

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1983 — N. 69

AQUISIÇÕES FINANCIADAS PELO SFH REDUÇÃO DE EMOLUMENTOS

O art. 290 da Lei dos Registros Públicos, com a redação dada pela Lei 6.941/81, determinando a redução de 50% nos emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, tem suscitado muitas dúvidas quanto à sua correta interpretação.

Para bem esclarecer a aplicação desse dispositivo, os Oficiais de Registro de Imóveis de São Paulo formularam consulta ao Prof. José Afonso da Silva, Professor Titular da Faculdade de Direito da USP, o qual emitiu parecer que será publicado no vol. 10 na "Revista de Direito Imobiliário".

O ponto-de-vista desse ilustre jurista coincidiu com o de inúmeros Oficiais, e apoiou-se na Resolução 99 do Senado Federal, de 16.9.81, a qual estabeleceu para as transações compreendidas no SFH a alíquota de 0,5% sobre o valor efetivamente financiado e 2% sobre o valor restante, para a cobrança do imposto de transmissão.

Assim sendo, a redução de 50% dos emolumentos prevista no art. 290 supracitado, refere-se tão-somente à importância financiada na primeira aquisição imobiliária para fins residenciais.

Exemplificando: se, para a aquisição de um imóvel pelo valor de Cr\$ 3.000.000,00, o mutuário obtiver financiamento de Cr\$ 2.000.000,00, o registro da compra e venda deverá ser assim cobrado:

50% sobre Cr\$2.000.000,00 (parte financiada)

100% sobre Cr\$1.000.000,00 (parte não-financiada)

Sobre os demais atos (registro da hipoteca, averbação de caução, de emissão de cédula etc.) incidirá, obviamente, a redução de 50%.

Essa orientação foi, recentemente, acolhida pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, no Provimento 2/83, que determina em seu item 105:

"Para o registro de imóveis adquiridos, para fins residenciais, com financiamento do Sistema Financeiro da Habitação, deverá ser exigida, caso a circunstância não conste expressamente do próprio título, declaração escrita do interessado, a qual permanecerá arquivada em cartório, esclarecendo tratar-se, ou não, de primeira aquisição, a fim de possibilitar o exato cumprimento do disposto no art. 290 da Lei 6.015, de 31.12.73, e seu posterior controle".

E o subitem 150.1, confirmando a interpretação ora noticiada, estabelece que, "em caso positivo, a redução prevista para a cobrança dos emolumentos incidirá exclusivamente sobre o valor financiado".

Tal orientação, embora extensiva apenas ao Estado de São Paulo, merece ser acolhida pelos colegas dos demais Estados, uma vez que assim seria uniformizado o critério da cobrança desses emolumentos em todo o País, com apoio no parecer já citado e nas normas adotadas pela Corregedoria Geral de São Paulo.

O IRIB NO V CONGRESSO INTERNACIONAL DE DIREITO REGISTRAL

Conforme já noticiado por este BOLETIM, realizou-se em Roma, no período de 8 a 12 de novembro passado, o V Congresso Internacional de Direito Registral, tendo sido o nosso País representado pelo Instituto de Registro Imobiliário do Brasil.

A delegação brasileira foi chefiada pelo Vice-Presidente do IRIB, Tabosa de Almeida, que participou ativamente dos trabalhos, principalmente perante a IV Comissão de Estudos, instalada no Instituto Ítalo-Latino-Americano.

Tabosa de Almeida apresentou substancial trabalho jurídico intitulado "Das inexatidões registrares e sua retificação", o qual será publicado, na íntegra, no vol. 11 da "Revista de Direito Imobiliário". Ainda nesse conclave, tomou parte

na Assembléia Geral Extraordinária do CINDER (Centro Internacional de Direito Registral), tendo colaborado, também, na redação da "Carta de Roma".

O trabalho apresentado pelo Vice-Presidente do IRIB foi alvo de calorosos elogios por parte do novo Secretário Geral do CINDER, Dr. Eugenio Fernández Cabaleiro, e de congratulações do eminente jurista pátrio Afrânio de Carvalho, professor na Universidade Federal do Rio de Janeiro.

VI Congresso Internacional de Direito Registral

O IRIB recebeu ofício do CINDER comunicando que o próximo congresso será realizado em Madri,

provavelmente na segunda quinzena de junho de 1984.

O temário escolhido é o seguinte:

— O registro das limitações de direito público ao direito de propriedade e registro de bens do domínio público ou dominicais.

— O direito de superfície e o Registro de Imóveis.

— O "leasing" imobiliário e suas repercussões jurídicas.

— O Direito como condicionante da técnica de processamento de dados.

O mesmo ofício do CINDER informa que aqueles que estiverem interessados em apresentar trabalhos deverão encaminhá-los por intermédio do IRIB, que continuará, por meio deste BOLETIM, a manter os leitores informados da fixação de datas, prazos e inscrições.

X ENCONTRO — Rio de Janeiro

O X Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado na cidade do Rio de Janeiro, no período compreendido entre 9 e 15 de outubro próximo.

Este BOLETIM continuará, mensalmente, a dar informações mais pormenorizadas, mantendo os leitores a par do andamento dos preparativos.

Sendo a apresentação de trabalhos um dos pontos que maior interesse desperta entre os participantes, a Diretoria do IRIB lembra que, com vistas ao bom andamento e à organização das Plenárias de Estudo, somente serão apreciados pela Comissão encarregada da aprovação dos trabalhos aqueles recebidos até o dia 15 de setembro, desde que enviados em 5 vias datilografadas em espaço duplo, versando um dos temas seguintes:

1. Títulos judiciais — Cartas de sentença, mandados e certidões — A Lei 6.830, de 22.9.1980 (que dispõe sobre execuções fiscais promovidas pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios e respectivas autarquias).
2. O condomínio moderno — Apart-hotel, boxes e vagas de garagem.
3. O Decreto-lei 1.958, de 9.9.1982, e o novo documento de quitação previdenciária.
4. IBDF e reservas florestais — O INCRA e o parcelamento rural.
5. Informática e microfilmagem no Registro de Imóveis.

**X ENCONTRO
10.º ANO DE VIDA DO IRIB**

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. *Apresentado a registro um contrato de promessa de cessão de direitos, o Oficial do Registro verificou que o promitente cedente já havia recebido a escritura definitiva e tornara-se proprietário do imóvel. É possível acolher-se para registro aquele contrato como se fosse de promessa de compra e venda?*

R. A resposta é afirmativa, desde que o contrato de promessa de cessão de compromisso contenha todos os requisitos indispensáveis para seu registro.

Com efeito, quem promete ceder seus direitos de promissário comprador sobre um imóvel assume a obrigação de garantir, em última conseqüência, a outorga da escritura definitiva ao promissário cessionário. Se, ao invés de registrar o compromisso, o promitente cedente recebe a escritura definitiva e torna-se proprietário do imóvel, a obrigação assumida anteriormente — de garantir ao promissário cessionário o recebimento da escritura definitiva — continua, ainda, subsistente.

Assim sendo, não vemos como impedir o registro do contrato de promessa de cessão de direitos se o promitente cedente já não é mais promissário comprador, mas sim, agora, proprietário do imóvel, por ter recebido a escritura definitiva. "É evidente que a obrigação assumida pode ser satisfeita pelo proprietário, tanto ou melhor que podia pelo promissário comprador. Não há obrigação assumida pelo promissário comprador que não possa ser satisfeita por ele quando se torna proprietário."

(Resposta baseada em sentença proferida pelo Dr. Narciso Orlandi Neto, Juiz de Direito Auxiliar da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em 30.7.82, no proc. de dúvida 643/82.)

P. *É admissível o registro de um contrato de compromisso de compra e venda de imóvel no qual tenha sido inserida a cláusula de retrovenda?*

R. A resposta é afirmativa. A cláusula de retrovenda, como pacto adjeto à compra e venda (arts. 1.140 e segs. do CC), não pode ser aplicada exclusivamente à compra e venda, em sua forma definitiva.

É sabido que o Código Civil não previu o contrato de compromisso de compra e venda, ou o pré-contrato, em que duas ou mais partes se comprometem a celebrar outro contrato. Nem por isso — por não estar previsto no Código Civil — o contrato de promessa de contratar, ou pré-contrato, deixou de ser admitido em nosso Direito.

Ora, se a cláusula de retrovenda pode ser aplicada à compra e venda, não vemos impedimento algum para que possa também ser estabelecida no contrato de promessa de compra e venda, com os mesmos requisitos previstos no art. 1.140 do CC e com o prazo máximo de 3 anos para resgate (art. 1.141).

Acrescente-se, ainda, que o art. 167 da Lei dos Registros Públicos, em seu item I, n.º 9, admite o registro "dos contratos de compromisso de compra e venda, de cessão deste e de promessa de cessão, com ou sem cláusula de arrependimento, que tenham por objeto imóveis não loteados...".

Portanto, se é possível registrar-se contrato de compromisso de compra e venda com cláusula de arrependimento, da mesma forma deve-se admitir nesse contrato a cláusula de retrovenda, que se assemelha em tudo e por tudo a um arrependimento prévio a ser manifestado a critério do promitente vendedor.

P. *Poderá ser registrado contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, celebrado por usufrutuário do imóvel, sem que haja anuência do nu-proprietário?*

R. O assunto merece algumas considerações, tendo em vista a divergência que existe a respeito na jurisprudência dos tribunais.

O usufrutuário tem direito à posse, uso, administração e percepção dos frutos do imóvel (art. 718 do CC), podendo, portanto, contratar a locação do mesmo, pois os alugueis são frutos civis.

Uma corrente jurisprudencial tem entendido que o usufrutuário não pode contratar a locação com cláusula de vigência e, se o fizer, o nu-proprietário que não anuiu na locação não está obrigado a respeitá-la (acórdão de 23.9.69 da 5.ª Câmara do Tribunal de Alçada Civil de São Paulo, na ap. civ. 127.607, publicado na RT 409/245). Há outros julgados, como o que se encontra na RDI 3/145 (ap. civ. 4.361, acórdão da 8.ª Câmara do TJRJ), segundo os quais o usufrutuário, não tendo a disponibilidade do imóvel, não pode celebrar contrato de locação com cláusula de vigência em caso de alienação, e, conseqüentemente, tal contrato nem se-

quer pode ter acesso ao Registro de Imóveis, para os fins do art. 1.197 do CC.

Entretanto, a jurisprudência dominante é a do STF, que entende não cessar a locação com a morte do usufrutuário locador, sendo os nus-proprietários obrigados a respeitá-la, mesmo quando não hajam anuído no contrato. A propósito podem ser consultados os acórdãos publicados na RTJ 35/242 (RE 52.888, rel. Min. Luiz Gallotti), 62/411 (RE 71.313, rel. Min. Amaral Santos) e 54/538 (Pleno — ERE 60.175, rel. Min. Eloy da Rocha). Parece-nos que esta é a melhor orientação.

Se o usufrutuário pode celebrar o contrato de locação, evidentemente não se lhe pode obstar esse direito, impedindo-o de inserir no contrato a cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel. Fazer depender a validade dessa cláusula da anuência do nu-proprietário seria, a nosso ver, cerceamento daquele direito do usufrutuário.

Aliás, a cláusula de vigência do contrato de locação na eventualidade da alienação do imóvel diz respeito, exclusivamente, ao interesse do locatário, e muitas vezes poderá, à falta do consentimento do nu-proprietário, prejudicar a celebração de uma boa locação.

Ainda um último argumento: quem deverá respeitar a locação celebrada com cláusula de vigência será o eventual adquirente do imóvel. Já vimos que o STF entende que o nu-proprietário deverá respeitar a locação celebrada pelo usu-

frutuário, bem interpretando o preceito do art. 1.198 do CC, segundo o qual, "morrendo o locador, ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado". Ora, normalmente os nus-proprietários são herdeiros do usufrutuário.

Não vemos, assim, nenhum óbice de relevo a que a locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, celebrada pelo usufrutuário, sem o consentimento do nu-proprietário, possa ser acolhida no Registro de Imóveis.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA EDITAL DE CONVOCAÇÃO

Ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Extraordinária a ser realizada no dia 14 de abril de 1983, às 14 horas, na sede do Instituto, à Rua Major Sertório nº 110, 5º andar, São Paulo, SP, com a seguinte Ordem do Dia:

- I — Alteração dos Estatutos;
- II — Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 28 de fevereiro de 1983.

ELVINO SILVA FILHO
Presidente

ANUIDADES DE 1983 — RETIFICAÇÃO

No último BOLETIM foi publicada a tabela das anuidades que, por engano, consignou erradamente o parcelamento da taxa referente à 3ª entrância, agora retificado:

Entrância	À vista	ou 2 parcelas de
3ª	Cr\$ 19.000,00	Cr\$ 9.500,00

Os associados que já houverem remetido cheques para pagamento da primeira parcela, com o valor mencionado naquela publicação (Cr\$ 8.500,00), poderão enviar cheque complementar, de Cr\$ 1.000,00, até 30 de abril próximo.

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1983 — N. 69

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 e Maria Amélia de Azevedo.

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

Serviços Gráficos: Composição de Artetilo — Compositora Gráfica Ltda., R. Caetano Pinto, 261, 03047, São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.