

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1993 N.198

NOTAS SOBRE A POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO, TENDO O PREÇO COM EQUIVALÊNCIA EM MOEDA ESTRANGEIRA

"Esta venda é feita pelo preço de Cr\$200.000,00 (duzentos mil cruzeiros), em moeda corrente nacional, que os outorgantes receberam dos outorgados, neste ato, contaram e acharam certo; pelo qual dão plena e geral quitação" (da fórmula tabelioa clássica).

Recentes decisões, proferidas pelo Superior Tribunal de Justiça — STJ acerca da possibilidade ou não da utilização de moeda estrangeira como fator de atualização do preço no tempo, têm causado imensa controvérsia.

De um lado, a E. 4ª turma do STJ, lastreada em votos do Min. Athos Gusmão Carneiro, posicionou-se, por duas vezes, em decisões unânimes, pela inadmissibilidade da vinculação de reajuste à moeda alienígena, nos Recursos Especiais 1.641-RJ (*in DJU* 22.4.91) e 23.707-9-MG (*in DJU* 2.8.93). De outro, a E. 3ª Turma do mesmo Tribunal admite a validade dessa forma de contratação, também à unanimidade, fundada em voto do Min. Waldemar Zveiter e voto-vista do Min. Eduardo Ribeiro de Oliveira, no Recurso Especial 36.120-6-SP (julgado em 21.9.93, pendente de publicação do acórdão).

É óbvio que a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça não é vinculante. Além disto, torna-se imperiosa a distinção entre a jurisprudência teórica e a jurisprudência prática ou de interesses a que se refere Ihering. As três decisões são, inquestionavelmente, práticas. Daí a importância das mesmas nos negócios jurídicos cotidianos, que, ao fim e ao cabo, chegarão, de maneira direta ou indireta, aos Registros Imobiliários.

A título de ilustração, a Corregedoria da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, tomando como base decidido no REsp 23.707-9-MG, vedou aos tabeliães do Estado do Rio de Janeiro lavrarem escrituras que tenham como referência alguma moeda estrangeira.

Mas voltemos ao interesse registral. Ao contrário do que muitos possam pensar, as contra-

tações que possuem como indexador moeda estrangeira são bastante frequentes no País. Assim, tomemos como base a Resolução 63 do Banco Central do Brasil, que permite a captação no Exterior de recursos por entidades financeiras nacionais, para serem emprestados, no mercado interno, a empresas brasileiras, sempre tendo como lastro quer o dólar norte-americano, quer outra divisa, tal como o iên ou o marco alemão. De sua parte, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social — BNDES, por sua Resolução 749/91, também realiza operações semelhantes, inclusive repassando financiamentos oriundos do BID — Banco Interamericano de Desenvolvimento.

A esta realidade já existente em nosso País, devemos agregar as relações a se constituírem a partir de 31.12.94, quando forem implantadas as novas regras de união aduaneira entre o Brasil, Argentina, Paraguai e Uruguai, sinalizando para o início de um mercado comum — Mercosul, de acordo com o estabelecido no Tratado de Assunção em 26.3.91.

Desta feita, as presentes notas centram-se nas seguintes indagações: a) Será que podemos negar a indexação, em moeda estrangeira, de obrigações a serem cumpridas no País? b) Como desenvolver as relações no Mercosul, se afastarmos a livre convertibilidade cambial entre os países signatários do Tratado de Assunção? c) É juridicamente válida a indexação em divisa de outro país, diante do disposto no art. 761 do Código Civil e art. 176, § 1º, III, 5, da Lei 6.015/73?

Assim, partiremos das decisões do Superior Tribunal de Justiça, na mesma ordem em

(Continua na página seguinte)

que foram proferidas.

No REsp 1.641-RJ e no REsp 23.707-9-MG, ficou acordado que é vedada a cláusula de reajuste do débito pela paridade com moeda estrangeira nos casos de obrigações a serem cumpridas no Brasil. Como base para tal diretriz é invocado o disposto no art. 1º do Decreto-Lei 857, de 11.9.69, *verbis*:

“São nulos de pleno direito os contratos, títulos ou quaisquer documentos, bem como as obrigações que, exeqüíveis no Brasil, estipulem pagamento em ouro, em moeda estrangeira, ou por outra forma, restrinjam ou recusem, nos seus efeitos, o curso legal do cruzeiro”.

Portanto, os julgados só admitem a equivalência de determinados indexadores, oficiais ou não, que possam ser expressos em moeda nacional. Deixa de lado a possibilidade de haver a identificação do valor da moeda nacional vinculada a uma moeda dita “forte”, para, entretanto, permitir que tal atualização possa ser realizada através de índices tais como ORTN, OTN, BTN, LTN, TR, TRD, que são modificados ao sabor dos planos econômicos governamentais, muitas vezes heterodoxos. Isto sem falar na situação caótica que foi criada a partir da extinção do MVR — Máximo Valor de Referência, que ficou sem um fator substitutivo, fazendo letra morta do art. 290 da Lei 6.015/73 e art. 34 do Decreto-Lei 167/67.

Deste modo, apontamos para uma divergência — com o devido acatamento — dessas duas decisões, que, infelizmente, dissociam o Brasil real do Brasil legal. Todavia, urge lembrar que, com isto, não se abre espaço para o chamado “direito alternativo” ou “direito achado na rua”. Simplesmente existem outras considerações, inclusive a de *lege ferenda*, que devem ser levadas em conta ao ser analisada tal problemática, principalmente em se visualizando a unidade tarifária, perseguida no Tratado de Assunção, do qual o Brasil é signatário.

O Tratado de Assunção, em seu art. 1º, consigna que:

“Os Estados Partes decidem constituir um Mercado Comum, que deverá estar estabelecido a 31 de dezembro de 1994, e que se denominará ‘Mercado Comum do Sul (Mercosul)’.

“Este Mercado Comum implica:

.....
“A coordenação de políticas macroeconômicas e setoriais entre os Estados Partes — de comércio exterior, agrícola, industrial, fiscal, *monetária*, *cambial*, de capitais, de serviços, alfandegária, de transportes e comunicações e de outras que se acordem —

a fim de assegurar as condições adequadas de concorrência entre os Estados Partes” (...)
(grifamos).

Muito embora ainda não regulamentado, o Mercosul não tem a finalidade de adotar — pelo menos em um primeiro momento — uma moeda única para todos os países, até mesmo porque a *união monetária* não visa a uma única moeda para o Mercado, mas: “Em rigor, a noção de união monetária implica tão-somente ‘câmbios fixos e convertibilidade obrigatória das diferentes moedas nacionais’” (CAMPOS, João Mota de, *O Ordenamento Econômico*, vol. III, in *Direito Comunitário*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1991, p. 56).

É dentro desse contexto de convertibilidade obrigatória das moedas dos países do Mercosul que se impõe a possibilidade de ser determinada obrigação contratual expressa em outra divisa, distinta do país onde a mesma vá ser cumprida. Ou seja, duas partes contratam na Argentina um mútuo, em dólar norte-americano, com garantia hipotecária de um imóvel situado na cidade de São Paulo, local onde deverão ser realizadas as amortizações do empréstimo. Nesta instância, as conversões para cruzeiros reais ocorrerão na data dos efetivos pagamentos.

A serem seguidas as decisões da 4ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, tal negócio jurídico é nulo.

Entretanto, enfoquemos o problema à luz do direito comparado, mais especificamente do Direito Comunitário Europeu. Pelo Tratado da Comunidade Econômica Européia, essa situação encontra regulamentação no art. 106, 1º:

“Cada Estado Membro compromete-se a autorizar que se efetuem na moeda do Estado Membro em que reside o credor ou o beneficiário, os pagamentos referentes às trocas de mercadorias, serviços e capitais, bem como as transferências de capitais e de salários, na medida em que a circulação de mercadorias, de serviços, de capitais e de pessoas entre os Estados Membros tenha sido liberalizada, por força do presente tratado”.

Isto nada mais é do que a consagração de uma das *quatro liberdades* relativas ao Mercado Interno da Comunidade: *de circulação das pessoas*; *de estabelecimento*; *de prestação de serviços* e *de circulação de capitais*. Não que haja curso forçado de moeda estrangeira dentro de um país membro da comunidade, mas está estabelecida a convertibilidade ou equivalência entre as divisas.

Esse modelo, com as adaptações necessárias, será seguido no Mercosul, possibilitando o livre trânsito cambial entre os Países Membros. E é para tal realidade que o Brasil se deve

(Conclui na página seguinte)

preparar, deixando de lado a camisa-de-força, imposta por legislações vetustas, afastadas do novo cenário do Cone Sul.

Indiscutivelmente, toda razão assiste ao Min. Eduardo Ribeiro, ao focar a questão em seu voto-vista no REsp 36.210-6-SP:

“Relativamente à pretensão nulidade de obrigação, por ter sido estipulada em moeda estrangeira, já tive ocasião de pronunciar-me, em voto que proferi quando desembargador do Tribunal de Justiça do Distrito Federal. Fi-lo nos seguintes termos:

“De maior relevo a alegação de que haveria nulidade, uma vez que o contrato se fizera em moeda estrangeira. Efetivamente o Decreto-Lei 857/69 estabeleceu pagamento em ouro ou moeda estrangeira. Entretanto não comporta o texto exegese simplista, devendo, ao contrário, esse ter-se em conta a interpretação teleológica que no caso se impõe especialmente por resultar dos próprios termos da lei.

“Com efeito, o art. 10 do citado Decreto-Lei, em que se comina a nulidade, contém cláusula final em que deixa clara a razão de ser da norma. Trata-se de impedir que, por alguma forma, seja obstaculizado o curso legal do cruzeiro. Objetiva-se afastar-se a possibilidade de que se negue o poder liberatório à moeda nacional. Indiscutível que esta razão de ser do diploma em exame como, repita-se, resulta de seu próprio texto. Se assim é, há que se concluir que a nulidade só haverá de ser pronunciada quando resulte do contrato não haver outra forma de cumprimento que o efetivo pagamento em moeda estrangeira. Não assim quando haja menção a moeda estrangeira mas sem prejuízo a que se proceda ao pagamento em cruzeiro, feita a indispensável conversão”.

No âmbito do direito imobiliário registral, duas espécies de contratações são freqüentes: a) uma que poderíamos denominar de simples, isto é, quando existe a integralização do preço no momento do contratar; b) outra, em que o preço é pago em parcelas, levando muitas vezes à existência de outros direitos, tais como os de garantia.

Não resta dúvida de que é perfeitamente possível o contrato, indexado em moeda estrangeira, com convertibilidade para cruzeiros reais, segundo a normativa contida nos direitos reais sobre coisas alheias, mais precisamente nos direitos de garantia. Para tanto, basta verificar-

-se o disposto no art. 761, I, do Código Civil, quando estabelece: “Os contratos de penhor, anticrese e hipoteca declararão sob pena de não valerem contra terceiros: I — O total da dívida, ou sua *estimação*” (grifamos).

A *estimação*, a que se refere o artigo, não há de ser obrigatoriamente em cruzeiros reais, podendo ser admitida qualquer outra divisa, desde que exista a previsibilidade de sua conversão para a moeda nacional. Ademais, por outro lado, é comum estimar-se o pagamento de determinada obrigação em coisas que se costumam contar, pesar ou medir, tais como sacas de cereais, colheitas ou animais, sem que com isto haja infração legal.

Já na normativa da Lei 6.015/73, seu art. 176, § 1º, III, impõe-se que “são requisitos do registro no Livro n. 2: (...) 5. o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta, condições e mais especificações, inclusive os juros, se houver”. Aqui se deve fazer constar o valor da transação ou da dívida na moeda convencionada e, a seguir, informar a maneira pela qual a mesma deverá ser convertida para a moeda nacional, especificando todas as peculiaridades da contratação, a fim de se evitarem quaisquer dúvidas a respeito quer do montante devido, quer de sua forma de atualização.

Concluimos, portanto, que não podemos deixar de admitir contratações tendo o preço com equivalência em moeda estrangeira frente à nova realidade nacional, imposta de um lado pelo aumento do comércio exterior e, por outro, pela iminência da implantação do Mercado Comum do Sul — Mercosul. A convertibilidade cambial, fator preponderante para a circulação de capitais, impõe-se para o Mercosul, porquanto, no dizer de João Mota de Campos, é uma das *quatro liberdades* para um mercado interno comunitário. A indexação em divisa estrangeira é perfeitamente válida quer no que respeita ao disposto no art. 176, § 1º, III, 5, da Lei 6.015/73, quer ao disposto no art. 761 do Código Civil.

Desta forma, nada impede, em nosso ponto de vista, que contratos continuem a ser elaborados utilizando-se como equivalente do preço a moeda estrangeira, bem como admissível o seu acesso ao Registro Imobiliário.

FREDERICO HENRIQUE VIEGAS DE LIMA
Doutor em Direito. Professor de Direito dos Contratos na UnB — Universidade de Brasília.
Advogado.

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

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Lavrada escritura de compra e venda por menor, este instituiu usufruto em favor de seu pai, doador do dinheiro para a aquisição do imóvel. É possível o registro?

R. O registro não pode ser feito. A escritura de instituição do usufruto, em que o menor, pleno proprietário, onera seu imóvel, só pode ser lavrada se ele estiver autorizado por alvará judicial e representado ou assistido por Curador especial.

Deveria ter sido lavrada escritura em que o menor, com dinheiro doado pelo pai, adquirisse a nua-propriedade e o pai, o usufruto.

G. V. S.

P. Apresentada ao Ofício escritura de doação com reserva de usufruto em que o donatário é menor, pode ser feito o registro sem Curador especial para representá-lo?

R. O registro pode ser feito. No caso o menor aumenta seu patrimônio recebendo o imóvel doado, não praticando ato que onere seus bens.

G. V. S.

P. Apresentada ao Ofício carta de adjudicação em que os adquirentes são menores, tendo sido reservado usufruto para o pai, pode o registro ser feito?

R. Se a carta foi expedida em autos de inventário, o registro pode ser feito, pois nada impede que ali se partilhe a nua-propriedade para os filhos (herdeiros) e o usufruto para o pai (meeiro). A resposta vale para arrolamento e até mesmo para casos de separação judicial ou divórcio. Para outros casos, entretanto, é preciso maiores esclarecimentos.

G. V. S.

P. Como proceder para regularizar o loteamento implantado irregularmente, cujos lotes foram inicialmente vendidos pelo proprietário e, depois, pelos herdeiros, sem registro, sendo que a Prefeitura executou todas as obras de infraestrutura?

R. A regularização do loteamento se faz nos termos do art. 40 da Lei 6.766/79, a requerimento da Prefeitura Municipal, que solicita o registro dessa re-

gularização diretamente ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis, instruindo o requerimento com uma planta do loteamento.

O Ofício confere a planta para ver se ela está adequada ao que consta da transcrição ou matrícula (descrição, medidas, confrontantes, área) e, havendo possibilidade, abre a matrícula do imóvel loteado. Então, como Registro n. 1, faz o registro da regularização do loteamento.

Para os registros dos contratos de compromisso de compra e venda ou das escrituras deverá, depois, verificar a descrição do lote no título, em harmonia com a planta de regularização.

G. V. S.

P. No casamento com total separação de bens, há necessidade de assinatura do casal em caso de transferência ou oneração de imóveis?

R. Qualquer que seja o regime de bens, para a alienação ou oneração de imóvel devem comparecer ambos os cônjuges, o proprietário e o que dá a outorga marital ou uxória, conforme o caso.

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, Virgínia Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, José Simão (SP); 2º Tesoureiro, Melirimar 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), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino

Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso 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), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci 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: Décio 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 Conti Júnior (PR); Suplentes do Conselho de Ética: Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1993 — N. 198

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

— SJPEP 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