IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1979 — N. 30

DOAÇÃO A CASAL

JETHER SOTTANO e MARIA HELENA LEONEL GANDOLFO

O art. 178 do Código Civil estabelece que a doação comum a mais de uma pessoa entende-se distribuída entre elas por igual, salvo declaração em contrário. Regra semelhante é adotada no capítulo referente às sociedades, quando estipula que "no silêncio do contrato presumir-se-ão iguais entre si as entradas", demonstrando com isso a perfeita sistemática do nosso Código.

Portanto, em face do que dispõe o art. 1.178, e considerando-se como presunção absoluta a norma contida nesse texto legal, a doação a mais de uma pessoa sem que o doador determine a parte de cada uma, efetiva-se em igualdade de condições para todos os donatários.

Contudo, o parágrafo único do citado art. 1.178 prescreve que, se os donatários, em tal caso, forem marido e mulher, subsistirá na totalidade a doação para o cônjuge sobrevivo. Essa disposição gera conseqüências que merecem reflexão.

Adverte Agostinho Alvim que "é freqüente o cônjuge sobrevivo declarar no inventário, para o fim de ser partilhado, um bem doado ao seu casal, seja pelos pais, seja por estranho, quando é certo que, em face da lei, o referido bem não teria que ser inventariado, visto que pertence exclusivamente ao cônjuge sobrevivo."

Clóvis vê nesse dispositivo legal o direito de acrescer entre vivos. Entretanto, o mesmo Agostinho Alvim acha que a regra guarda maior semelhança com o fideicomisso, para depois afirmar que "o caso, porém, não é de direito de acrescer nem de fideicomisso entre vivos. É uma figura *sui generis*."

O E. Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, no acórdão de 12.4.75, proferido no agravo de petição 239.916, estendeu a interpretação desse parágrafo aos casos em que a doação é feita a um só cônjuge, desde que casado no regime de comunhão:

"Considere-se inicialmente que, sendo o regime de bens o da comunhão universal, em virtude do qual comunicam-se todos os bens do casal, presentes e futuros, evidencia-se a idéia de que, mesmo em face da não contemplação de um dos cônjuges no contrato de doação, esta configura-se como conjuntiva.

Essa idéia confirma-se e reforça-se através a observação de que só a vontade do doador não pode ensejar uma eventual incomunicabilidade do bem doado, visto que tal circunstância, absolutamente excepcional, não vem expressa na lei civil.

Mas aquela comunicabilidade, examinada em conformidade com os princípios e normas próprias do Direito das Obrigações, ou, mais precisamente, com os princípios e normas que norteiam o contrato em exame, não vai além da caracterização da doação como conjuntiva a marido e mulher, pois a vontade do doador, dirigida no sentido de enriquecer certo e determinado donatário, somente cede lugar ao princípio mais alto da comunicabilidade dos bens do casal.

Posto que comum a doação, como visto de rigor a aplicação da regra excepcional, por isso que expressa, do parágrafo único do art. 1.178, do Código Civil, doado, o bem, a um dos cônjuges, se o regime for de comunhão, ou aos dois, se outro for, estabelece-se uma comunhão entre eles, e, por morte de um, a parte deste caberá ao sobrevivo.

Nesse passo, aliás, a jurisprudência do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado: 'Na espécie, e doação foi feita só para o marido da inventariada, sendo que por ocasião da doação já eram casados. De conseguinte, doando a um, e sendo o regime de bens do casal o da comunhão, é de reconhecer-se que a doação o foi, para ambos os cônjuges. Falecendo a donatária, de acordo com o referido dispositivo, a doação subsistirá na sua totalidade' (RJTJ, vol. 19, pág. 124)."

Resumindo, podemos concluir que mesmo o imóvel doado a apenas um dos cônjuges, desde que o regime de bens do casal seja o da comunhão, não deve ser levado a inventário. Por morte de um deles, o sobrevivente deverá requerer ao Cartório de Registro de Imóveis a averbação do falecimento, instruindo o pedido com certidão de óbito, passando, assim, o domínio todo do imóvel para o cônjuge supérstite.

ALTERADO ARTIGO DA LEI 4.591/64

O art. 17 da Lei 4.591/64, que dispõe sobre condomínios e incorporações imobiliárias, teve sua redação modificada pela Lei 6.709, de 31.10.79, publicada no "Diário Oficial" da União de 1.11.79 e transcrita a seguir.

LEI 6.709, de 31 de outubro de 1979

Altera a redação do art. 17 da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 1º. O art. 17 da Lei 4.591, de 16.12.64, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 17. Os condôminos que representem, pelo menos, 2/3 do total de unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns poderão decidir sobre a demolição e reconstrução do prédio, ou sua alienação, por motivos urbanísticos ou arquitetônicos, ou, ainda, no caso de condenação do edifício pela autoridade pública, em razão de sua insegurança ou insalubridade.

§ 1º. A minoria não fica obrigada a contribuir para as obras, mas assegura-se à maioria o direito de adquirir as partes dos dissidentes, mediante avaliação judicial, aplicando-se o processo previsto no art. 15.

§ 2º. Ocorrendo desgaste, pela ação do tempo, das unidades habitacionais de uma edificação, que deprecie seu valor unitário em relação ao valor global do terreno onde se acha construída, os condôminos, pelo quorum mínimo de votos que representem 2/3 das unidades isoladas e frações ideais correspondentes a 80% do terreno e coisas comuns, poderão decidir por sua alienação total, procedendo-se em relação à minoria na forma estabelecida no art. 15, e seus parágrafos, desta lei.

§ 3º. Decidida por maioria a alienação do prédio, o valor atribuído à quota dos condôminos vencidos será correspondente ao preço efetivo e, no mínimo, à avaliação prevista no § 2º ou, a critério desses, a imóvel localizado em área próxima ou adjacente com a mesma área útil de construção."

Art. 2º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogan-se as disposições em contrário.

Brasília, em 31 de outubro de 1979; 158º da Independência e 91º da República.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL DO HOMEM

M.H.L.G.

Durante largo tempo adotou-se, nos cartórios de Registro de Imóveis, a prática de averbar-se tão-somente a mudança do estado civil da mulher, não se cogitando da mesma providência quando se tratasse de alteração do estado civil do homem. Isso, provavelmente, tendo em vista os termos do art. 178, "c", VIII, do antigo Regulamento dos Registros Públicos, que se referia à averbação de mudança do nome por casamento ou desquite, hipótese, que só dizia respeito à mulher.

Todavia, assim como já dispunha a legislação anterior, a Lei 6.015/73 determina que sejam averbadas "outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas" (art. 167, II, 5). E uma dessas circunstâncias é, sem dúvida a mudança do estado civil do homem, de solteiro para casado, pois só poderá transmitir ou onerar imóveis acompanhado ou assistido pela esposa, reduzindo-se portanto sua disponibilidade.

Nessa linha, o Conselho Superior da Magistratura de São Paulo decidiu, em acórdão de 29.6.79 (ap. civ. 279.610):

"O outorgante vendedor consta do registro precedente na condição de solteiro. Comparece agora, no entanto, no instrumento apresentado, na qualidade de casado e acompanhado da mulher, também outorgante vendedora. Claro está que se trata, "rebus sic stantibus," de negócio jurídico imobiliário de disposição, em que um dos transmitentes não figura na transcrição a que há de se filiar o registro pretendido. Acresça-se a circunstância de o matrimônio do titular da transcrição representar fato jurídico de evidentes repercussões patrimoniais, condicionadas à atuação dos registros públicos, e cuja exterioridade, a estes inerente, é do interesse do comércio jurídico.

"A situação, portanto, corresponde à hipótese legal da circunstância que tem influência específica no registro e nas pessoas nele interessadas. Merece exarada através de prévia averbação (art. 167, II, 5, da Lei de Registros Públicos), para, assegurado o encadeamento dos registros, preservar o princípio da continuidade e até o da publicidade das mutações jurídicas relevantes."

Fica bem claro, pois, à vista desse julgado, que há necessidade de ser sempre averbada a alteração do estado civil, tanto da mulher quanto do homem, não só em razão de separação judicial ou morte de cônjuge, mas também pelo casamento.

NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Em decorrência do aumento do salário mínimo, a partir de 1º de novembro corrente, o Presidente da República baixou o Decreto 84.144, de 1.11.79, publicado no "Diário Oficial" da mesma data, atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado valor de referência, para o cálculo de valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito industrial e de crédito rural, cujo máximo é o de um quarto de salário mínimo, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotam como base o valor do salário mínimo.

É a seguinte a tabela anexa ao citado no Decreto, vigente a partir de 1º de novembro deste ano, e que altera a que foi publicada no n. 24 deste BOLETIM:

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA
VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

VALORES VIGENTES EM 1/5/1979 (Cr$)	NOVOS VALORES (Cr$)	REGIÕES E SUB-REGIÕES (TAL COMO DEFINIDAS PELO DECRETO 75.679, DE 29.4.75)
1.124,40	1,386,40	4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, - 2ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10ª, 11ª, 12ª, 2ª Sub-região.
1.245,10	1.535,20	1ª, 2ª, 3ª, 9ª - 1ª Sub-região, 12ª - 1ª Sub-região, 20ª, 21ª.
1.356,20	1672,20	14ª, 17ª, - 2ª Sub-região, 18ª - 2ª Sub-região.
1.482,10	1.825,00	17ª - 1ª Sub-região, 18ª - 1ª Sub-região, 19ª.
1.591,40	1.962,20	13ª, 15ª, 16ª, 22ª.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Como proceder-se ao registro de certidão de partilha, carta de arrematação ou escritura de transmissão de imóvel, expedidas e lavradas na vigência do Código Civil e que não têm registro anterior?*

R. A Lei 6.015 determina, expressamente, em seu art. 195 que "se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro". Portanto, em face desse dispositivo legal, só podemos concluir que a inexistência do registro anterior impede o atual.

P. *É legítima a imposição, pelo vendedor de um imóvel, da cláusula de inalienabilidade numa escritura de compra e venda?*

R. Nos termos do art.1.176 do Código Civil a cláusula de inalienabilidade só poderá ser imposta aos bens pelos testadores ou doadores. A doutrina civilista nacional é unânime em lastrear o pensamento de Serpa Lopes, no sentido de que não é válida a cláusula de inalienabilidade imposta nos contratos bilaterais ou sinalagmáticos como é o contrato de compra e venda. Em tais casos, a cláusula não tem qualquer efeito jurídico em relação a terceiros e não poderá constar do registro, nem adquirir publicidade. Será válida exclusivamente entre as partes contratantes. A eventual alienação do imóvel e, portanto, o não cumprimento daquilo que foi ajustado, só ensejará a composição de perdas e danos, sem qualquer nulidade ou anulação de transmissão do domínio.

P. *Os aditivos e recibos de quitação de cédulas de crédito rural e industrial devem ser arquivados juntamente com as cédulas e serem submetidos ao visto do Juiz de Direito?*

R. O Decreto-lei 167/67, e o Decreto-lei 413/69, ambos em seus arts. 32, § 3º, determinam que, após o registro, seja encadernado em ordem cronológica cada grupo de 200 cópias de cédulas. Nada dispõem quanto aos aditivos e quitações que, segundo entendemos, podem ser arquivados separadamente, mesmo porque haveria dificuldade de arquivá-los com as cédulas que já se acham encadernadas. Parece-nos, entretanto, que tendo o art, 4º da Lei 6.015 dado competência ao oficial do registro para abrir e encerrar os livros, não há mais necessidade de submetê-los ao visto do Juiz de Direito.

P. *A procuração em causa própria, para transmissão de imóvel, pode ser outorgada por instrumento particular e utilizada após o falecimento do outorgante?*

R. Essa pergunta apresenta dois problemas diferentes: um quanto à forma da procuração e outro quanto a sua extinção. Analisando o primeiro aspecto respondemos que, para a transmissão de imóvel de valor superior a Cr$ 10,00, o Código Civil, em seu art. 134, II, exige instrumento público. Portanto, a procuração em causa própria outorgada para a transmissão de imóvel deverá ser lavrada em tabelião. Quanto a possibilidade de ser utilizada após o falecimento do outorgante, não há dúvida alguma. O mandato em causa própria não se extingue pela morte do mandante (BOLETIM 25).

P. *Podem ser efetuados os registros quando o proprietário vende, no mesmo ato, a uma pessoa a nua-propriedade e a outra o usufruto?*

R. Nada há que impeça tais registros. Embora o art. 717 do Código Civil determine que o usufruto só se pode transferir, por alienação, ao proprietário da coisa, o entendimento doutrinário é o de que essa proibição refere-se ao usufruto *depois de constituído.* Portanto, assim como o proprietário pode vender a propriedade, reservando para si o usufruto, pode também vender a nua-propriedade para uma pessoa e o usufruto para outra. A partir desse momento é que, em obediência ao que dispõe o artigo citado, o usufruto só pode ser vendido ao proprietário da coisa.

P. *Como devem ser calculados os emolumentos nas quitações de cédulas de crédito industrial e rural quando não consta o valor no recibo de pagamento?*

R. Os emolumentos, no caso, devem ser calculados pelo valor da cédula, obedecendo-se o que determinam os §§ 2º dos arts. 36 do Decreto-lei 167 (que dispõe sobre título de crédito rural) e do Decreto-lei 413 (que dispõe sobre títulos de crédito industrial).

NÚMERO DE INSCRIÇÃO NO CPF

A partir de 1º de janeiro de 1980 serão bastante reduzidos os casos em que se exige a menção do número de inscrição do contribuinte no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (CPF). A nova regulamentação da matéria foi dada pelo Decreto 84.047, de 2.10.79, publicado no "Diário Oficial" da União do dia 4.10.79.

No que diz respeito ao Registro de Imóveis, a referência ao número do CPF só será exigida:

a) nos contratos de locação de imóveis, com relação aos locadores, quando o locatário for pessoa jurídica;

b) nos instrumentos públicos relativos a operações imobiliárias (inclusive a constituição de garantia real sobre imóveis), quando o valor seja superior a 1.000 UPC.

Assim sendo, poderão ser registradas escrituras de valor menor do que 1.000 UPC (que hoje seria de Cr$ 428.800,00), das quais não conste o número do CPF das partes. Convém lembrar que os contratos particulares de que participem agentes do Sistema Financeiro da Habitação (caso dos chamados contratos do BNH) têm caráter de instrumentos públicos e, portanto, sujeitam-se à mesma regra aplicável a estes.

Já no que diz respeito a instrumentos particulares comuns, seja qual for o seu valor, não poderá ser recusado o seu registro pela falta de menção do CPF dos contratantes.

O mesmo Decreto 84.074 dispensa a referência ao número do CPF das pessoas com domicílio fiscal no exterior, desde que do instrumento público conste expressamente essa circunstância. No caso de serem essas pessoas representadas por procurador residente no Brasil, o número de inscrição deste deverá ser declarado no ato de que participar.

Ainda de conformidade com o Decreto citado, compete aos serventuários (tabeliães), na lavratura dos instrumentos públicos relativos a operações imobiliárias de valor superior a 1.000 UPC, exigir das partes a comprovação de sua inscrição no CPF.

Vale a pena recordar que a Lei 6.015/73 impõe que conste dos registros o número do CPF ou o do Registro Geral da cédula de identidade ou, a falta deste, a filiação da parte. Portanto, embora não possa ser negado registro a instrumento para o qual seja dispensada a referência ao número do CPF, deve ser exigida a indicação do número do RG da cédula de identidade ou, não havendo, da filiação do contratante.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIARIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

Produção: Beato Ten Prenafeta, Roberto Silva,

Composição: Francisco Xavier Filho

Sede: Rua Major Sertório, 110 — CEP: 01222 — São Paulo, SP — Tel. (011) — 259-3822.

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Soltano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2º Secretário, Roberto Baier (SC); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.