cessão. Desse modo, na hipótese, ressaltou que a cessão da universalidade de direitos hereditários não apresenta visibilidade alguma. Asseverou que também não se sustenta o argumento de que apenas as cessões feitas por instrumento particular seriam passíveis de registro, dispensável para as cessões feitas por escritura pública, visto que o registro não é exigido apenas pelo art. 129 da Lei de Registros Públicos (LRP) como uma obrigação genérica. Também o art. 130 prevê regra específica a seu respeito, determinando que, dentro do prazo de vinte dias da data

¹⁰ [REsp 1.102.437-MS](#), Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em sete de outubro de dois mil e dez.

de sua assinatura pelas partes, todos os atos enumerados nos arts. 128 e 129 serão registrados no domicílio das partes contratantes e, quando residentes em circunscrições territoriais diversas, far-se-á o registro em todas elas. Assim, não basta meramente registrar o ato de cessão, deve-se registrá-lo no domicílio das partes. A escritura pública ora discutida não foi lavrada nem no domicílio do contratante nem no domicílio do contratado nem na comarca em que se processava o inventário. Logo, ainda que a lavratura do ato possa dar ao negócio alguma publicidade, ela não estaria de modo algum apta a suprir a finalidade do registro disposto na referida lei.

Assim, nossos Tribunais seguem, de fato, a posição de que a o negócio jurídico que envolva a cessão de direitos hereditários deve cercar-se, sobretudo, de publicidade, eficácia, segurança e autenticidade.

Cumpra salientar que o cedente transfere todos os direitos que ele possui na sucessão, podendo ser de forma integral (100% dos direitos) ou parcial (menos que 100% dos direitos). Isto quer dizer que o cessionário entrará na sucessão como se herdeiro fosse, o que lhe dará responsabilidades pelo pagamento de dívidas do falecido até o limite da quota parte recebida (100% ou menos dos direitos que o cedente tinha).

Em posição contrária a aqui defendida, entende o professor Eduardo Sócrates Sarmiento¹¹:

Logo, perfeitamente lícita a lavratura de uma escritura pública de cessão de direitos hereditários sobre bem determinado feita por um co-herdeiro, desde que o cessionário seja expressamente advertido dos riscos inerentes ao negócio. Ao tabelião somente é proibido lavrar ato que seja nulo, mas nunca um ato válido, embora ineficaz, como se daria, por exemplo, com a compra e venda de um bem penhorado, uma vez que a declaração da ineficácia do ato dependeria do juiz da execução, estando o comprador ciente do risco. Limita-se o tabelião a elaborar o contrato em obediência à vontade das partes, ato perfeitamente válido, como já destacado, devendo, por dever de ofício, advertir os contratantes do conteúdo e dos riscos do negócio.

Nota-se que o exemplo dado pelo autor a título de comparação com o instituto da cessão não é o mais adequado. Isso porque, no contrato de cessão de direitos hereditários

¹¹ SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Cessão de direitos hereditários sobre bem específico: pode o Tabelião lavrar a escritura?*. Disponível em : http://www.cartorionline.com.br/informa.aspx?secao=artigo_hereditario. Acesso em treze de março de dois mil e dez.

sobre bem singularmente considerado, o negócio nasce ineficaz e condicional, dependendo sua eficácia de uma decisão judicial.

Além disso, não se discute a licitude do registro. Apesar de não constar do rol do artigo 167 da Lei de Registros Públicos, o ato não está envolto de ilicitude, já que é válido. O que está em voga é a adequação de tal medida, ante a possível vulnerabilidade jurídica dos envolvidos nos negócios.

Conforme afirma Marco Antônio César Villatore¹², o Princípio da Adequação “significa que se deve indicar se determinada medida constitui o meio certo (adequado) para se chegar a um fim...”. Como se percebe, afirma o artigo 1793, §2º do Novo Código Civil que o registro será ineficaz, não sendo portanto a medida mais adequada para o caso. O que se quis prestigiar foi o poder Jurisdicional, ante a indivisibilidade da herança, já que o §3º do referido artigo prevê a prévia autorização do juiz da sucessão. Assim, a medida mais adequada seria acionar o Poder Judiciário.

Também sustentando a possibilidade da lavratura da escritura pelo tabelião, afirma Syvio Capanema¹³ que:

Tal circunstância em nada inválida o negócio, não inibindo o notário, a nosso aviso, de celebrá-lo, e nem o envolve na névoa da insegurança. Na maioria das vezes, a cessão de bem determinado é do imediato e inadiável interesse de um herdeiro, e não prejudica os demais, protegidos pela cominada ineficácia do negócio. Vedá-la, em caráter absoluto, como pretendem alguns, trará turbulências ao mercado imobiliário, acostumado, como já se disse, a esta prática.

De fato, como já defendido, não se pode vedar tal medida em caráter absoluto.

Por outro lado, também não se pode permiti-la em caráter absoluto, sob pena de ignorar a

¹² VILLATORE, Marco Antônio César; HASSON, Roland. *Direito Constitucional do Trabalho: 20 anos depois*. Curitiba: Juruá, 2008, p. 82

¹³ CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. *A cessão de direitos hereditários. Questões relevantes*. http://www.cartorionline.com.br/informa.aspx?secao=artigo_hereditario. Acesso em treze de março de dois mil e dez.

mens legislatoris no artigo 1793 do Novo Código Civil e seus parágrafos. Diz Oliveira Leite¹⁴ que o co-herdeiro jamais poderá alienar um bem singular que componha o acervo hereditário, por estar impedido de dispor do bem sem o assentimento dos demais.

Ressalta-se também que, caso o bem cedido de forma individualizada não venha a integrar o quinhão hereditário do cedente, ter-se-á operado a chamada venda *a non domino*, traduzida como venda de coisa alheia. Tal modalidade é ineficaz, quando impossível a transferência da propriedade almejada, cabendo ao adquirente de boa-fé repetir o indébito e requerer perdas e danos daquele que indevidamente lhe vendeu o bem.

Deve-se pautar tal negócio, bem como todos os outros, pela boa-fé objetiva. Conforme afirma Clóvis do Couto e Silva¹⁵, especialmente quando o vínculo se dirige a uma atividade em proveito de terceiro, o dever de levar em conta o interesse da outra parte (*tua res agitur*) é conteúdo do dever dos contratantes.

Não se torna interessante, de fato, proibir o registro da cessão de direitos hereditários sobre bens singularmente considerados na herança, especificamente quando houver a concordância ou a participação dos demais co-herdeiros, ou quando se tratar de um único herdeiro. Isso porque, nas situações acima expostas, seriam respeitadas a indivisibilidade da herança e a boa-fé objetiva.

Em sentido contrário, em havendo discordância ou ignorância dos outros co-herdeiros, não se poderia falar em lavratura da escritura pelo tabelião, em respeito à segurança jurídica, à publicidade e à eficácia atinente a seus atos.

¹⁴ OLIVEIRA LEITE. Comentário ao novo código civil: direito das sucessões. São Paulo: 2003, p.81

¹⁵ DO COUTO E SILVA, Clóvis. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2006, p. 56

Mesmo levando-se em conta a vontade real do cessionário, o que de fato deve se dar, já que, como alerta Silvia Carbonari¹⁶, na maioria das situações concretas a vontade real é de adquirir um ou outro bem determinado, os interesses dos outros co-herdeiros devem preponderar sobre o seu, em razão do direito de preferência, já que indivisível a herança, tendo como regra sua vinculação *intuitu personae*. A cessão de direitos hereditários não transfere o domínio, servindo apenas para que o cessionário substitua o cedente no processo de inventário.

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro vem adotando posição semelhante à tese aqui defendida, determinando a impossibilidade do registro no Registro Geral de Imóveis, devido à natureza obrigacional dos direitos hereditários. Nesse sentido¹⁷:

ALVARÁ JUDICIAL. PROMESSA DE CESSÃO DE DIREITOS HEREDITÁRIOS. NECESSIDADE DO REGISTRO DO FORMAL DE PARTILHA. O imóvel alienado após a morte do proprietário pelos herdeiros que cederam por escritura pública seus direitos hereditários não pode ser registrado no RGI, devido à natureza obrigacional desses direitos. O pleito de Alvará Judicial formulado pela cessionária será viável após a conclusão do inventário, visto que o cedente só adquire a propriedade do imóvel do monte após o registro do formal de partilha no RGI competente. Recurso com seguimento negado pela relatora, na forma do art. 557 do CPC.

O mesmo órgão tem posição no sentido que, quando da cobrança de cotas condominiais, se a condômina devedora for cessionária de direitos hereditários sobre o bem imóvel, ele não pode ser penhorado em razão da dívida contraída. Isso porque, conforme afirma o Desembargador relator do Agravo Interno que segue, a cessão de direitos

¹⁶ CARBONARI, Silvia. *Eficácia da Cessão de Direitos Hereditários*. Disponível em: http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/silviacarbonari_eficaciadacessaodedireitoshereditarios.pdf. Acesso em dez de novembro de dois mil e dez

¹⁷ [0046492-36.2009.8.19.0000 \(2009.002.41723\)](http://www.trj.jus.br/revista/0046492-36.2009.8.19.0000_2009.002.41723) - AGRAVO DE INSTRUMENTO – Des. Zélia Maria Machado; Julgamento em cinco de novembro de dois mil e nove; Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

hereditários, diante das circunstâncias do caso em concreto, não seria título hábil a registro no Registro Geral de Imóveis¹⁸:

Agravo interno em agravo de instrumento. Cobrança de cotas condominiais. Condômina devedora que, contudo, é apenas cessionária de direitos hereditários sobre a unidade. A cessão de direitos hereditários, ainda que restrita a determinado imóvel, não é título hábil a registro no RGI. Por conseguinte, não pode ser registrada a penhora que recai sobre o direito e ação que a devedora tem sobre o imóvel. Aplicação do princípio da continuidade dos registros. Recurso improvido.

Complementando, a necessidade de alvará se dará quando for cessão de direitos hereditários sobre bens singularmente considerados, pois quando se tratar de cessão a título universal, conforme insistentemente repetido, desnecessária será a autorização judicial, e possível será o registro no RGI competente.

É de se notar que, ao menos no Estado do Rio de Janeiro, resta quase que pacificada tal exigência. Apesar disso, caso o oficial registrador opte por lavrar tal escritura, sobre ele não recairá penalidade administrativa alguma, desde que respeitado o dever de informação, conforme parecer da Corregedoria-Geral da Justiça do Rio de Janeiro, que trago à colação¹⁹:

PARECER CGJ Nº SN160, de 11/07/2007 (ESTADUAL) Procedimento nº 2006 - 324253. XII. Assim, não terá eficácia a disposição, sem prévia autorização judicial, de qualquer herdeiro, de bem componente do acervo hereditário, pendente a indivisibilidade (CC, artigo 1.793, § 3º c/c CPC, artigo 992, inciso I). Desta forma, se algum co-herdeiro quiser alienar bens da herança, dependerá da autorização do juiz, que preside o processo de inventário, que, para tanto, averiguará se há anuência dos demais co-herdeiros. Nesse caso, a cessão de bem individuado somente poderá ocorrer havendo acordo dos demais herdeiros, para ser autorizada por decisão judicial. Esse é o entendimento da doutrina amplamente... XIII. Não desconheço a existência de posição em contrário, que embora minoritária deve ser respeitada... Argumenta o insigne autor que o § 3º do art. 1.793 do CC cuida de cessão feita por apenas um herdeiro e não por todos eles. XIV. Nada obstante os judiciosos argumentos em contrário, prefiro a posição externada pela doutrina majoritária, até porque a lei é clara na sua redação. XV. Desta forma, a cessão de bem individuado somente poderá ocorrer havendo acordo de todos os herdeiros e mediante autorização judicial, não sendo possível admitir a cessão de um bem determinado e delimitado da herança, sem necessidade de autorização judicial. XVI.

¹⁸ [0009735-43.2009.8.19.0000 \(2009.002.05125\)](#) - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des. Antônio Iloizio B. Bastos ; Julgamento em vinte e oito de abril de dois mil e nove; Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

¹⁹ PARECER CGJ Nº SN160, de 11/07/2007 (ESTADUAL) Procedimento nº 2006 - 324253. Relator Dr. Fábio Ribeiro Porto

Interessante ponto extrai-se da seguinte indagação: e quando houver concordância de todos os co-herdeiros em relação a alguns bens, e discordância em relação a outros? Nesse caso, não se aplica o Princípio da Cindibilidade do título, que permitiria ao registrador extrair somente o que comporta inscrição. O negócio jurídico objeto deste estudo comporta exceção ao referido princípio, não se admitindo o registro isolado de apenas alguns bens, em homenagem, novamente, ao Princípio da Indivisibilidade da herança.

Por fim, posição deste mesmo Tribunal²⁰, no sentido de ser incabível a cessão de direitos hereditários sobre bem singular:

Embargos de Declaração. Prequestionamento. Precedente do E. Superior Tribunal de Justiça no sentido da impossibilidade da utilização desta via recursal para prequestionamento, independentemente de omissão ou contradição da decisão guerreada. Obrigação de Fazer. Restou reconhecido que o direito à sucessão aberta, bem como o quinhão hereditário somente podem ser objeto de cessão por escritura pública, não sendo possível, ainda, a sua constituição em relação a bem singular, mas tão-somente quanto à quota-parte na herança, nos termos do caput e parágrafos do art. 1.793 do Código Civil. Nulidade do negócio jurídico realizado pelas Partes. Exegese dos art. 106, inciso IV c.c art. 1793, ambos do Código Civil.VI Sem a comprovação do direito sucessório originário dos direitos hereditários cedidos e sem a escritura pública exigida por lei, referente ao respectivo quinhão transferido, certamente não será possível a lavratura da Escritura Pública definitiva pelo Cartório competente. Facultada às partes a possibilidade de perquirir seus eventuais direitos em sede própria e lide autônoma.VII - Discussão de matéria já decidida. Impossibilidade. Inconformismo do Embargante que deve ser demonstrado em sede própria. Inexistência de obscuridade ou contradições.

CONCLUSÃO

Ante todo o exposto, nota-se que, ao menos no Estado do Rio de Janeiro, o Tribunal de Justiça vem restringindo o registro da Cessão de Direitos Hereditários no Registro Geral de Imóveis, quando tal contrato prescinde de autorização judicial.

²⁰ [0145356-14.2006.8.19.0001 \(2009.001.05226\)](#) - APELACAO - Des. Reinaldo P. Alberto Filho ; Julgamento em dezessete de março de dois mil e nove; Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro.

De fato, torna-se a melhor solução para os usuários dos serviços cartorários. Isso porque, conforme já explicado anteriormente, o Princípio da Segurança deve ser observado minuciosamente nos atos registrais, tornando-se o elemento norteador principal no dever dos delegatários.

Não desconhecendo as importantes opiniões a respeito do tema, já discutidas neste texto, não há como se mitigar a segurança jurídica nesse caso. Apenas informar às partes envolvidas de possível insucesso do contrato pactuado, não dá a garantia efetiva de ser, este, seguro.

Faz-se mister ressaltar que a segurança jurídica mencionada no artigo 1º da Lei 8935 de 1994, bem como no artigo 1º da Lei 6015 de 1973, exige uma prestação positiva do Estado, representado pelo delegatário. Não basta que este informe os perigos trazidos por tal modalidade contratual, sendo necessário que faça uso daquilo que estiver ao seu alcance para que, de fato, se evite a produção de eventual risco.

Assim sendo, conforme interpretação literal do artigo 1793, §§ 2º e 3º do Código Civil, é ineficaz a cessão de direitos hereditários sobre bens singularmente considerados na herança, quando não houver autorização judicial, ressalvando-se os casos onde só houver um herdeiro, ou quando todos os herdeiros forem interessados e concordarem com a cessão do bem.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CAPANEMA DE SOUZA, Sylvio. *A cessão de direitos hereditários*. Questões relevantes. http://www.cartorionline.com.br/informa.aspx?secao=artigo_hereditario. Acesso em treze de março de dois mil e dez.

CARBONARI, Silvia. *Eficácia da Cessão de Direitos Hereditários*. Disponível em: http://www.colegioregistrals.org.br/doutrinas/silviacarbonari_eficiadacessaodedireitoshereditarios.pdf. Acesso em dez de novembro de dois mil e dez.

CASSETARI, Christiano. *Cessão de Direitos Hereditários de bens singulares: impossibilidade*. Disponível em: <http://blog.26notas.com.br> . Acesso em dez de novembro de dois mil e dez.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada*. São Paulo: Saraiva, 2010.

COUTO FILHO, Reinaldo de Souza. *Considerações sobre a validade, a vigência e a eficácia das normas jurídicas*. Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n. 49, 1 fev. 2001. Disponível em: <http://jus.uol.com.br/revista/texto/21>>. Acesso em: vinte e oito de novembro de dois mil e dez.

DO COUTO E SILVA, Clóvis. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Fundação Getúlio Vargas, 2006

FIGUEIREDO, Ivanildo. *Direitos Hereditários*. Disponível em: <http://www.colegioregistrals.org.br/doutrina.asp?cod=83>. Acesso em primeiro de dezembro de dois mil e dez.

GOMES, Orlando. *Contratos*. Rio de Janeiro: Forense, 1979

LACRUZ BERDEJO, Jose Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Assis. *Derecho inmobiliario registral*. Barcelona; Bosch; 1977

LOUREIRO, Waldemar. *Registro da propriedade imóvel*. Rio de Janeiro; Editora Forense; 1957

MAZZEI, Rodrigo. *Questões processuais do novo Código Civil*. Vitória: Instituto Capixaba de Estudos, 2006.

PÓVOA CRUZ, Maria Luiza. *Separação, Divórcio e Inventário por via administrativa*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008.

ROCHE, Daniel (tradução de Antônio Danesi). *O Povo de Paris: ensaio sobre a cultura popular no Século XVIII*. São Paulo: Editora da USP, 2004

RODRIGUES DA COSTA, Sebastião. *Registro de Imóveis: Comentários à Lei 6015/73*. Belo Horizonte: Del Rey, 2008

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. *Cessão de direitos hereditários sobre bem específico: pode o Tabelião lavar a escritura?*. Disponível em : http://www.cartorionline.com.br/informa.aspx?secao=artigo_hereditario. Acesso em treze de março de dois mil e dez.

TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*. São Paulo: Método, 2009

VELOSO, Zeno. *Cessão de Direitos Hereditários sobre um bem da Herança*. Carta Forense. Disponível em: <http://www.cartaforense.com.br>. Acesso em treze de agosto de dois mil e dez.

VILLATORE, Marco Antônio César; HASSON, Roland. *Direito Constitucional do Trabalho: 20 anos depois*. Curitiba: Juruá, 2008