

SREI – Ontologia titular - Ônus, gravames, encargos, restrições e limitações
versão 1.6, 9/11/2021

Sérgio Jacomino e Nataly Cruz¹

Sumário

Introdução	2
Gravames	2
Encargos	4
Limitações e restrições.....	5
Ônus	6
Ônus no Registro de Imóveis.....	8
A LRP vigente e os “ônus” transitivos	9
Conclusões parciais	14

¹ SÉRGIO JACOMINO, Oficial de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo e Presidente do NEAR – Núcleo de Estudos Avançados do SREI. NATALY CRUZ. *Project and Process Manager*, Membro do NEAR - Núcleo de Estudos Avançados do SREI.

Introdução

O objetivo deste opúsculo é oferecer uma base teórica para a construção de taxonomia dos elementos que compõem o conjunto informativo do Sistema Registral brasileiro, estruturando-os em classes e atributos para a configuração e especificação do SREI – Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis.

Algumas expressões frequentam a praxe cartorária no dia a dia da execução do mister registral – especialmente quando está em causa limitar, restringir ou modular este que é o direito real por autonomásia – a *propriedade*. O que significam, no âmbito do microssistema registral, expressões como *gravames*, *ônus*, *limitações*, *restrições*, *encargos*? Como estruturar o SREI partindo-se de expressões notoriamente plurívocas? Como qualificar os atos praticados no repositório eletrônico a ser criado? Como estabelecer um dicionário semântico que possa servir de base para a estruturação ontológica do sistema?

Há vários recortes possíveis para a estruturação do código. Alguns foram visitados pela POC-SREI na série de colóquios qualificados como *ontologias registrais*². No âmbito do NEAR-lab (Laboratório do Núcleo de Estudos Avançados do Registro Eletrônico), vimos trabalhando a ideia de constituir uma malha semântica que possa estruturar e qualificar os elementos que integram e são consubstanciais às inscrições prediais.

É possível pensar na estrutura de dados que compõem o SREI como uma espécie de “grafo semântico” que interconecta os núcleos significativos do sistema – coisa, pessoas, instrumentos formais, direitos materiais, atos de inscrições etc. Falamos, então, no contexto do SREI, de ontologia objetiva, subjetiva, titular, legal-material (títulos em sentido material) e tabular.

Para que se viabilize a “ressemantização” das várias expressões que povoam a inscrições, buscando criar um vocabulário controlado dos atos, suas classes e atributos, é preciso uma rápida visita aos sentidos aninhados nas várias expressões acima aludidas, investigando o que têm de singular, e, ao final, sugerir uma “expressão-curinga” que possa servir de base para acolher as várias espécies sob um gênero bem estabelecido, determinado e controlado.

Gravames

A ocorrência da expressão *gravame* se encontra de modo esparsa na legislação brasileira. Mais recentemente, todavia, constatamos uma extensão de seu significado, como veremos logo abaixo. Essa extração dos sentidos tradicionais se dá na exata medida em que espocam os *simulacros registrais*, com seus “gravames” e “entidades registradoras” que ainda não ostentam um nome próprio.

Antes, porém, vamos conferir, num breve excuso, a origem da expressão e como ela se foi insinuando e acomodando nos textos legais.

² V., por exemplo, BRASILEIRO. Freddy. POC-SREI. Capítulo VII – Ontologia Registral. 1/12/2019. Acesso: <https://near-lab.com/2020/02/14/poc-srei/>. V. também: JACOMINO. Sérgio.

Primeiramente, vamos verificar que a expressão provém do latim *gravamen*, que terá se originado da *gwere*, raiz protoindo-europeia significando “pesado” (*heavy*). No sítio *Etymology online* encontramos a seguinte definição:

“Trouble, physical inconvenience” (in Medieval Latin, “a grievance”), literally “a burden”, from Latin *gravare* “to burden, make heavy, weigh down; oppress”, from *gravis* “heavy”. [...] Specifically, in law, “part of the accusation which weighs most heavily against the accused”.

A ideia que a expressão originalmente trazia consigo é a de fardo, problema, inconveniência física, algo que inflige peso. Muitas expressões se formaram a partir deste étimos – por exemplo, agravar, pesar, afigir, gravidade...

O gravame era considerado, desde a legislação do Império, como uma infringência – nos casos de usurpação de jurisdição e de poder temporal, violência no exercício da jurisdição etc.³. Será interessante saber que a expressão possivelmente terá sido usada na legislação da primeira república no seu sentido lato de ofensa, afronta, agravo, injúria. Assim a encontramos nas *consideranda* do Decreto 212, de 22/2/1890. Neste interessante regulamento republicano, baixado por DEODORO DA FONSECA, visava-se desembaraçar a entrada e saída de pessoas no território nacional sem que fosse necessário portar um passaporte – uma “inutilidade vexatória”. Dizia o dito decreto que a exigência legal do passaporte, além de estar em manifesta oposição a um regime de completa liberdade individual, é, também um “*gravame* imposto ao emigrante”. O dito decreto seria revogado somente em 1991.

De um ponto de vista mais estrito, porém, gravame é todo ônus que recai sobre direitos, restringindo o seu pleno exercício, gozo ou fruição. Diz-se, amiúde, que o gravame é um encargo, um ônus. No âmbito do processo civil, indica atos jurisdicionais constitutivos, decorrentes de decisões judiciais (p. ex. § 1º dos artigos 791, inc. IV do 848, inc. V do 889, do § 2º do 901 etc. todos do CPC).

Mais recentemente, contudo, o jurista se depara com uma extensão de significados, com o sentido aberto, espécie de “curinga”, à falta de nome próprio. A expressão evoca formas atípicas de restrição – como, por exemplo, nos exemplos encontrados na redação dada aos arts. 26 e 26-A da Lei 12.810/2013 (Lei 13.476/2017). Os ditos “gravames”, neste contexto, são restrições que incidem sobre ativos financeiros e valores mobiliários (art. 63-A da Lei nº 10.931/2004 e Decreto 7.897/2013).

Para acolher as novas modalidades de restrições aos direitos, criou-se um registro especial de ônus e gravames de ativos financeiros e valores mobiliários, regulamentado pelo Banco Central do Brasil, concebido especialmente para fins de “publicidade e eficácia” em face de terceiros (art. 26 da Lei 12.810/2013). São as chamadas “entidades registradoras” que vicejam *a latere* do sistema registral⁴.

³ Consoante o art. 5º c.c. §1º do art. 23 do Decreto 1.911/1857.

⁴ Bastante impressiva é a justificativa do envio da minuta de MP ao Presidente da República - EMI 00005/2017 BACEN MF. A MP se converteria na Lei 13.476, de 2017 (MP 775/2017. Acesso: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2015-2018/2017/Exm/Exm-MP-775-17.pdf). Dediquei algumas linhas ao surgimento dessas entidades sem nome. Há quase 10 anos discutia a extensão semântica da expressão embalando mudanças paradigmáticas no sistema de registro. JACOMINO. S. A

Do mesmo jaez os gravames que são objeto de registro no Registro Nacional de Gravames – RENAGRAV, como previsto na Resolução CONTRAN 689 DE 27/9/2017. Neste registro, de caráter meramente administrativo, faz-se o registro de contratos com cláusula de alienação fiduciária em operações financeiras, consórcio, arrendamento mercantil, reserva de domínio ou penhor em órgãos ou entidades executivos de trânsito dos Estados e do Distrito Federal, para fins de anotação no Certificado de Registro de Veículos - CRV.

Este registro administrativo foi, contudo, elevado a um novo patamar, passando a integrar a categoria de *registro jurídico* por força do Código Civil (§ 1º do art. 1.361), agregando-se, ao que fora um mero registro cadastral, os efeitos jurídicos de publicidade e eficácia em face de terceiros. O dispositivo seria julgado constitucional em decisões sucessivas dos tribunais superiores que consideraram o registro feito no RTD (Registro de Títulos e Documentos) e a consequente anotação administrativa no órgão de trânsito um “odioso *bis in idem*”⁵.

Trata-se de expressão fluída e encontradiça na trama dos textos legais. Não se encontra, outrossim, a expressão *gravame* no texto do Código Civil brasileiro – nem no atual, nem tampouco no anterior. Quanto muito, foi admitida em sede de doutrina, como sinonímia de encargos ou de ônus⁶.

Menos ocorrente é a sua aplicação como simples sinônimo de direitos reais de garantia. Assim, no Registro Público da Propriedade Marítima, por exemplo, a expressão “gravame real” acomoda-se ao lado da hipoteca (inc. II do art. 14 da Lei 7.652, de 3/2/1988). A expressão parece indicar outro tipo não especificado de direito real (art. 12 e ss.) que se constituiria a partir do registro no livro próprio daquele registro público da propriedade marítima.

A expressão gravame, em conclusão, parece recair sobre direitos de garantia que escapam ao tradicional enquadramento como títulos sujeitos a verdadeiros registros jurídicos.

Encargos

O vocábulo encargo tem um sentido claramente definido no âmbito do Direito. É um elemento acessório do negócio jurídico gratuito (*accidentalia negotii*). A expressão é assim definida de modo lapidar por ZENO VELOSO:

“Encargo ou modo (*modus*) é uma restrição imposta a um ato de liberalidade, ora determinado que a coisa transferida tenha uma destinação especial, ora estabelecendo uma obrigação que o

inconstitucionalidade dos meteoros. Observatório do Registro. 25/5/2012. Acesso: <https://wp.me/p6rdW-SM>. Mais recentemente, JACOMINO. S. *sREI e a novilíngua registral*. Observatório do Registro, 15/2/2020. Acesso: <https://wp.me/p6rdW-I8>.

⁵ STJ RESP 686.932-PR, j. 1/4/2008, Dje 10/4/2008, rel. min. Luiz Fux. Mais tarde, nas ADI’s 4.227, 4.333 e Recurso Extraordinário 611.639, com repercussão geral reconhecida. Para um pequeno comentário: JACOMINO. Sérgio. RTD – crônica de uma morte anunciada. Observatório do Registro, 22/10/2015, Acesso: <https://wp.me/p6rdW-G1>. É evidente que a declaração de constitucionalidade do art. 1.361 do CC põe uma pedra sobre o assunto, *tollitur quaestio*. Todavia, é de se estranhar, pois seria o mesmo que considerar o registro de imóveis e consequente atualização cadastral nas prefeituras municipais um “odioso *bin in idem*”.

⁶ Essa é a opinião corrente entre os civilistas. DINIZ. Maria Helena. *Dicionário Jurídico*. São Paulo: Saraiva, 1988, Vol. 2, p. 681, “gravame”. Gravar um bem significa onerá-lo, sujeitá-lo a encargos.

adquirente deverá cumprir em favor do autor da disposição, de terceiro, dele próprio beneficiário, ou no interesse geral.

Trata-se de ônus imposto ao negócio gratuito, de uma moderação à liberalidade, de um devedor assumido por quem recebeu a prestação. Assim, o encargo grava, onera, pesa, tempe, limita, quase sempre diminui, e restringe o benefício. O beneficiário, no final das contas, recebe menos do que receberia se o negócio fosse puro e simples, mas lucra mais do que lucraria se o negócio fosse oneroso, com prestações recíprocas.

O modus é obrigação do onerado; obrigação positiva ou negativa; obrigação de dar, fazer ou não-fazer alguma coisa⁷.

Vejam que para o nosso autor o encargo “*grava, onera, pesa, tempeira, limita, restringe...*”. Além disso, a expressão suscita em todos nós a ideia de *incumbência, compromisso, dever, responsabilidade* etc. (é como se acha no Houaiss). Como se vê, a expressão técnica busca apoio em termos profanos para delimitação de seu *locus* semântico no Direito. A polissemia acha-se instalada nos textos legais – inclusive no corpo do próprio código civil com os vários sentidos acima indicados.

Todavia, é preciso fixar o núcleo de sentido próprio no âmbito do Direito Civil e, especialmente, no do Registro de Imóveis. Nesta perspectiva, em que casos ela ocorre? Responde-se: como elementos acessórios de negócios não-onerosos. Exemplos típicos são a doação e o testamento, “figuras que melhor comportam os encargos”, segundo ZENO. Ele ainda averbaria que o encargo poderá ser instituído em outros negócios gratuitos: promessa de recompensa, a constituição de renda, a renúncia, a cessão.

No Código Civil temos a condição, termo e encargo (art. 121). Nos negócios jurídicos não onerosos: doações (artigos 538 e seguintes) e legados (art. 1.938).

Podemos concluir, portanto, que a fixação da expressão no quadro ontológico do SREI deve ser reservada aos casos em que se modula ou condiciona accidentalmente o negócio jurídico principal com uma condição, termo ou *modus*.

Limitações e restrições

Outras duas expressões são amiúde confundidas e que, no entanto, representam conceitos distintos, embora relacionados: *limitações* e *restrições* à propriedade e a outros direitos.

A doutrina de PONTES DE MIRANDA é lapidar. Diz o Tratadista que todo “direito subjetivo é linha que se lança em certa direção. Até onde pode ir, ou até onde não pode ir, previsto pela lei, o seu conteúdo ou seu exercício, dizem-no as *regras limitativas*, que são regras que configuram, que traçam a estrutura dos direitos e da sua exercitação. O conteúdo dessas regras são as *limitações*”⁸ [g. n.].

⁷ VELOSO. Zeno. *Condição, Termo e Encargo*. São Paulo: Malheiros. 1997, p. 105.

⁸ PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XI. Rio de Janeiro: Borsoi, 1955, § 1.163, n. 1, p. 18.

Já a expressão *restrição* refere-se a atos e negócios jurídicos que diminuem o conteúdo dos direitos ou mitigam o seu exercício. O “domínio não é ilimitável”, dirá o tratadista. “A lei mesma estabelece *limitações*. Nem é irrestringível. A lei contém regras dispositivas de *restrição* e os negócios jurídicos podem restringi-lo. As mais características das *restrições* são as restrições reais, ditas *servições*”, remata.

Segundo o mesmo autor, as limitações ao conteúdo do direito de propriedade, *lato sensu*, ocorrem: (a) no interesse de vizinhos (direitos de vizinhança, a que correspondem deveres de vizinhança) e (b) no interesse público, geral ou administrativo (especial), ou de algum serviço não-estatal, que tenha interesse para o Estado.

Ao passo que as restrições de domínio atraem as regras e princípios de direito privado, na consideração de que os negócios jurídicos possam diminuir ou mitigar o exercício dos direitos dominiais – como por exemplo no caso de servidão, usufruto, uso etc. – em face das limitações prepondera um elemento de conformação do próprio direito. Essas limitações encontram sua fonte na lei (fundamentalmente) ou em decisões jurisdicionais, nos casos, por exemplo, de reconhecimento de servidões administrativas. Em regra, as limitações legais não dependem da publicidade registral, já que se projetam e vinculam a todos – privados ou não. As restrições decorrem de negócios jurídicos. Elas não “atingem o conteúdo abstrato da propriedade ou do domínio”.

Ônus

A expressão “ônus” é riquíssima e representa um desafio para a sua correta definição. Tecnicamente, como se acha nos dicionários jurídicos, ela aponta para um sentido amplo e geral de encargo, dever ou obrigação⁹, às vezes usada como sinônimo de obrigação real, pois “limitam o uso e gozo da propriedade, constituindo gravames ou direitos oponíveis *erga omnes*, como, por exemplo, a renda constituída sobre imóvel. Aderem e acompanham a coisa. Por isso se diz que quem deve é esta e não a pessoa”¹⁰.

Já na legislação do Brasil Império encontramo-la na importante Lei 601/1850 onde há um rol do que seria considerado ônus no caso de venda das terras devolutas: cessão de terrenos para estradas públicas, servidão para acesso a via pública, retirada de águas desaproveitadas tec. (art. 16).

Esses são os sentidos transatos e consagrados ao longo de vários anos. Todavia, é possível compreender o ônus não propriamente como uma *obrigação*, nem tampouco *dever* ou *encargo*. O ônus é o “vínculo que a lei impõe à vontade do sujeito em razão do seu próprio interesse”. Segue EROS GRAU em seu conhecido texto:

“Nisto [o ônus] se distingue do *dever* – e da *obrigação* – que consubstancia vínculo imposto àquela mesma vontade, porém no interesse de outrem. Por isso que o não-

⁹ É o caso, v.g., do verbete *ônus* em DE PLÁCIDO E SILVA. *Vocabulário jurídico*. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p.983 ou ainda DINIZ. Maria Helena. *Dicionário Jurídico*. São Paulo: Saraiva, Vol. 3m 1998, p. 443.

¹⁰ GONÇALVES. Carlos Roberto. *Direito civil. Teoria Geral das Obrigações*. 14^a ed., 2017. São Paulo: Saraiva, item 5.2.3.

cumprimento do ônus não acarreta, para o sujeito, sanção jurídica, mas tão somente uma certa vantagem econômica: a não obtenção da vantagem, a não satisfação do interesse ou a não realização do direito pretendido.

(...)

“Define-se o ônus, assim, como o instrumento através do qual o ordenamento jurídico impõe ao sujeito um determinado comportamento, que deverá ser adotado se não pretender arcar com consequências que lhe são prejudiciais. Ou como um comportamento que o sujeito deve adotar para alcançar uma determinada vantagem, que consiste na aquisição ou não conservação de um direito”¹¹.

O típico exemplo de ônus, no sentido que aqui nos interessa, é a dicção do art. 169 da LRP: todos os atos enumerados no art. 167 “são obrigatórios”, diz a lei, mas a norma não remarca uma sanção para o descumprimento desta “obrigação”. Trata-se de um ônus no sentido de satisfação de um interesse próprio e não (como se dá na típica obrigação ou no dever legal) no interesse alheio.

Outro exemplo típico é a inscrição da penhora. Uma vez o credor descure de promover a sua inscrição no Registro de Imóveis competente, não pode alegar, em seu benefício, a automática fraude à execução (art. 240 da LRP c.c. art. 844 do CPC e Súmula 375 do STJ). A questão desloca-se para o âmbito probatório da ação pauliana.

Na obra de ORLANDO GOMES vamos encontrar uma importante distinção, haurida da obra do grande jurista português MANUEL HENRIQUE MESQUITA. Ao lado dos direitos reais, dirá o atualizador da obra, “enfileiram-se os ônus reais”. Definem-se como “prestações periódicas devidas pela pessoa que está no gozo de certo bem, enquanto o desfruta”¹². Vamos ao original do professor de Faculdade de Direito da Universidade de Coimbra:

“Os vários efeitos que de tais relações jurídicas decorrem não podem explicar-se exclusivamente à luz dos quadros obrigacionais (nem sequer à luz do conceito específico de obrigação *propter rem*) ou dos quadros da *realidade*, pois congregam-se nelas, conferindo-lhes autonomia ou natureza *sui generis*, elementos destas duas grandes zonas do direito privado. Trata-se de relações que se traduzem num *gravame* especial, num peso ou num ônus sobre as coisas – e daí que seja perfeitamente adequado atribuir-lhes, em sede de conceituação ou construção jurídica, a designação de *ónus reais*.

Estar-se-á perante exemplos desta figura jurídica, portanto, nos casos em que o proprietários de determinado prédio se encontre *obrigado*, nessa qualidade, ao pagamento de certa prestação, em regra periódica ou reiterada, de gêneros ou dinheiro – pagamento pelo qual *responde* sempre o imóvel, seja quem for o respectivo proprietário à data da execução (...)”¹³.

¹¹ GRAU, E. R. *Direito, Conceitos e Normas Jurídicas*. São Paulo: RT, 1988, p. 118-119.

¹² GOMES. Orlando. *Direitos Reais*. 21^a ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 19-20.

¹³ MESQUITA. Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 2003, p. 418.

Entre nós, PONTES DE MIRANDA enfrentou o tema. Diz que “há obrigações ligadas a direitos reais, principalmente a direitos reais sobre prédios. Fala-se, então, de ônus reais e de obrigações *propter rem*”. Depois de distinguir as hipóteses de direitos reais e ônus reais, destaca:

“Os ônus reais seguem o imóvel, ou o móvel, mas podem ser exigidos a um dos titulares e de ser exigidos a despeito da transferência do domínio ou do direito real limitado. Pense-se nas dívidas de impostos prediais”. (...)

“O ônus real é direito de crédito que consiste em direito a prestações ligadas ao bem, semelhantemente não identicamente ao direito hipotecário. Semelhança não é identidade”¹⁴.

A expressão ocorre em várias passagens de diversas leis e regulamentos e alguns poucos exemplos poderão iluminar as questões aqui postas: nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta “alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis” (inc. I do art. 1.647 do CC) e no caso da hipoteca, subsistem os ônus reais constituídos e registrados anteriormente à hipoteca sobre o mesmo imóvel (art. 1.474).

As expressões “ônus” e “gravames” fariam fortuna no âmbito do mercado de capitais incidindo sobre ativos financeiros e valores mobiliários. A falta de uma expressão justa e adequada fez com que o legislador as utilizasse praticamente como sinônimos. Não há, na lei, qualquer distinção. Por exemplo, no artigo 26 da 12.810, de 15/5/2013 diz-se que a “constituição de gravames e ônus, inclusive para fins de publicidade e eficácia perante terceiros, sobre ativos financeiros e valores mobiliários objeto de registro ou de depósito centralizado será realizada, exclusivamente, nas entidades registradoras ou nos depositários centrais em que os ativos financeiros e valores mobiliários estejam registrados ou depositados, independentemente da natureza do negócio jurídico a que digam respeito”.

Como vemos, a expressão se revela polissêmica. Vamos ajustar o foco e localizá-la no contexto das leis e regulamentos de Registro de Imóveis.

Ônus no Registro de Imóveis

Vamos centrar nossa atenção em uma vertente importante que se originou do antigo regulamento hipotecário de 1864 (Lei 1.234, de 24 de setembro) que se espalhou por toda a legislação hipotecária superveniente.

TEIXEIRA DE FREITAS notou, ainda no século XIX, o fato semântico, identificando aí um “peculiar sentido” haurido da expressão consagrada na norma:

“Temos, porém, hoje o peculiar sentido da Lei Hipotecária 1.237 de 24 de setembro de 1864 que, no seu artigo 6º chamou – ônus reais – aos direitos reais que são *jura in re aliena* e em contraposição à hipoteca, não obstante ser direito da mesma espécie, designando arbitrariamente quais desses direitos os que ela unicamente admitia”¹⁵.

Foi a partir de 1864 que se consagrou essa “peculiar” qualificação dos direitos reais em coisa alheia – “ônus reais”. Seriam considerados ônus reais (em *numerus clausus*) “somente” a

¹⁴ PONTES DE MIRANDA. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XVIII. Rio de Janeiro: Borsoi, 1957, p. 24, § 2.142, n. 4, p. 24.

¹⁵ TEIXEIRA DE FREITAS. Augusto. *Vocabulário Jurídico*. Rio de Janeiro: Garnier, 1883, p. 293.

servidão, o uso, a habitação, a anticrese, o usufruto, o foro e o legado de prestações ou alimentos expressamente consignado no imóvel (art. 6º). Além disso, dirá a lei, esses ônus se diferenciam dos “ônus pessoais”, aqueles que os proprietários impuserem aos seus prédios (§ 1º do dito art. 6º).

A peculiar inovação se repetirá na legislação superveniente¹⁶ e alcançará a legislação hipotecária do século XX, como veremos logo a seguir.

Embora o Código Civil de 1916 tenha se referido aos *jura in re aliena* como típicos direitos reais (art. 674), a expressão – ônus reais – ainda resistiria e sobreviveria no corpo da legislação civil. O Código Civil de 1916 dirá que a “transcrição dos títulos constitutivos de ônus reais sobre coisas alheias” se faria no Registro de Imóveis (inc. III do art. 856), além de outras ocorrências¹⁷.

O Regulamento que se baixou após o advento do Código Civil de 1916 (Decreto 18.542, de 24/12/1928) na estereotipação da colunas do Livro 4 previu a coluna “ônus” para acolher a “constituição de direitos reais reconhecidos por lei, quer entre vivos, quer *causa mortis*, para valerem contra terceiros e permitirem a disponibilidade”. Na coluna própria deveriam ser indicados o ônus e o título do ônus, “com todas as especificações e condições” (8º e 9º do art. 238). A mesma indicação se encontrará no regulamento subsequente (Decreto 4.857 de 9/11/1939, art. 252, 8º e 9º).

A LRP vigente e os “ônus” transitivos

Chegamos à Lei 6.015/1973, atual Lei de Registros Públicos. Nela se encontrará reminiscências dos antigos regulamentos hipotecários. Destaco alguns exemplos, pela relevância do tema aqui debatido: por exemplo o art. 292 que assimila a hipoteca a “ônus real”¹⁸.

Entretanto, o que mais nos interessa para estas pequenas digressões é recolher a expressão “ônus” para enfeixar, sob seu campo semântico, todas as vicissitudes que podem gravar a propriedade imobiliária. Diz o artigo art. 197 da LRP que “quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus”. Este artigo se coordena com o art. 230 da mesma lei:

¹⁶ Cfr. art. 261 do Decreto 3.453, de 26/4/1865; art. 6º do Decreto 169-A, de 19/1/1890; art. 238 do Decreto 370, de 2/5/1890; Decreto 451-B, de 31/5/1890 e Decreto 955-A, de 5 de novembro de 1890

¹⁷ Os exemplos são fartos no Código Civil de 1916: os pais não poderiam “alienar, hipotecar, ou gravar de ônus reais, os imóveis” (art. 386); art. 682 (enfiteuse); o art. 811 dirá que “subsistem os ônus reais constituídos e transcritos, anteriormente à hipoteca”; O art. 862 dirá que “incumbem ao adquirente as despesas da transcrição dos títulos de transmissão da propriedade e ao devedor as da inscrição, ou transcrição dos ônus reais”.

¹⁸ “Art. 292 - É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto **imóvel hipotecado** a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao **ônus real** e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo 30 (trinta) dias”.

“Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório” [g. n.].

A Lei 7.433, de 18/12/1985 prevê para a lavratura da escritura a expedição de “certidões de propriedade e de ônus reais”, exigência repetida no seu regulamento: “certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais, expedidas pelo Registro de Imóveis competente” (inc. IV do art. 1º do Decreto Federal 93.240, de 9/9/1986).

Disposições do mesmo jaez se encontrarão no Decreto-Lei 58, de 10/12/1937¹⁹, na Lei 6.766/1979²⁰, na Lei 4.591/1964²¹, na Lei dos Fundos Imobiliários (Lei 8.668, de 25/6/1993)²², entre outras.

Tabela – rol de atos legais vigentes, aplicáveis ao Registro de Imóveis, contendo a expressão ônus:

Lei	Artigo
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: II - a averbação: 2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais ;
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3. III - são requisitos do registro no Livro nº 2 3) o título da transmissão ou do ônus ;
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus .
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 230 - Se na certidão constar ônus , o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus , sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 235 - Podem, ainda, ser unificados, com abertura de matrícula única: III - 2 (dois) ou mais imóveis contíguos objeto de imissão provisória na posse registrada em nome da União, Estado, Município ou Distrito Federal. § 1º Os imóveis de que trata este artigo, bem como os oriundos de desmembramentos, partilha e glebas destacadas de maior porção, serão desdobrados em novas matrículas, juntamente com os ônus que sobre eles existirem, sempre que ocorrer a

¹⁹ Inc. IV c.c. §§ 2º e 3º do art. 1º c.c. letra “g” do art. 11.

²⁰ Letra “c”, inc. IV do art. 18 c.c. inc. IX do art. 26-A.

²¹ Parágrafo único do art. 31-B (afetação), letra “b” c.c. § 5º do art. 32, art. 35-A, art. 37.

²² Inc. VI do art. 7º.

	transferência de 1 (uma) ou mais unidades, procedendo-se, em seguida, ao que estipula o inciso II do art. 233.
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 253 - Ao terceiro prejudicado é lícito, em juízo, fazer prova da extinção dos ônus, reais , e promover o cancelamento do seu registro.
Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos	Art. 279. O imóvel sujeito a hipoteca ou ônus real não será admitido a registro sem consentimento expresso do credor hipotecário ou da pessoa em favor de quem se tenha instituído o ônus.
Lei 6.015/1973 – Lei de Registros Públicos	Art. 292 - É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo 30 (trinta) dias.
Lei 7.433/1985 – requisitos para lavratura de escrituras públicas	Art 1º - Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei. § 2º O Tabelião consignará no ato notarial a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter vivos, as certidões fiscais e as certidões de propriedade e de ônus reais , ficando dispensada sua transcrição.
Lei 6.766/1979 – parcelamento do solo urbano	Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: IV - certidões: c) de ônus reais relativos ao imóvel ;
Lei 6.766/1979 – parcelamento do solo urbano	Art. 26-A. Os contratos de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de loteamento devem ser iniciados por quadro-resumo, que deverá conter, além das indicações constantes do art. 26 desta Lei: IX - informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel;
Lei 4.591/1964 – condomínio de edificações e incorporações imobiliárias	Art. 31-B. Considera-se constituído o patrimônio de afetação mediante averbação, a qualquer tempo, no Registro de Imóveis, de termo firmado pelo incorporador e, quando for o caso, também pelos titulares de direitos reais de aquisição sobre o terreno. Parágrafo único. A averbação não será obstada pela existência de ônus reais que tenham sido constituídos sobre o imóvel objeto da incorporação para garantia do pagamento do preço de sua aquisição ou do cumprimento de obrigação de construir o empreendimento.

Lei 4.591/1964 – condomínio de edificações e incorporações imobiliárias	<p>Art. 32. O incorporador somente poderá negociar sobre unidades autônomas após ter arquivado, no cartório competente de Registro de Imóveis, os seguintes documentos:</p> <p>b) certidões negativas de impostos federais, estaduais e municipais, de protesto de títulos de ações cíveis e criminais e de ônus reais relativamente ao imóvel, aos alienantes do terreno e ao incorporador;</p> <p>§ 5º A existência de ônus fiscais ou reais, salvo os impeditivos de alienação, não impedem o registro, que será feito com as devidas ressalvas, mencionando-se, em todos os documentos, extraídos do registro, a existência e a extensão dos ônus.</p>
Lei 4.591/1964 – condomínio de edificações e incorporações imobiliárias	<p>Art. 35-A. Os contratos de compra e venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de unidades autônomas integrantes de incorporação imobiliária serão iniciados por quadro-resumo, que deverá conter:</p> <p>X - as informações acerca dos ônus que recaiam sobre o imóvel, em especial quando o vinculem como garantia real do financiamento destinado à construção do investimento;</p>
Lei 4.591/1964 – condomínio de edificações e incorporações imobiliárias	<p>Art. 37. Se o imóvel estiver gravado de ônus real ou fiscal ou se contra os alienantes houver ação que possa comprometê-lo, o fato será obrigatoriamente mencionado em todos os documentos de ajuste, com a indicação de sua natureza e das condições de liberação.</p>
Lei 8.668/1993 - Fundos de Investimento Imobiliário e outros.	<p>Art. 7º Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições:</p> <p>VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.</p>
Código Civil de 2002	<p>Art. 978. O empresário casado pode, sem necessidade de outorga conjugal, qualquer que seja o regime de bens, alienar os imóveis que integrem o patrimônio da empresa ou gravá-los de ônus real.</p>
Código Civil de 2002	<p>Art. 1.105. Compete ao liquidante representar a sociedade e praticar todos os atos necessários à sua liquidação, inclusive alienar bens móveis ou imóveis, transigir, receber e dar quitação. Parágrafo único. Sem estar expressamente autorizado pelo contrato social, ou pelo voto da maioria dos sócios, não pode o liquidante gravar de ônus reais os móveis e imóveis, contrair empréstimos, salvo quando indispensáveis ao pagamento de obrigações inadiáveis, nem prosseguir, embora para facilitar a liquidação, na atividade social.</p>
Código Civil de 2002	<p>Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente. § 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.</p>

Código Civil de 2002	Art. 1.409. Também fica sub-rogada no ônus do usufruto, em lugar do prédio, a indenização paga, se ele for desapropriado, ou a importância do dano, resarcido pelo terceiro responsável no caso de danificação ou perda.
Código Civil de 2002	Art. 1.474. A hipoteca abrange todas as acessões, melhoramentos ou construções do imóvel. Subsistem os ônus reais constituídos e registrados, anteriormente à hipoteca, sobre o mesmo imóvel.
Código Civil de 2002	Art. 1.488. Se o imóvel, dado em garantia hipotecária, vier a ser loteado, ou se nele se constituir condomínio edilício, poderá o ônus ser dividido, gravando cada lote ou unidade autônoma, se o requererem ao juiz o credor, o devedor ou os donos, obedecida a proporção entre o valor de cada um deles e o crédito. § 1º O credor só poderá se opor ao pedido de desmembramento do ônus , provando que o mesmo importa em diminuição de sua garantia. § 2º Salvo convenção em contrário, todas as despesas judiciais ou extrajudiciais necessárias ao desmembramento do ônus correm por conta de quem o requerer. § 3º O desmembramento do ônus não exonera o devedor originário da responsabilidade a que se refere o art. 1.430, salvo anuênci a do credor.
Código Civil de 2002	Art. 1.647. Ressalvado o disposto no art. 1.648, nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: I - alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis;
Código Civil de 2002	Art. 1.687. Estipulada a separação de bens, estes permanecerão sob a administração exclusiva de cada um dos cônjuges, que os poderá livremente alienar ou gravar de ônus real .
Código Civil de 2002	Art. 1.691. Não podem os pais alienar, ou gravar de ônus real os imóveis dos filhos, nem contrair, em nome deles, obrigações que ultrapassem os limites da simples administração, salvo por necessidade ou evidente interesse da prole, mediante prévia autorização do juiz.
Código Civil de 2002	Art. 1.848. Salvo se houver justa causa, declarada no testamento, não pode o testador estabelecer cláusula de inalienabilidade, impenhorabilidade, e de incomunicabilidade, sobre os bens da legítima. § 2º Mediante autorização judicial e havendo justa causa, podem ser alienados os bens gravados, convertendo-se o produto em outros bens, que ficarão sub-rogados nos ônus dos primeiros.
Código Civil de 2002	Art. 1.934. No silêncio do testamento, o cumprimento dos legados incumbe aos herdeiros e, não os havendo, aos legatários, na proporção do que herdaram. Parágrafo único. O encargo estabelecido neste artigo, não havendo disposição testamentária em contrário, caberá ao herdeiro ou legatário incumbido pelo testador da execução do legado; quando indicados mais de um, os onerados dividirão entre si o ônus , na proporção do que recebam da herança.

A expressão ônus experimentou ao longo dos anos vários sentidos: direitos reais de gozo, uso, fruição, bem como as limitações e restrições, passando pelos gravames judiciais e encargos. É uma expressão “curinga” que acaba por acolher todas as vicissitudes que se relacionam com a propriedade.

Conclusões parciais

Podemos concluir provisoriamente (até que as questões sejam aprofundadas em debates internos):

1. A expressão “gravame” originariamente e em seu sentido lato referia-se à ofensa, afronta, agravo, injuria. Ao longo do tempo ela experimentou uma extensão de significados, alcançando situações como os ônus que recaem sobre direitos, restringindo o seu pleno exercício, como as constrições judiciais. É também entendido como ônus que recaem sobre ativos financeiros e valores mobiliários, direitos de garantia sobre veículos automotores etc.
2. O termo “encargo” é fundamentalmente reservado aos casos em que se modula ou condiciona, accidentalmente, o negócio jurídico principal com a imposição adjeta de uma condição, termo ou *modus*.
3. As “limitações” referem-se ao conteúdo do direito de propriedade, *lato sensu*, e ocorrem (a) no interesse de vizinhos (direitos de vizinhança, a que correspondem deveres de vizinhança) e (b) no interesse público, geral ou administrativo (especial), ou de algum serviço não-estatal, que tenha interesse para o Estado.
4. As “restrições” de domínio atraem as regras e princípios de direito privado, na consideração de que os negócios jurídicos possam diminuir ou mitigar o exercício dos direitos dominiais – como por exemplo no caso de servidão, usufruto, uso etc.
5. A expressão “ônus” é aplicável tanto os direitos reais de gozo, uso, fruição e garantia, como a limitações e restrições, passando pelos gravames judiciais e encargos. É uma expressão “curinga” que acaba por acolher todas as vicissitudes que se relacionam com a propriedade.
6. A palavra “ônus” é amplamente utilizada e acolhida nos textos legais, destacando-se a Lei de Registros Públicos nos seguintes artigos:

Ônus

<p>Art. 230 - Se na certidão constar ônus, o oficial fará a matrícula, e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que o correrá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio cartório.</p>	<p>Art. 197 - Quando o título anterior estiver registrado em outro cartório, o novo título será apresentado juntamente com certidão atualizada, comprobatória do registro anterior, e da existência ou inexistência de ônus.</p>	<p>Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.</p> <p>III - são requisitos do registro no Livro nº 2</p> <p>3) o título da transmissão ou do ônus;</p>	<p>Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.</p> <p>II - a averbação:</p> <p>2) por cancelamento, da extinção dos ônus e direitos reais;</p>
---	--	--	--

Por fim, note-se que no processo de registro, por ocasião do descerramento de um novo fólio (*début matricial*) produz-se um relatório filiatório em que se enuncia, por extrato, a cadeia dominial – seja por ocasião do primeiro registro a ser lançado sob a égide da LRP vigente (art. 228), seja quando a inscrição tenha sede em outra circunscrição imobiliária (art. 229). O Oficial averbará “a existência do ônus, sua natureza e valor” (art. 230, todos da LRP).

De igual maneira, na definição da situação jurídica da matrícula eletrônica, quando ocorrer uma mutação jurídica, o SREI deverá enunciar os direitos inscritos e em seguida indicará os ônus, ocorrentes ou persistentes, que gravam o imóvel, qualificando-os por suas qualidades especiais e seus atributos. Ou seja, destacam-se os direitos e os acidentes que modificam, modulam ou condicionam o exercício da plena propriedade.

Concluindo, todas as limitações, restrições, gravames e encargos podem ser enfeixados sob uma única expressão: “ônus”.