

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1994 — N. 201

DA OBRIGATORIEDADE DO PRÉVIO REGISTRO DA PROMESSA DE VENDA COMO CONDIÇÃO DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO

Há vasta e excelente literatura sobre os aspectos intrínsecos e extrínsecos da promessa de venda, cujo tratamento legal sofreu modificações fundamentais com o advento do Decreto-Lei 58/37.

Conceituado por alguns como pré-contrato, o compromisso de venda constitui, na realidade, um contrato. Não se confunde com o de compra e venda, pois naquele há a promessa recíproca de contratar, e, neste último, a obrigação de transferir a propriedade imóvel, como esclarece ORLANDO GOMES:

“Certo é, assim, que se atribui direito real ao promissário é porque tem força vinculante, considerando o legislador que a fonte das obrigações dos contratantes não é o contrato definitivo, isto é, o ato de documentação, mas o próprio compromisso de venda” (*Contrato*, Forense, 9ª ed., p. 273).

O direito real conferido ao promissário comprador surge com o registro do contrato no Cartório Imobiliário, pelo que é importante providenciá-lo incontinenti, mesmo porque, segundo o regramento vigente, esse registro é compulsório.

Objetiva-se tratar, aqui, dessa obrigatoriedade do registro do contrato promissivo, como requisito para o registro da venda definitiva.

É de sabença que o direito registral imobiliário visa, precipuamente, a ordenar a segurança dos direitos reais sobre imóveis, fixando preceitos sobre o registro dos títulos e disciplinando a forma e os efeitos da publicidade dos atos referentes a imóveis.

A Lei 6.015/73, que dispõe sobre os regis-

tros públicos, no art. 167, elenca os atos praticados pelo Registro Imobiliário, dentre eles o registro das promessas de venda — inc. I, ns. 9, 18 e 20.

A mesma Lei, no art. 169, estabelece que todos aqueles atos enumerados no mencionado art. 167 são obrigatórios. De seu turno, o art. 237 do mesmo diploma legal manda que não se faça registro que dependa da apresentação do título anterior.

O interessado poderá provocar o registro a qualquer tempo, pois não há fixação de prazo. Contudo, fazendo-o, obviamente submeter-se-á às regras estabelecidas. Retardando a apresentação do título, assume claro risco: chegando alguém na sua frente, assegurará a preferência ao registro, pois atua, aí, o denominado princípio da prioridade, regulado nos arts. 186 e 191 da mesma Lei.

Apresentada a promessa de venda muito tempo depois da sua celebração, poderá o promissário encontrar sérias dificuldades em obter do outorgante a sua assinatura em escritura de retificação, destinada a sanar eventuais omissões do contrato apontadas pelo Cartório Imobiliário, como sói acontecer. Não podendo retificar a escritura promissiva e, por conseguinte, registrar o título, não se habilita à propositura da ação de adjudicação compulsória, visto ser o registro do compromisso um dos seus pressupostos.

Insista-se neste ponto: quem provoca o registro se subordina às normas legais próprias. Tratando-se de escritura de venda subsequente à promessa, deverá esta última ser registrada,

(Continua na página seguinte)

não só por ser título anterior mas, também, porque a lei assim o determina expressamente. E esta obrigatoriedade, como preleciona AFRÂNIO DE CARVALHO, significa que,

“quando praticados, são obrigatórios os respectivos registros, a saber, a inscrição ou a averbação, embora a obrigatoriedade não tenha aí sanção declarada para o descumprimento. É que a sanção consiste na frustração do direito a que o registro conduz, seja de aquisição, de oneração, de modificação, ou na suspensão do seu exercício, da sua disponibilidade, de sorte que é do interesse dos sujeitos o cumprimento da formalidade registral” (Registro de Imóveis, Forense, 3ª ed., p. 106 — os grifos não constam do original).

SERPA LOPES, comentando esse mesmo ponto, esclarece, com a costumeira precisão, haver duas formas acauteladoras da obrigatoriedade do registro:

“uma, decorrente ou sancionada pela própria natureza jurídica do ato, cuja existência depende do registro; outra, sancionada sob um aspecto negativo, ou seja, pela impossibilidade jurídica de ser praticado qualquer ato no registro, sem estar precedido de algum outro, por lei considerado obrigatório. Compreende-se bem que o valor da obrigatoriedade do registro está na proporção da eficácia da sanção imposta pela sua inobservância, e a negação de qualquer direito ou a recusa do Registro de qualquer ato sem a prévia observância do registro do ato obrigatório ainda não incluído. São os meios eficazes para garantir essa obrigatoriedade” (Tratado de Registros Públicos, Freitas Bastos, 4ª ed., vol. IV, pp. 312-313 — grifamos).

O E. Conselho da Magistratura-RJ, em acórdão prolatado no proc. 355/87, não discrepa da doutrina, e assim decidiu quanto à correta inteligência dos arts. 167 e 169 da Lei de Registros Públicos, antes referidos:

“Tais normas são de natureza cogente, pois envolvem interesse público — a manutenção da paz social mediante um sistema registral de segurança das relações jurídicas e dos direitos incidentes sobre imóveis, e têm como destinatários, inegavelmente, os Oficiais de Registro de Imóveis. Sempre que o legislador adota normas dispositivas usa expressões tais como ‘poderá ser feito’ e protege somente interesses particulares, cujo exercício deixa ao alvedrio das partes a que a norma se destina.

Por outro lado, deixar ao alvedrio das partes contratantes promover o registro é permitir-lhes sonegar a existência de anterior promessa de compra e venda e de todas as suas conseqüências no mundo das relações jurídicas, pondo em risco de serem fraudados até mesmo direitos indisponíveis” (o grifo é do original).

Dúvida não há quanto a serem impositivas aquelas normas da Lei de Registros Públicos, pois, como explica CARLOS MAXIMILIANO,

“o fim da Lei e o modo pelo qual está formulada a prescrição obrigatória indicam, melhor do que qualquer preceito, se a mesma pode, ou não, ser pelos particulares postergada, se é lícito ao indivíduo dispor ou convencionar em desacordo com a norma. Alguns casos de disposições inderrogáveis merecem especial referência: a)... b).... c)..... d) ninguém se obriga validamente a deixar indiviso um imóvel, ou a dispensar a escritura pública, nos casos em que a lei exige; nem pode suprimir formalidades estabelecidas para amparar os interesses de terceiros” (Hermenêutica e Aplicação do Direito, Forense, 10ª ed., p. 220 — grifamos o texto).

Já se disse que o registro de imóveis existe no interesse de terceiros. Examinando a evolução do sistema registral, a partir da Lei Hipotecária de 1864, constata-se que, hoje, o Cartório fundiário transcende de mero ente encarregado de validar atos no interesse de determinadas partes contratantes para colocar-se sob dimensão outra. Órgão cadastral dotado de fé pública de inegável interesse coletivo, fundamental na dinâmica dos atos e fatos jurídicos imobiliários, constitui fonte segura de informação e de proteção de terceiros que se louvam na amplitude e na certeza dos seus registros para realizar negócios jurídicos de toda espécie, alguns de elevado valor econômico — por vezes envolvendo a poupança de toda uma vida.

Não se veja na afirmação exagero ou superdimensionamento das atribuições do Cartório predial, mas a mera constatação de uma realidade presente sob várias formas: nas novas atribuições que vão sendo progressivamente cometidas aos registradores, como é exemplo a lei sobre incorporações imobiliárias, a legislação sobre locações, a legislação fiscal, a lei sobre o parcelamento do solo urbano e muitas outras. Na edição de lei própria, substituindo a prática anterior de regular os serviços dos registros públicos por decreto. E, ainda, na consciência dos legisladores, doutrinadores, magistrados e da própria coletividade, sobre a

(Continua na página seguinte)

necessidade de tornar o serviço registral apto a desempenhar, com segurança e eficiência, o seu mister, refletindo, nos seus atos, a verdade dos fatos reais e garantindo a validade dos atos inscritos.

Efetivamente, se não há, no Brasil, ainda, o efeito saneador do registro, como no direito germânico, nem por isso se há negar a necessidade de bem interpretar o conjunto de normas materiais e formais existentes que visam, em última análise, a propiciar maior segurança e credibilidade ao sistema pátrio.

Dentro desse enfoque, envolvendo o bem comum, é que se há interpretar os textos vigentes, em proveito não só das partes contratantes de determinado negócio imobiliário, mas, primordialmente, de terceiros que realizam negócios louvados nas certidões expedidas pelo Registro Imobiliário.

Ademais, nem sempre é lembrado que o registro do compromisso de venda é autônomo em relação ao registro do contrato de venda. Embora ambos formem vínculo jurídico, se complementam, têm títulos causais distintos e, entre a celebração dos dois contratos, há espaço de tempo variável, onde diversos fatos podem ocorrer, repercutindo num ou noutro registro, como o são as cessões de direitos aquisitivos intercorrentes.

Deve ser ressaltado que o registro da promessa de venda subsistirá se, eventualmente, for desconstituído o registro da venda, seja por vício do título correspondente ou do próprio registro. Por exemplo: se o contrato de venda foi outorgado por quem não tinha capacidade para fazê-lo, o que poderá incurrer no anterior contrato de promessa de venda, hipótese na qual este último e o seu registro permanecerão incólumes, não obstante o eventual cancelamento do registro da venda.

Os efeitos da compra e venda, por outro lado, via de regra retroagem à data da promessa. É o caso do art. 272 do Código Civil, segundo o qual são incomunicáveis os bens cuja aquisição tiver por título uma causa anterior ao casamento.

No hiato entre o compromisso e a venda, aliás, ocorrem alterações de estado civil das partes — e óbitos —, os quais, em razão das implicações patrimoniais e jurídicas envolvidas, também deverão ser necessariamente atraídos para a matrícula, *ex vi* do art. 167, II, n. 5, da Lei de Registros Públicos, quer para conhecimento do registrador, que não poderá desconhecê-los, ao

proceder ao exame da legalidade dos títulos, quer para a ciência de terceiros, que deverão encontrá-los nas certidões que digam sobre a situação dos imóveis.

Pertinente, também, a legislação da Previdência Social, ao determinar que as empresas só poderão alienar bens imóveis se apresentarem comprovante da inexistência de débito previdenciário, sob pena de nulidade do contrato e do seu registro. Fica dispensada essa prova se o contrato de venda constituir efetivação de outro onde essa comprovação já foi apresentada. O mesmo ocorre com a legislação do Imposto de Renda, que, para fixar eventual incidência de lucro em operação imobiliária, manda que os cálculos retroajam à data inicial do negócio.

Muitas outras implicações poderiam ser alinhadas para justificar um controle rigoroso do registrador sobre esses contratos de promessa de venda em face das repercussões no direito de família e sucessório e, também, pelas questões tributárias envolvidas, pois é responsabilidade do registrador fiscalizar o pagamento dos impostos devidos pelos atos que pratica.

Mais relevantes, entretanto, são as fraudes às normas de ordem pública propiciadas quando se retira do conhecimento do registrador e de terceiros os contratos que precederam a uma compra e venda, como nos casos em que a lei determina a indisponibilidade dos bens de determinados sujeitos, seja em razão de falências, concordatas, intervenções ou liquidações extrajudiciais de sociedades.

Assim é que, tendo determinado promissário comprador seus bens atingidos por algum desses preceitos legais, é impossível impedir que transfira seus direitos a terceiros, salvo se resguardada a regra legal de exigir o registro dos contratos anteriores à escritura de venda.

Num país com as grandes dimensões territoriais do Brasil, com graves problemas fundiários, o Registro de Imóveis se apresenta como valioso instrumento de políticas governamentais específicas, no qual significativa parcela da paz social assenta na certeza do direito de propriedade, garantido por preceito constitucional.

Não só por isso, mas, por todos os motivos, não pode o interesse individual eventualmente contrariado sobrepor-se ao coletivo.

Deve o intérprete, por conseguinte, ao apreciar a matéria aqui colocada, não olvidar as graves repercussões sobre a segurança do sistema registral quando se subtrai do Registro

(Conclui na página seguinte)

de Imóveis e de terceiros o conhecimento desses contratos de compromisso de venda e de suas cessões, os quais, obrigatoriamente, deverão constar nas matrículas imobiliárias correspondentes.

Essas considerações, por certo, terão ocor-

rido ao E. Conselho da Magistratura da Justiça do Estado do Rio de Janeiro quando reafirmou, no acórdão mencionado, o comando legal relativo à obrigatoriedade do registro da promessa de venda.

FERNANDO BEZERRA FALCÃO
Oficial do 2º Registro de Imóveis da
Cidade do Rio de Janeiro

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

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Como proceder para legalizar dois imóveis foreiros, construídos sem escritura em nome de quem tem a posse, existindo apenas o documento do foro e de IPTU? O dono faleceu deixando cinco herdeiros, e em um dos imóveis mora um deles há mais de 30 anos. A viúva quer doar o imóvel a esse herdeiro, mas os demais não concordam.*

R. Em primeiro lugar o domínio útil deve ser levado ao inventário do titular, falecido. No inventário serão partilhados os imóveis: metade à viúva e a outra metade entre os cinco filhos.

A viúva poderá doar a sua meação a um dos filhos, mas

os demais herdeiros poderão objetar, exigindo, posteriormente, que a metade ideal doada seja levada à colação, quando a doadora falecer. O problema, entretanto, é entre as partes.

G. V. S.

P. *O Serviço de Registro de Imóveis, por erro dos Oficiais, lavrando os atos de registro em livros, ao encerrar o primeiro livro, em lugar de continuar, para o infinito, a numeração das matrículas, no livro 2 iniciou nova série de matrículas com o n. 1, e assim procedeu com os livros 3, 4 e 5. Como corrigir o erro?*

R. A correção depende de autorização do Juiz Cor-

regedor Permanente, que, em consulta que lhe seria dirigida, autorizaria a RENUMERAÇÃO. Assim, onde está a matrícula n. 1 no livro 2 se renumeraria para matrícula número tal; no livro 3 se verificaria que matrícula deveria caber e se seguiria a renumeração.

Não basta, entretanto, renumerar as matrículas, devendo ser feita a renumeração, TAMBÉM, nos Indicadores Pessoal e Real.

O Ofício, quando lhe forem apresentadas escrituras relacionadas com os imóveis cujas matrículas foram renumeradas, não deve, entretanto, exigir retificação da escrituras, mas as aceitará mesmo com o número antigo e alertará os adquirentes para a alteração feita.

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, Meirim Barbosa Júnior (SP); Diretor Social e de Eventos, Mauro Souza Lima (PE); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademir 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), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néison 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

FEVEREIRO DE 1994 — N. 201

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademir Fioranelli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva
Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Journ. reg. no MT n. 7.797
— SJJPESP 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