

# BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1993 N.197

## NOTA SOBRE PACTO COMISSÓRIO

Pacto comissório é a cláusula adjeta à compra e venda pela qual se estabelece o desfazimento do contrato se o comprador não pagar até certo dia.

Para CARVALHO SANTOS (*Código Civil Brasileiro Interpretado*, Freitas Bastos, São Paulo, 1964, vol. XVI, p. 258), o art. 1.163 do Código Civil, ao dispor sobre pacto comissório, estabeleceu uma exceção à regra do art. 1.092, pela qual em todos os contratos bilaterais pressupõe-se a existência de cláusula resolutiva tácita. Assim, em se tratando de compra e venda só se admite a rescisão do contrato por falta de pagamento do preço quando houver uma cláusula expressa nesse sentido.

Também na lição de WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, "o pacto comissório tem de resultar de convenção expressa; de outro modo, ou em caso de dúvida, a resolução contratual obedecerá à regra comum (apuração das perdas e danos)" (*Curso de Direito Civil*, 18ª ed., Saraiva, São Paulo, 5ª vol., pp. 108-109). Nesse sentido, de que o pacto comissório depende de previsão expressa pelas partes: *RJTJESP* 137/58.

O pacto comissório atribui ao vendedor, dado o inadimplemento do comprador, o direito de escolher entre o preço e a resolução do contrato, com o conseqüente retorno do bem ao patrimônio do vendedor. Desse modo, vencida e não solvida a obrigação do comprador, este não mais pode oferecer o preço e, com isso, evitar a resolução; seu inadimplemento acarreta um direito ao vendedor de optar pelo recebimento do que se havia ajustado ou a volta das partes ao *statu quo ante*. O parágrafo único do art. 1.163 do Código Civil estabele-

ceu presunção pela qual, não reclamado o preço pelo vendedor, entende-se ter ele optado pelo desfazimento do negócio.

Na compra e venda com pacto comissório em que o preço deve ser pago em prestações, a falta de pagamento de uma delas é suficiente para a resolução.

### PACTO COMISSÓRIO E OUTROS CONTRATOS

Não se aplica o pacto comissório a outros contratos que não de compra e venda (*RJTJGRS* 127/328). O Código Civil expressamente o proíbe nos contratos constitutivos de direitos reais de garantia (art. 765) por se tratar de técnica opressiva do economicamente mais fraco, devendo a nulidade ser declarada de ofício (*RDI* 7/135).

O Código Civil equiparou de maneira quase absoluta a venda e compra e a permuta, determinando, em seu art. 1.164, a aplicação a esta das disposições daquela. Como assinalou M. I. CARVALHO DE MENDONÇA, os permutantes são, assim, "compradores e vendedores recíprocos" (*Contratos no Direito Civil Brasileiro*, Forense, 3ª ed., Rio de Janeiro, 1955, tomo II, p. 412). A doutrina tem acentuado que esses dois contratos regem-se pelas mesmas regras, "subordinam-se ao mesmo regime legal" (ORLANDO GOMES, *Contratos*, Forense, 5ª ed., Rio, 1975, p. 312); venda e compra e permuta "sempre andam parelha" (CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA, *Instituições de Direito Civil*, Forense, 5ª ed., Rio, 1981, p. 175). Conseqüentemente, é lícita a cláusula de pacto comissório também em contrato de permuta.

(Conclui na página seguinte)

No que concerne aos compromissos de compra e venda, há disposições especiais que desautorizam o pacto comissório; ao compromitente vendedor não é dado escolher, dada a mora do comprador, entre o preço e a resolução do compromisso. O art. 14 do Decreto-Lei 58/37 (imóveis loteados), o art. 1º do Decreto-Lei 745/69 (imóveis não loteados) e o art. 63 da Lei 4.591/64 (unidades condominiais autônomas) dispõem modos especiais de constituição em mora dos compromissários compradores e resolução dos compromissos. Tais normas têm caráter cogente; às partes não é lícito estipular de maneira diferente.

### PACTO COMISSÓRIO E REGISTRO IMOBILIÁRIO

A escritura de compra e venda com pacto comissório obriga o Oficial do Registro Imobiliário a mencioná-lo no registro. Como não se trata de compra e venda pura, cumpre ao registro expressar a condição estabelecida pelas partes. Nesse sentido, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sobre pacto comissório: "Ainda que direito pessoal, pode e deve ser registrado no Registro Imobiliário, porque a Lei dos Registros Públicos prevê o registro da compra e venda pura e condicional. Manifesto, então, que, se a escritura de compra e venda traz o pacto adjecto, a condição deve ser registrada. A Lei Registrária previu expressamente a dicotomia para seus fins e assim não pode ser omitida a condição no registro, se a compra e venda não é pura, mas sim com condição" (RJTJESP 129/58). No mesmo sentido, V. AFRÂNIO DE CARVALHO, *Registro de Imóveis*, Forense, 3ª ed., Rio, 1982, p. 111).

O pacto comissório deve ser mencionado no próprio registro da venda e compra; não se cuida de ato objeto de registro autônomo. A Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo advertiu, a propósito, que "não se justifica o registro, em separado, do pacto comissório, dês que este era da essência da compra e venda condicional, a qual encontra-se expressamente prevista

no art. 167, I, 29, da Lei de Registros Públicos, como ato registrável" (*Decisões Administrativas da CGJESP — 1981-1982*, Rev. dos Tribunais, São Paulo, 1982, p. 50).

A ilicitude ou ineficácia do pacto comissório e, em geral, de qualquer outra condição estabelecida pelas partes, vicia todo o negócio, de modo que deve o Oficial negar o registro da compra e venda e exigir a re-ratificação do título para que dele se expurgue a condição. Nesse sentido, julgou-se: "Como a escritura continha condição, se a entendia ineficaz o serventuário, não devendo pois registrá-la, só lhe cabia negar registro ao próprio título, fazendo exigência de que fosse re-ratificado para expungir-la do negócio. A lei prevê o registro de compra pura e compra com condição. Se a condição não cabe, ou porque ilegal, ou porque contraditória a outra ou outras manifestações de vontade consubstanciadas na escritura levada a registro, o Oficial deve negá-lo, indicando a exigência que tenha, por escrito, e assim deflagrando eventual dúvida, quando provocado ou mesmo ensejando a dúvida inversa" (RJTJESP 129/59).

Saliente-se que o serventuário está obrigado a indenizar o vendedor se este foi prejudicado com o registro em que se deixou de referir a pacto comissório (RJTJESP 129/58).

É possível averbar, no Registro de Imóveis, pagamento relativo a pacto comissório (RJTJRGs 77/291).

O implemento da condição resolutive prevista no pacto comissório deve ser declarado por sentença judicial (WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO, *Direito das Obrigações*, Saraiva, p. 114; ORLANDO GOMES, *Contratos*, Forense, p. 306; SÍLVIO RODRIGUES, *Direito Civil*, vol. 3º, Saraiva, p. 198). Não é atribuição do serventuário ou do juiz corregedor a verificação do inadimplemento do comprador, o que compete apenas jurisdicionalmente.

**JOSÉ ROBERTO FERREIRA GOUVÊA**

1º Promotor de Justiça de Registros Públicos de São Paulo.

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

# MUDANÇA DE TELEFONES

O Dr. Gilberto Valente da Silva, nosso Consultor Jurídico, que vem, como cortesia, respondendo a consultas de nossos associados nas dúvidas que se apresentam em seus Registros Imobiliários, o que faz sempre de bom grado, teve este mês os números de seus

telefones alterados para: (011) 549-0014 e 549-0066.

O endereço de seu concorrido escritório de advocacia, porém, continua o mesmo: Rua Stella, 515, Bloco D, 4º andar, conj. 41, Edifício Central Park, CEP 04011-002 São Paulo-SP.

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

---

**P.** *Foi apresentada ao Ofício Imobiliário, para registro, escritura de doação de bem imóvel a uma fundação, para a constituição de seu patrimônio.*

*Não compareceram, na escritura, rotulada como de Constituição de Fundação, senão os transmitentes do imóvel. Na escritura foram nomeadas várias pessoas para constituírem a fundação, elaborar os seus estatutos e promover o registro.*

*Pode ser registrada a escritura, tomando-se os dados de qualificação e identificação da fundação dos seus atos constitutivos, ou deve ser lavrada escritura de reti-ratificação, considerando-se que essa escritura antecedeu à fundação e seu registro?*

**R.** A fundação pode se constituir por instrumento público ou particular. No primeiro caso, é comum que, ao ser instrumentada a escritura de constituição, à qual deve acorrer, necessariamente, o representante do Ministério Público, se faça a aprovação dos estatutos e a conferência de bens móveis e imóveis.

No caso, a escritura, denominada de Constituição de Fundação, foi lavrada, figurando apenas os conferentes do bem imóvel, e a fundação só passou a existir, legalmente, com o registro dos seus estatutos

no Registro Civil das Pessoas Jurídicas.

Dessa forma, indispensável a escritura pública de reti-ratificação daquela anteriormente lavrada, consignando-se que a fundação já está constituída, com indicação do número e data de seu registro, CGC, representante legal (que deve comparecer), esclarecendo-se na escritura que a ratificação e retificação se fazem tendo em vista que a conferência foi feita e formalizada antes da existência legal da fundação.

G.V.S.

**P.** *Foi apresentado ao Serviço Registral Imobiliário pedido de averbação, instruído de cópia do contrato que importou em alteração do contrato social primitivo da proprietária de imóvel, com retirada de sócios, ingresso de outros e alteração da razão social. Como deve o Ofício proceder?*

**R.** A alteração contratual, enquanto diga respeito exclusivamente à retirada de sócios, ingresso de outros, alteração do capital social, em nada interessa ao Registro Imobiliário.

Entretanto, no caso, o contrato alterado, devidamente registrado no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou na Junta Comercial, serve, apenas, para justificar e fundamentar o pedido

de averbação da alteração da denominação da proprietária do imóvel.

Anota-se, pois, que, a requerimento da proprietária, instruído de cópia do contrato, devidamente registrado em tal órgão, se procede à averbação para constar que, em tal data, a proprietária teve sua razão social alterada para "X".

G. V. S.

**P.** *A Caixa Econômica Federal solicitou cópia do documento que teria sido utilizado pelo Ofício para o cancelamento de hipoteca. Procurado tal documento, não foi encontrado, embora o Oficial saiba que ele foi exibido.*

*Para sua segurança, o Ofício tem exigido das partes o registro do documento particular de quitação no Registro de Títulos e Documentos, mas estas não concordam. Está correto o procedimento?*

**R.** O Oficial é responsável pela guarda, exibição e extração dos documentos particulares que lhe forem apresentados para registro ou averbação, devendo apresentá-los e deles fornecer cópia quando solicitado. A falta de documento por extravio, destruição etc., é de sua responsabilidade, podendo ser acionado civilmente (art. 28 da Lei de Registros

*(Conclui na página seguinte)*

Públicos).

Exatamente porque deve arquivar os instrumentos particulares apresentados, não é legal a exigência de prévio registro de tais documentos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

G.V.S.

P. *Em vista do princípio da especialidade, é possível lavrar-se escritura em que se consigne que a venda é feita ad corpus?*

R. Não se há de confundir o princípio da especialidade, que diz respeito ao registro imobiliário, com a venda *ad corpus*, que está regulamentada no Código Civil. As partes, sabendo que o imóvel, embora perfeitamente (ou precariamente) descrito no registro, tem outras medidas ou área, podem pactuar que a venda seja do corpo.

G.V.S.

P. *Como deve proceder o Oficial se um de seus escreventes pratica o ato de registro, assina-o, e, ao ser por ele conferido esse ato, verifica que não deve ser praticado?*

R. Deve recusar-se a assiná-lo e comunicar o fato ao Juiz, para as providências disci-

plinares e administrativas cabíveis. Antes, entretanto, que o fato se repita, deve orientar os escreventes para não lançarem os atos sem prévia autorização dele, que responde pelos prejuízos (art. 28 da Lei de Registros Públicos) e tem, ainda, a responsabilidade administrativa e disciplinar perante o Juízo Corregedor Permanente.

A resposta vale para o ato notarial, cabendo ao Tabelião representar ao Juiz. Como o ato foi de seu preposto, eventuais prejuízos causados às partes que intervieram no ato são de responsabilidade civil do Notário.

G.V.S.

P. *É possível o registro de títulos, inclusive cédulas de crédito hipotecárias relativas a imóveis e benfeitorias neles edificadas, se na matrícula ou transcrição nada consta em relação a essas benfeitorias?*

R. O registro imobiliário é um encadeamento lógico, presidido pelos princípios da especialidade, continuidade e disponibilidade. Se na transcrição ou matrícula consta terreno, o título só pode se referir a terreno (qualquer título, de qualquer natureza). Se se refere a benfeitorias e terreno, deve ser exigida prévia averbação da

construção (arts. 167, II, e 246 da Lei de Registros Públicos).

G.V.S.

P. *Podem ser registrados compromissos de compra e venda de terrenos, como partes de chácaras, sem o registro de loteamento ou desmembramento?*

R. O proprietário de uma área, de um lote, para desmembrá-lo e vendê-lo parceladamente ou para compromissar partes do primitivo imóvel à venda, deve aprovar o projeto de parcelamento na Prefeitura e órgãos estaduais (V. art. 13 da Lei 6.766/79) e promover o registro do loteamento ou desmembramento segundo o processo do art. 18 da mesma Lei. Caso contrário, o Serviço Registral Imobiliário não deverá aceitar os contratos para registro, recusando-os e exigindo o registro do projeto.

G.V.S.

P. *Existem planos de seguro de responsabilidade civil para Serviços de Registro de Imóveis?*

R. Não há no Brasil esse tipo de seguro, específico. No entanto, nada impede que cada Ofício, individualmente, consulte as seguradoras para tentar fazê-lo.

G.V.S.



**INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); Vice-Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Gilma Teixeira Machado (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, José Simão (SP); 2º Tesoureiro, Meirimar Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Conselho Deliberativo: Presidente, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); Secretário, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélió Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino

Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Alfonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néilson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araujo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Dácio José de Lima Bueno (RO), Glaci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); Conselho Fiscal: Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); Suplentes do Conselho Fiscal: Dácio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); Conselho de Ética: Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Contil Júnior (PR); Suplentes do Conselho de Ética: Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

**BOLETIM DO IRIB**

OUTUBRO DE 1993 — N.197

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa  
Redação: Ademar Fioranelli  
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro  
— Jorn. reg. no MT n. 7.797  
— SJPESP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I  
— 12º andar — conj. 1.201/1.202  
— CEP 01311-300 — São Paulo-SP  
Tel.: (011) 287-2906  
Fax.: (011) 284-6958