

BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1982 — N. 56

PROTOCOLIZAÇÃO SEUS EFEITOS E SEUS PRAZOS

A rigor, todo documento apresentado em cartório sob a égide da antiga legislação deveria, como ato imediato, ser protocolado. Na prática, entretanto, isso não ocorria, particularmente nos cartórios de grande movimento, nos quais as prenotações só eram feitas quando o apresentante o desejasse ou requeresse. Por outro lado, de acordo com o § 1º do art. 215 do Dec. 4.857/39, depois de o título ter sido protocolado e examinado ocorriam três hipóteses: se estivesse em ordem, seria no mesmo dia registrado; se apresentasse falhas, o oficial poderia exigir que o apresentante pusesse-o em ordem de conformidade com a lei, "concedendo para isso prazo razoável"; e a terceira, se o apresentante não se conformasse com as exigências feitas, seria suscitada dúvida. Portanto, a lei outorgava ao oficial a prerrogativa de conceder, a seu critério, um prazo razoável para o apresentante satisfazer as exigências do cartório, salvo quando o registro dependesse de qualquer exigência fiscal ou de registro do título anterior, quando, então, o prazo a ser observado seria de 15 dias (art. 222).

A Lei 6.015/73 aboliu aquele rigorismo antigo de que todo título dovesse ser protocolado, pois no parágrafo único do art. 12 permitiu que os oficiais deixassem de protocolar no Livro 1 os títulos apresentados para

exame e cálculo de emolumentos. Mas, por outro turno, suprimiu do artigo aquela prerrogativa dada ao oficial no sentido de "conceder prazo razoável". Contudo, deixou, no § 1º do art. 215, a possibilidade de ser concedido esse prazo razoável se a parte interessada se manifestasse no sentido de dar cumprimento às exigências formuladas pelo cartório e dessa forma não se tornasse omissa. Manteve, entretanto, a nova lei o entendimento da legislação anterior com a disposição contida no art. 186, cujo texto fixou que o número de ordem determinará a prioridade do título e esta a preferência dos direitos reais. A esse respeito, o Provimento 3/76 da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo (BOLETIM 2) esclareceu, no seu art. 8º, que:

"Independem de protocolização no Livro 1 (Protocolo) os títulos apresentados apenas para exame e cálculo dos respectivos emolumentos.

"§ 1º. Para os fins do art. 11 da lei citada, os oficiais utilizarão obrigatoriamente um único Livro de Recepção de Títulos, com numeração em seqüência, correspondente à lançada no comprovante de recebimento, entregue ao apresentante, e no próprio título.

"§ 2º. A fim de assegurar a prioridade de que trata o art. 12 da mesma lei, será ainda organizado um fichário, em ordem alfabética, dos nomes dos

outorgantes e devedores de direitos reais que figurarem nos títulos recebidos, com os números que a estes corresponderem no livro referido no § 1º deste artigo.

"§ 3º. As fichas mencionadas no § 2º serão inutilizadas à medida que os títulos correspondentes forem registrados ou cessarem os efeitos da prenotação (art. 205)."

A prioridade é efetivamente assegurada no momento em que for apresentado outro título referente ao mesmo imóvel e que seja contraditório com o título anteriormente protocolado no Livro Auxiliar; nesse caso compete ao oficial protocolizar no Livro 1 — Protocolo — o título em primeiro lugar apresentado, a fim de assegurar-lhe, incontestavelmente, a sua prioridade por 30 dias.

Por outro lado, a Lei 6.015 inovou vantajosamente com o disposto no art. 188, que consignou que, "protocolizado o título, proceder-se-á ao registro dentro do prazo de 30 dias". A validade temporal de 30 dias para a prenotação é para atender aos casos previstos na própria lei, ou seja, para assegurar a prioridade em geral (art. 186) ou especificamente a prioridade do grau de hipoteca (art. 189). Estes são os prazos que poderiam ser designados de prazos fatais, posto que, se não forem observados, poderão prejudicar direitos de terceiros.

Contudo, surgem casos em que a protocolização não tem por finalidade garantir os direitos acima expostos, mas, sim, interromper a prescrição do ato jurídico cuja validade dependa de prazo determinado para sua apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis.

Clóvis, comentando o art. 161 do CC, assim se expressa sobre a prescrição: "A prescrição é a perda da ação atribuída a um direito, e de toda a sua capacidade defensiva, em consequência do não uso delas, durante um determinado espaço de tempo". Ainda na afirmação de Clóvis: "O Código Civil não distinguiu a prescrição dos prazos extintivos que operam na decadência ou caducidade dos direitos. No entanto, a doutrina estabelece diferenças entre as duas figuras jurídicas. O prazo extintivo opera a decadência do direito, objetivamente, porque o direito é conferido para ser usado num determinado prazo: se não for exercido, extingue-se. Não se suspende nem se interrompe o prazo: corre contra todos, e é fatal. Termina na hora preestabelecida". Os autores costumam dar como exemplos de prazos extintivos os previstos no art. 178 do CC, em seus §§ 1º, 4º, II, e 5º, I, II e III.

Estabelecida essa diferença, deduz-se que o prazo da protocolização feita com os objetivos fixados na lei, visando à prioridade e mesmo ao grau de hipoteca, é extintivo de direito; no entanto, o prazo que não colide com o de outro direito e não se contrapõe a outra prenotação se enquadra na

figura jurídica da interrupção da prescrição.

É o que ocorre quando se pretende com a prenotação sustar a prescrição do prazo previsto no art. 18 da Lei 6.766/79, que dispõe que, aprovado o projeto do loteamento ou desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao Registro Imobiliário dentro de 180 dias, sob pena de caducidade da aprovação.

Analisando esse texto da lei, verifica-se, desde logo, que o loteador deverá submeter o projeto aprovado ao Cartório de Registro Imobiliário dentro de 180 dias, e pode perfeitamente apresentá-lo no 180º dia; nesse caso, prenota-se e têm-se mais de 30 dias para registrá-lo. Por conseguinte, o prazo de 180 dias não foi fatal, prorrogou-se por mais 30 dias e com isso sua caducidade desapareceu.

Não haverá, com isso, ofensa a direitos de terceiros, pelos seguintes motivos:

a) o loteador só poderá começar a vender os lotes depois do loteamento registrado (art. 37 da Lei 6.766/79);

b) não se contrapõe a qualquer direito real, uma vez que a pessoa interessada poderá impugnar o loteamento por ocasião da publicação dos editais;

c) o loteador deverá executar as obras de infra-estrutura dentro de dois anos a contar da aprovação do projeto pela Municipalidade, e não da data do registro do loteamento ou desmembramento. Este prazo para execução da infra-estrutura é cercado de garan-

tia até real, e, pois, pela sua natureza, é extintivo de direito e é fatal;

d) no caso de ser suscitada dúvida, o prazo torna-se indefinido, pois prorrogar-se-á até a decisão final (recurso para o Conselho Superior da Magistratura) — arts. 198-202 da Lei 6.015.

Finalmente, e consoante os princípios acima estabelecidos, tem-se que entender o disposto no art. 205 da Lei 6.015 com a ressalva nele prevista, isto é, de que só será a prenotação cancelada se o título não tiver sido registrado por *omissão do interessado em atender às exigências legais*. Portanto, "a contrario sensu", desde que o apresentante se manifeste justificando por escrito o não cumprimento das exigências e ao mesmo tempo afirmando que se dispõe a cumpri-las, deixando, assim, de ser omissivo, a prenotação passa a ter seu prazo prorrogado até que sejam satisfeitas as referidas exigências. Conseqüentemente, não se pode, neste caso, considerar fatal o prazo da prenotação com validade de 30 dias, visto que sua prorrogação emana da própria lei atual, a qual adotou o entendimento consagrado no § 1º do art. 215 do Dec. 4.857/39, já citado, dando o direito ao oficial de conceder prazo razoável para que o interessado satisfaça a exigência legal. Em caso ocorrido no Cartório a meu cargo procedi dessa forma, convicto de ser essa a interpretação correta da lei.

JETHER SOTTANO

SÓCIOS DO IRIB - ANUIDADES PARA 1982

O crescente aumento do custo de vida acarreta, necessariamente, maiores despesas na manutenção das atividades do Instituto, seja no que diz respeito ao aluguel da sede, pagamento de funcionários, seja na edição e expedição deste BOLETIM e da "Revista de Direito Imobiliário", como no envio de toda a correspondência.

Por esse motivo, e autorizada pela Assembléia Geral Ordinária de outubro de 1978, a Diretoria do IRIB se vê obrigada a reajustar os valores das anuidades de seus associados.

Calculando-se a diferença entre o valor da ORTN de janeiro de 1981 (738,50) e a de janeiro de 1982 (1.453,96), resulta uma correção de 96,88%.

Assim é que as anuidades, que, como nos anos anteriores, podem ser pagas de uma só vez ou em duas parcelas semestrais, passam a ser as seguintes:

	à vista	ou 2 parcelas de
1ª entrância	Cr\$ 2.300,00	Cr\$ 1.150,00
2ª entrância	Cr\$ 4.700,00	Cr\$ 2.350,00
3ª entrância	Cr\$ 9.400,00	Cr\$ 4.700,00
4ª entrância e especiais	Cr\$ 18.900,00	Cr\$ 9.450,00

O prazo de pagamento à vista, bem como — no caso de parcelamento — da 1ª parcela, termina no dia 10.3.82. A 2ª parcela deve ser paga até 30 de julho. Os pagamentos feitos após esses prazos sofrerão acréscimo de 20%.

O CONTRATO DE ARRENDAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

Leio no livro "Roteiro de Correições", elaborado por uma equipe de Juizes da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no cap. II, intitulado "Do Registro de Imóveis", § 246, à p. 111, na alínea "bv", a seguinte recomendação: "Não deverão ser registrados contratos de arrendamento ou de comodato" (São Paulo, Ed. Revista dos Tribunais, 1980).

Não me parece correta a recomendação sem que ali fosse estabelecida uma ressalva, isto é, a dos contratos de arrendamento com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel.

O arrendamento nada mais é do que a locação de um imóvel rural.

A locação de coisas (designação genérica que inclui os bens móveis e imóveis) é o contrato pelo qual uma das partes (locador) se obriga a ceder à outra (locatário), por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição (art. 1.188 do CC).

O legislador civil traça as regras sobre a locação, dividindo-as em seções que intitula "Da locação de coisas", "Da locação de prédios", e aqui, em subtítulos, coloca disposições especiais aos prédios urbanos e disposições especiais ao prédios rústicos.

Serpa Lopes, com a sua especial clareza, assim se refere ao contrato de locação: "No estudo do contrato de locação, cumpre analisar a sua terminologia. Como vimos, a locação apresenta-se sob duas espécies: a locação de coisas e a de serviços. No Direito francês, a locação de coisa toma a denominação de "bail", denominando-se "bail à loyer", se se tratar da locação de uma casa, e "bail à ferme", se o seu objeto consistir num imóvel rural. Em se tratando de locação de coisa móvel, a expressão empregada é simplesmente "location". O que concede a locação chama-se "bailleur" e o que a recebe denomina-se "preneur".

"Em nosso Direito, a denominação "arrendamento" serve para designar a locação de imóveis a prazo certo, ou de prestações e foros, ao passo que a expressão "aluguel" se refere à locação de móveis ou de semoventes. É evidente, porém, a equivocidade de todos esses vocábulos; a própria palavra "aluguel" emprega-se tanto para designar o contrato como estritamente o preço da locação. Também

não menos equívoco é o termo "arrendar". M. I. Carvalho de Mendonça faz notar a diferença entre arrendamento e aluguel; no primeiro caso, o fim da locação é o uso; no segundo, a percepção dos frutos, além do uso, no arrendamento de imóveis. No aluguel, refere o citadq autor, "o locatário só usa e goza"; no arrendamento, ele usa explorando seu trabalho; ali a coisa pode ou não ser produtiva; aqui, é essencial que o seja, ou se trate de um prédio rural, de uma invenção ou de uma empresa" ("Curso de Direito Civil", vol. IV/15, Freitas Bastos, 1958, n. 315).

Como se vê, os conceitos são os mesmos, sendo comumente empregado o vocábulo "arrendamento" para a locação de imóvel rural.

O Estatuto da Terra dedicou uma seção — seção II do cap. IV — ao arrendamento rural, traçando normas que devem ser observadas obrigatoriamente. Essa seção foi regulamentada pelo Dec. 59.566, de 14.11.66, o qual, no art. 3º, assim definiu o arrendamento rural:

"Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder a outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e/ou facilidades, com o objetivo de nele ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da lei".

Como se verifica, o conceito do arrendamento rural é exatamente igual ao conceito da locação de coisas enunciado no art. 1.188 do CC, a que já nos referimos, distinguindo-se, apenas, pelo objeto específico da locação, o qual no arrendamento é o imóvel rural.

Ora, o contrato de arrendamento rural pode ser celebrado por escrito, com os requisitos especificados no art. 12 do mencionado Dec. 59.566/66, e, se esse contrato contiver todos os requisitos exigidos pela Lei de Registros Públicos, e se, ainda, nele for inserida a cláusula de vigência do arrendamento em caso de alienação do imóvel, não vemos por que razão subtraí-lo do ingresso no Registro de Imóveis, como o fez a recomendação contida no "Roteiro de Correições" a

que nos referimos no início desta exposição.

Não há dúvida alguma de que a locação como o arrendamento rural são contratos que não geram direito real, circunscrevendo-se, exclusivamente, ao âmbito dos direitos pessoais e no campo do "Direito das Obrigações". Entretanto, o art. 1.197 do CC prescreveu que "se, durante a locação, for alienada a coisa, não ficará o adquirente obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula de sua vigência no caso de alienação, e constar de registro público".

Foi por isso, em cumprimento a esse preceito contido na lei substantiva, que a Lei de Registros Públicos acolheu no Registro de Imóveis — art. 167, I, n. 3 — os contratos de locação de prédios nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada.

Nem se argumente que a expressão "locação de prédios" restringe o acesso dos contratos de locação ao Registro de Imóveis tão-somente às locações de prédios urbanos, pois o imóvel rural é tratado no Código Civil com a designação de "prédio rústico".

Ainda mais, o art. 1.197 do CC, a que nos referimos, não está inserido na subseção destinada à locação de prédios urbanos, mas foi colocado nas "Disposições gerais" relativas à "locação de coisas", cujas disposições abrangem, genericamente, toda e qualquer locação.

Parece-nos, assim, que, sendo o arrendamento de imóvel rural uma espécie da locação de coisas, e se no contrato de arrendamento de imóvel rural for inserida a cláusula de sua vigência em caso de alienação do imóvel, esse contrato deve ter acolhida no Registro de Imóveis para a sua oponibilidade em relação ao adquirente do imóvel.

Daí, portanto, a restrição que colocamos à recomendação existente no "Roteiro de Correições", proibindo o registro dos contratos de arrendamento nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Haveria que ser feita a distinção que fizemos em relação à admissibilidade nos Registros de Imóveis dos contratos de arrendamento de imóveis rurais, com a cláusula de vigência em caso de sua alienação.

ELVINO SILVA FILHO

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena

Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. O instrumento particular de compra e venda com pacto adjeto de hipoteca, celebrado com entidade do Sistema Financeiro da Habitação, pode ser acolhido a registro, sem que esteja assinado por duas testemunhas?

R. A resposta é negativa. O art. 61 da Lei 4.380, de 21.8.64 (criadora do Sistema Financeiro da Habitação), visou a facilitar a lavratura das escrituras relativas aos atos praticados pelas entidades desse Sistema. Posteriormente, a esse artigo foram acrescentados três parágrafos (5º, 6º e 7º) pela Lei 5.049, de 29.6.65. O § 5º autorizou a lavratura dos contratos de que forem parte o BNH ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, não se aplicando aos mesmos os dispositivos do art. 134, II, do CC, atribuindo-se a esses contratos o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito.

A pergunta tem a sua razão de ser, ainda mais agora, que ao art. 134 do CC foram acrescentados cinco parágrafos pela Lei 6.952, de 6.11.81 (BOLETIM DO IRIB 54). Esses parágrafos definem o que é a escritura pública e enumeram os seus requisitos — e, entre esses requisitos, a exigência do comparecimento de duas testemunhas só existe se algum dos comparecentes não for conhecido do tabelião, nem puder identificar-se por documento (§ 5º).

Entretanto, a análise minuciosa do § 5º do art. 61 da Lei 4.380 leva-nos à conclusão de que o instrumento particular tem o caráter de escritura pública, apenas para que a ele não se aplique o n. II do art. 134 do CC, o qual declara ser a escritura pública da substância do ato nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr\$ 10.000,00. Só para esse fim, pois, quanto ao mais, o instrumento particular vem previsto no art. 135 do CC e ali está escrito que o instrumento particular, feito e assinado, ou somente assinado, por quem esteja na disposição e administração livre de seus bens, sendo subscrito por duas testemunhas, prova as obrigações convencionais de qualquer valor.

As entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação somen-

te poderão celebrar contratos por instrumento particular e o instrumento particular deve ser subscrito por duas testemunhas (art. 135 do CC).

Esses contratos celebrados por instrumento particular têm o caráter de escritura pública somente para se constituírem em exceção à regra do art. 134, II, do CC, mas não se transmudam em escritura pública, a qual é lavrada em notas de tabelião, sendo documento dotado de fé pública. Quanto aos instrumentos particulares, a presença das duas testemunhas é sempre exigível.

P. Em uma escritura de permuta de imóveis, havendo diferença de valores, que será paga em dinheiro, é admissível o estabelecimento do pacto comissório previsto no art. 1.163 do CC?

R. A resposta é afirmativa. A permuta ou a troca é, em tudo e por tudo, semelhante à compra e venda, com a exceção do pagamento do preço, o qual, ao invés de ser efetuado em dinheiro, é efetuado por outra coisa. "A troca consiste em dar uma coisa a troco de outra: "rem pro re", em lugar de "rem pro pretio", que seria a venda" (Agostinho Alvim, "Da Compra e Venda e da Troca", 1ª ed., Forense, 1961, p. 271). "A troca é contrato comutativo, pois a intenção das partes é dar e receber prestações equilibradas entre si, como ocorre com a venda. "A diferença de valores, por erro de estimativa, ou por outros motivos, dando como resultado a desigualdade das prestações, não desvirtua o contrato comutativo." Por isso, e com razão, diz Cunha Gonçalves: "Não há que atender, porém, na troca, à igualdade de valores. Todavia, se a desigualdade for muito grande, e intencional, por parte de quem receba menos, o contrato será misto de compra e venda" (ob. cit., p. 273).

Por aí se conclui pela resposta afirmativa à pergunta, isto é, poderá ser estabelecido o pacto comissório em relação ao pagamento do restante do preço que será efetuado na permuta de bens imóveis de valores desiguais, aplicando-se, portanto, em relação a esse pagamento o disposto no art. 1.163, pois aplicam-se à troca as disposições referentes à compra e venda (art. 1.164 do CC).

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 Emilia Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloiza 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

JANEIRO DE 1982 — N. 56

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