IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1981 — N. 54

REQUISITOS DAS ESCRITURAS

ALTERADO O CÓDIGO CIVIL

Pela Lei 6.952, de 6.11.81, publicada no "Diário Oficial" da União do dia 11 do mesmo mês, foram acrescentados 5 parágrafos ao art. 134 do Código Civil.

As disposições dizem respeito a requisitos que a escritura pública deve conter, interessando diretamente aos tabeliães e indiretamente aos Cartórios de Registro de Imóveis.

Embora nada de novo tenha sido estabelecido, uma vez que as Corregedorias Permanentes e as Corregedorias Gerais dos Estados, ao longo de todos esses anos, certamente têm baixado normas sobre a matéria, a inclusão de tais requisitos no Código Civil propiciará maior uniformidade na lavratura das escrituras.

É o seguinte o texto da referida lei:

LEI 6.952, DE 6 DE NOVEMBRO DE 1981

Acrescenta parágrafos ao art. 134 da Lei 3.071, de 1.1.1916 — Código Civil.

Art. 1º. O art. 134 da Lei 3.071, de 1.1.1916 — Código Civil, fica acrescido de 5 parágrafos, com a seguinte redação:

"Art. 134 — .....

§ 1º. A escritura pública, lavrada em notas de tabelião, é documento dotado de fé pública, fazendo prova plena, e, além de outros requisitos previstos em lei especial, deve conter:

a) data e lugar de sua realização;

b) reconhecimento da identidade e capacidade das partes e de quantos hajam comparecido ao ato;

c) nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência das partes e demais comparecentes, com a indicação, quando necessário, do regime de bens do casamento, nome do cônjuge e filiação;

d) manifestação da vontade das partes e dos intervenientes;

e) declaração de ter sido lida às partes e demais comparecentes, ou de que todos a leram;

f) assinatura das partes e dos demais comparecentes, bem como a do tabelião, encerrando o ato.

§ 2º. Se algum comparecente não puder ou não souber assinar, outra pessoa capaz assinará por ele, a seu rogo.

§ 3º. A escritura será redigida em língua nacional.

§ 4º. Se qualquer dos comparecentes não souber a língua nacional e o tabelião não entender o idioma em que se expressa, deverá comparecer tradutor público para servir de intérprete ou, não o havendo na localidade, outra pessoa capaz, que, a juízo do tabelião, tenha idoneidade e conhecimentos bastantes.

§ 5º. Se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento, deverão participar do ato pelo menos 2 testemunhas que o conheçam e atestem sua identidade."

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

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

Brasília, em 6 de novembro de 1981; 160º da Independência e 93º da República.

RAIS
RELAÇÃO ANUAL DE INFORMAÇÕES SOCIAIS

Os Cartórios de Registro de Imóveis estão recebendo um impresso, enviado pelo Grupo Coordenador da RAIS, comunicando que foi constatada a omissão na entrega daquela Relação.

Trata-se de aviso enviado indistintamente a todos os estabelecimentos cadastrados no CGC do Ministério da Fazenda e, como os Cartórios imobiliários receberam número de inscrição no CGC, para efeito de preenchimento da "Declaração sobre Operação Imobiliária" (vide BOLETIM 47), também estão agora recebendo o aviso mencionado.

Entretanto, não é preciso tomar nenhuma providência a respeito. A RAIS é obrigatoriamente preenchida pelos estabelecimentos cujos funcionários estão inscritos no RIS-PASEP, o que não acontece com os escreventes e auxiliares das serventias não oficializadas.

CESSÃO OU PROMESSA DE CESSÃO SEM ANUÊNCIA DO LOTEADOR

Determinada empresa imobiliária formulou consulta à 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, sobre a comunicação a que se refere o § 2º do art. 31 da Lei 6.766 quando do registro de cessão ou promessa de cessão sem anuência do promitente vendedor.

Tratando-se de assunto que interessa a todos os Oficiais de Registro de Imóveis, mesmo aos que não se subordinam àquela Vara, este BOLETIM transcreve a seguir as questões propostas e a orientação traçada:

1º — A quem deve ser dirigida a notificação quando, tendo havido cessão, não foi esta registrada?

Se existe cessão mas não há registro dela, não pode o Cartório dirigir notificação ao cessionário cujo nome, oficialmente, ignora. Assim, a notificação será dirigida ao compromissário comprador, não podendo o Cartório tomar qualquer providência em relação ao eventual cessionário se a cessão não foi levada a registro.

2º — A quem deve ser dirigida a notificação quando, tendo sido registrada a cessão, não foi esta comunicada ao loteador?

Compete ao loteador, para se cercar de garantias, pedir ao registro imobiliário, *antes* da notificação, a situação do lote; saberá então se há cessão ou promessa de cessão registradas. Ainda que não tome essa cautela, isto é, ainda que não requeira certidão, não deve o Cartório endereçar notificação ao compromissário comprador se este já cedeu seus direitos por cessão devidamente registrada; incumbe ao Oficial, nesta hipótese, sanar a falha porque, ou não deu ciência ao loteador do registro da cessão, ou este, embora tendo ciência, não a levou em consideração.

3º — Na última hipótese, se a notificação for dirigida ao compromissário comprador, o que fazer em relação às cessões ou promessas de cessão porventura registradas?

A resposta a *essa questão* fica prejudicada. A notificação *não pode* ser dirigida ao compromissário comprador se este já cedeu seus direitos e se a cessão foi registrada. Se, ainda assim, for efetivada a notificação na pessoa do cedente, será ela nula de pleno direito, sem que se cogite dos efeitos em relação ao cessionário ou ao promissário cessionário.

4º — Em falecendo o compromissário comprador e não tendo sido aberto seu inventário, a quem notificar? Normalmente não sabe o loteador o nome da viúva e dos herdeiros e os Cartórios recusam a notificação do espólio sem comprovação de abertura do inventário.

Essa questão não diz respeito a cuidados que devam ser tomados pelos Cartórios. Para que a notificação seja feita na pessoa de qualquer outro que não aquele com direito real, deve exigir o Oficial a prova da sucessão e da qualidade dos herdeiros. Não se vai ao ponto de exigir que o loteador providencie a abertura do inventário do compromissário comprador. É suficiente que apresente ao Oficial certidão de óbito e requeira a notificação da viúva e dos herdeiros, cujos nomes devem constar da certidão. Observo que, nesta hipótese, a regularidade da notificação fica sob a responsabilidade do loteador. Não pode o Cartório recusar fé a certidão expedida por Cartório de Registro Civil e nem duvidar da palavra do loteador a quem, em última análise, mais interessa a regularidade da notificação. Ademais, o escrevente encarregado da notificação, ao cumpri-la, cuidará de indagar dos notificandos sobre a existência de outros herdeiros não nomeados. Com tais cautelas ficarão resguar-

dados satisfatoriamente os direitos dos interessados sem que se frustre o ideal de rapidez e praticidade que o legislador teve em mente. Em tendo sido aberto o inventário, apresentará o loteador certidão expedida pelo ofício de justiça competente; nessa hipótese será suficiente a notificação na pessoa do inventariante. Resumindo, convém que o Oficial exija, para a adoção da primeira alternativa, certidão negativa de distribuição de inventário do notificando.

Nota da Redação:

A equipe encarregada da seção Perguntas & Respostas deste BOLETIM entende que a solução dada a esta última questão merece alguns reparos.

O procedimento correto, nesses casos, será *sempre* notificar o Espólio na pessoa do inventariante.

Sabe-se que, muitas vezes, as declarações prestadas por ocasião do óbito não correspondem à realidade. Poderá haver outros herdeiros, ou herdeiros menores e até interditos.

Para maior garantia, não tendo sido aberto o inventário, compete ao loteador essa providência, mesmo porque, como credor, tem ele legitimidade para esse fim (art. 988, VI, do CPC).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. *É admissível o registro de uma escritura pública de rescisão de compra e venda?*

R. A resposta é positiva, sob determinadas condições. Se nos ativermos ao conceito literal da compra e venda constante do art. 1.122 do CC, chegaremos à conclusão de que não é possível existir a rescisão da compra e venda, pois, nos termos desse artigo, pelo contrato de compra e venda, um dos contraentes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro. Assim, cumpridas essas obrigações, isto é, transferindo o vendedor o domínio do bem imóvel ao comprador mediante o registro do título de transferência (escritura pública) e efetuado o pagamento do preço, o contrato de compra e venda está perfeito e acabado.

"Todos os contratos podem ser dissolvidos pelo *distrato*. Necessário, porém, como é óbvio, que não estejam executados, uma vez que a execução é a via normal da extinção, e um contrato extinto não precisa ser dissolvido. Geralmente o *distrato* é utilizado nos contratos de execução continuada para desatar o vínculo antes do advento de seu termo extintivo. Mas pode ser convencionado para pôr termo a contrato por tempo indeterminado. Claro é que se o contrato termina por se ter expirado o prazo estipulado, não há que falar em *distrato*, pois, nesse caso, dá-se a extinção normal, por execução. Nenhuma limitação se impõe à autonomia da vontade na determinação do conteúdo do distrato. Mas há uma exigência quanto à forma. O distrato deve ser feito pela mesma forma que o contrato (art. 1.093 do CC)". São palavras de Orlando Gomes — em seu livro "Contratos", n. 143, pág. 220 — 1ª ed., Forense.

Essa a doutrina, em seu dogmatismo jurídico. Entretanto, não podemos desprezar na resposta à pergunta formulada o aspecto prático da questão.

Estando o imóvel já registrado em nome do comprador e apresentada uma escritura pública de rescisão ou distrato da compra e venda efetuada, em que o comprador (e sua mulher, se casado for) transmite o imóvel ao anterior vendedor e este devolve o dinheiro recebido, tendo sido efetuado o pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", devido pela transmissão do imóvel efetuada pelo comprador (proprietário) ao antigo vendedor, não vemos qualquer razão de ordem jurídica para o Oficial do Registro de Imóveis deixar de acolher o registro dessa escritura.

Dois argumentos completam esse raciocínio. O primeiro, decorrente da aplicação analógica do pacto de retrovenda. É certo que o pacto de retrovenda não foi ajustado na própria escritura, mas nem por isso a rescisão de compra e venda deixa de ter aspectos semelhantes a ele. Em segundo lugar a existência da transmissão de domínio na rescisão da compra e venda, pela qual o comprador transmite novamente o domínio do imóvel ao vendedor, para que ele retorne à situação anterior. A transmissão do domínio de um bem imóvel exige dois requisitos no direito brasileiro: o primeiro é o *título* de transmissão e o segundo é o *modo* de aquisição — a solenidade sem a qual o direito de propriedade não se transfere, e que pelo Código Civil denomina-se *transcrição* (atualmente — *registro*) do título de transmissão no Registro de Imóveis.

Ora, tendo a rescisão da compra e venda de um imóvel sido efetuada por *escritura pública*, em que as partes contratantes tenham sido legitimamente qualificadas, com a devolução do preço pago, com a autorização da transmissão do domínio do imóvel, e efetuado o pagamento do imposto de transmissão "inter vivos", não há razão por que não possa ser admitida a registro no Registro de Imóveis, para se exigir a mudança de denominação do título de "rescisão de compra e venda" para "compra e venda". Atente-se para que, "nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da lingua-

gem" (art. 85 do CC). Se as partes contratantes quiseram transmitir o domínio ao anterior vendedor e este concordou em devolver o preço, satisfeitas as exigências fiscais, por que não admitir-se tal escritura pública a registro?

O Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, apreciando situação semelhante em relação à retrovenda, assim se pronunciou: "Se a escritura de retrato de compra e venda foi celebrada quando já extinto o prazo do recobro, pode a mesma ser considerada como de compra e venda, desde que observados os requisitos pertinentes à transmissão do domínio, inclusive, portanto, o recolhimento do imposto de transmissão "inter vivos" (RT 542/100).

Para concluir estas considerações pela resposta afirmativa da consulta formulada, observe-se, ainda, que o item II do art. 250 da Lei dos Registros Públicos permite que o cancelamento do registro possa ser efetuado "a requerimento unânime das partes que tenham participado do ato registrado, se capazes, com as firmas reconhecidas por tabelião". Apenas, no caso da pergunta, havendo transmissão do domínio do imóvel, ela deverá ser feita por *escritura pública* (art. 134, II, do CC) e pago o imposto de transmissão "inter vivos" devido.

P. *Quais as exigências que devem ser feitas com relação a documentos estrangeiros apresentados para fazerem prova junto aos Cartórios de Registro de Imóveis? E quanto aos documentos expedidos pelos consulados do Brasil?*

R. Os documentos redigidos em língua estrangeira, para produzirem efeitos em cartórios, repartições, juízos ou tribunais, deverão ser traduzidos por tradutor juramentado e registrados em Cartório de Títulos e Documentos (art. 157 do CPC e art. 128, 6º, da Lei 6.015).

Isso não se aplica, evidentemente, a documentos expedidos pelos consulados brasileiros, uma vez que não se trata, no caso, de documento redigido em língua estrangeira.

Antigamente a assinatura da autoridade consular deveria ser reconhecida pela Delegacia do Ministério da Fazenda e em seguida o documento teria de ser levado ao tabelião para que este reconhecesse a firma do funcionário daquela Delegacia.

Atualmente, o Programa Nacional de Desburocratização veio simplificar esse procedimento. Com efeito, o Dec. 84.451, de 31.1.80, dispondo sobre os atos notariais e de registro civil do Serviço Consular Brasileiro, determinou que as assinaturas originais dos cônsules do Brasil, em documentos de qualquer tipo, têm validade em todo o território nacional, ficando dispensada sua legalização.

Observe-se, porém, que as sentenças proferidas por tribunal estrangeiro, para produzirem efeitos no Brasil, devem ser homologadas pelo Supremo Tribunal Federal. A homologação é necessária mesmo para as sentenças meramente declaratórias de estado civil.

P. *Pode ser registrada uma cédula de crédito industrial garantida pela hipoteca de um imóvel que se acha penhorado, estando a penhora registrada na matrícula do imóvel?*

R. Entendemos que pode. O contrário é que é vedado. Ou seja, uma vez registrada a hipoteca cedular, o imóvel não poderá ser penhorado por outra dívida do emitente ou do terceiro prestante da garantia real (art. 57 do Dec.-lei 413). Esse mesmo Dec.-lei, em seu art. 43, determina que pratica crime de estelionato aquele que fizer declaração falsa ou inexata acerca dos bens oferecidos em garantia da cédula, inclusive omitir declaração de já estarem eles sujeitos a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, até mesmo de natureza fiscal.

Portanto, nada impede que seja registrada a hipoteca cedular, pois a presunção é de que o emitente tenha comunicado a existência da penhora ao credor, ou mesmo que este dela tenha conhecimento pela publicidade que é dada aos atos praticados pelo Cartório de Registro de Imóveis.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

NOVEMBRO DE 1981 — N. 54

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo e Waldir Eduardo dos Santos.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason e Luiza Aparecida Ragazi

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

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela *Editora Revista dos Tribunais Ltda.*, Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela *Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A*, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.