

# **BOLETIM DO IRIB**

ABRIL DE 1983 — N. 71

## **SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO**

### **INSTRUMENTO PARTICULAR DE DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Determinado Cartório de São Paulo registrou instrumento particular de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca e cessão de crédito hipotecário, no qual figuravam *A* como adquirente e devedor, *B* como transmitente, credor e cedente, e Itaú S/A Crédito Imobiliário como cessionária do crédito hipotecário, esta na condição de agente do Sistema Financeiro da Habitação.

Posteriormente, face à impossibilidade de cumprimento de uma das cláusulas contratuais, as partes, por mútuo consentimento, acordaram em extinguir o vínculo obrigacional estabelecido no mencionado contrato.

Para retornar o negócio à situação anterior, elaboraram um instrumento particular de cessão, dação em pagamento e outras avenças, no qual o agente financeiro cedeu o crédito hipotecário a *B*, e este recebeu o imóvel de *A* como dação em pagamento da dívida.

Levado o instrumento particular para registro, o Cartório devolveu-o sob a alegação de que a dação em pagamento deveria ser efetivada por escritura pública.

Inconformada com a devolução, Itaú S/A Crédito Imobiliário suscitou dúvida inversa perante a 1ª Vara de Registros Públicos, tendo sido julgada procedente (portanto, improcedente a dúvida do Oficial do Cartório) por sentença proferida pelo Dr. José de Mello Junqueira, Juiz Titular daquela Vara, cujo texto foi encaminhado à Diretoria do IRIB por aquele agente financeiro, com a solicitação de que se desse conhecimento da decisão aos seus associados.

Tratando-se de assunto de real interesse para os Cartórios de Registro de Imóveis, este BOLETIM transcreve a seguir a íntegra da sentença:

“A aplicação de todos os dispositivos inseridos na Lei 4.380/64, pelo seu fim social, far-se-á de modo a que sejam simplificados todos os procedimentos que se relacionem às transações nela objetivadas.

“É o que estabelece o art. 60 da mesma lei que instituiu o sistema financeiro para aquisição da casa própria, onde, em seu art. 61, § 5º, dispõe que os contratos de que forem parte o Banco Nacional de Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação poderão ser celebrados por instrumento particular.

“O espírito do legislador foi o de facilitar o mutuário final poupando-lhe gastos com a escritura pública.

“O instrumento apresentado ao registro pela requerente, no qual as mesmas partes, anteriormente, avençaram compra e venda, garantia hipotecária, cessão e outros atos e, agora, desfazem o negócio, se submete aos objetivos do art. 61, § 5º, da Lei 4.380/64.

“Nessa escritura particular é parte uma entidade que integra o Sistema Financeiro de Habitação, figurando como cedente do contrato da garantia hipotecária.

“Não importa que no contrato de dação em pagamento não figure aquela entidade como parte credora ou devedora. Idêntica circunstância ocorreu anteriormente, quando o requerente não foi parte no negócio de compra e venda.

"O que sobreleva ressaltar é a participação de um agente do Sistema Financeiro de Habitação no instrumento particular, na figura de parte em quaisquer dos contratos nele documentados.

"É o que se deduz do espírito e letra da lei, no simples passar d'olhos pelo dispositivo citado, onde o legislador não fez reservas.

"Ainda que não se aplicasse essa exceção, normatizaria a questão o disposto no art. 1.093 do CC, pelo qual o distrato faz-se pela mesma forma que o contrato.

"Isto posto, julgo improcedente a dúvida do Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis."

*Nota:* Julgamos oportuno esclarecer aos leitores de outros Estados que, em São Paulo, o Conselho Superior da Magistratura admite a chamada "dúvida inversa". Ou seja, ao invés de a parte, não se conformando com as exigências feitas pelo Cartório, requerer ao Oficial a suscitação de dúvida perante o Juízo competente (art. 198 da Lei 6.015/73), é permitido que ela mesma "suscite" a dúvida.

## REGULAMENTADAS ELEIÇÕES DO IRIB

No dia 14 de abril, em São Paulo, reuniram-se em Assembleia Geral Extraordinária os associados do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, convocados expressamente para alteração dos Estatutos, conforme edital publicado no BOLETIM 69.

No dia seguinte, na sede do IRIB, reuniu-se a Diretoria para elaboração e aprovação de um Regulamento Eleitoral, uma vez que, por ocasião do X Encontro, a se realizar em outubro próximo, na cidade do Rio de Janeiro, serão eleitos a nova Diretoria e o Conselho Fiscal, para um mandato de três anos, a se iniciar no dia 1º de dezembro do corrente ano.

Proximamente todos os sócios receberão o novo texto dos Estatutos, com as modificações aprovadas, bem como a íntegra do "Regulamento Eleitoral do IRIB".

---

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

---

*P. Firma estrangeira que adquiriu imóvel no Brasil, mas que não opera neste País, precisa apresentar Certidão Negativa de Débitos do IAPAS para alienar o imóvel?*

R. Não precisa. Somente as empresas nacionais ou as estrangeiras com vida jurídica no Brasil são obrigadas à apresentação do CND quando transacionam imóveis.

No caso, uma vez demonstrada sua existência jurídica em outro país, essa firma não está, obviamente, sujeita à comprovação de inexistência de débito com a Previdência Social para a prática desse ato esporádico (Resposta baseada em decisão proferida pelo Dr. Regis Fernandes de Oliveira, Juiz Titular da 2ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

*P. A instituição, divisão e especificação de condomínio de um prédio de apartamentos poderá ser celebrada por instrumento particular?*

R. A resposta é afirmativa.

Muitas vezes, após o registro da incorporação, são outorgadas escrituras de venda das partes ideais no terreno onde está sendo construído o edifício, ou então

registrados compromissos de compra e venda das partes ideais no terreno, tendo os compromissários compradores assumido as despesas da construção de suas unidades autônomas.

Concluído o edifício, há necessidade legal e imprescindível de ser instituído o condomínio por unidades autônomas "por ato entre vivos ou por testamento, com inscrição obrigatória no registro de imóveis", consoante preceitua o art. 7º da Lei 4.591/64.

Com freqüência os condôminos dão a esse ato jurídico o nome de "instituição, divisão e especificação de condomínio".

A palavra "divisão" tem gerado alguma controvérsia, pois, como na divisão há outorga e reconhecimento de direitos referentes a imóvel, seria da substância do ato a escritura pública.

Entretanto, a doutrina e a jurisprudência têm entendido que na especificação de condomínio não há uma divisão propriamente dita. Seria mais uma atribuição da unidade autônoma a quem já possui uma parte ideal no terreno. Aliás, é essa a expressão usada pelo legislador, no art. 167, I, 23, da Lei dos Registros Públicos, quando se refere ao registro de atos jurídicos "nos casos de incorporação que resultarem em constituição de condomínio e atribuírem uma ou mais unidades aos incorporadores".

J. Nascimento Franco e Nisske Gondo assim se expressam sobre o assunto: "No instrumento de instituição, discriminação e convenção de condomínio, podem os condôminos proceder à atribuição das unidades autônomas que ficarão pertencendo a cada um deles, extinguindo-se, por essa forma, a indivisão sobre as áreas de uso privativo. Trata-se de uma divisão atípica, menos solene, que dispensa a escritura pública. Conforme escrevemos em outra oportunidade, a "divisão" a que se referem as partes, no instrumento de instituição e especificação de condomínio, não corresponde a um procedimento divisório típico, em que as partes reciprocamente transferem umas às outras o domínio sobre as partes que possuíam em comum, extinguindo a comunhão. Nesse caso, a

comunhão não chega a existir, pois o terreno é adquirido em frações certas, embora ideais, que desde o início são destinadas às unidades autônomas, que realmente ficam predeterminadas e cuja construção será custeada por seus respectivos donos. Em síntese, o vocábulo "divisão" deve ser entendido como simples forma de identificação de unidades autônomas que as partes jamais possuíam em comum, já que as construíram mediante custeio específico e individual" ("Condomínio em Edifícios", 2ª ed., p. 39).

Para concluir, lembramos que a respeito da matéria, em processo de dúvida, o Dr. Gilberto Valente da Silva então Juiz de Direito da 1ª Vara dos Registros Públicos de São Paulo, assim decidiu: "De tais ensinamentos se verifica que a instituição e especificação de condomínio em edifícios de apartamentos é uma forma de divisão da propriedade toda peculiar, com a atribuição da propriedade das unidades autônomas e que pode ser feita quer por instrumento público, quer por instrumento particular. Desta forma, ou porque, na realidade, no caso específico, com a construção de cada unidade autônoma financiada por aquele a quem, posteriormente, foi atribuída, não houve divisão, porque tais unidades nunca estiveram no estado de comunhão, quer porque a especificação e instituição do condomínio podem ser feitas por instrumento particular, a dúvida não procede" (proc. 9443/72).

*P. O Oficial de Registro de Imóveis pode acolher para registro a escritura de venda da parte ideal de um imóvel de propriedade de várias pessoas, sendo a venda efetuada por um dos condôminos a estranho, sem o comparecimento ou a anuência dos demais condôminos?*

**R.** A resposta é positiva, mas merece algumas considerações.

O art. 1.139 do CC prescreve que um condômino não pode vender a sua parte a estranhos, em coisa indivisível, se outro consorte a quiser, tanto por tanto.

Observa-se, desde logo, na análise desse artigo, que a proibição do legislador refere-se à coisa indivisível e que o conceito da indivisibilidade ou não de um imóvel não é matéria da análise e da competência do Oficial do Registro de Imóveis. Clóvis Beviláqua, em comentários a essa disposição legal, condena a distinção feita pelo legislador ao proibir a venda da parte ideal pelo condômino tão-somente nas coisas indivisíveis.

Não competindo, em nosso entendimento, ao Oficial do Registro de Imóveis analisar se o imóvel é divisível ou indivisível, não lhe cabe também exigir o comparecimento ou a anuência dos demais condôminos na venda da parte ideal efetuada por um deles a estranho. Este sim, para se acobertar de um futuro exercício do direito de preferência por parte de algum dos condôminos, deveria ter a cautela de exigir o comparecimento, a anuência ou a notificação de todos eles por ocasião da venda da parte ideal.

Assim, se a escritura de venda da parte ideal em um imóvel, efetuada por um dos condôminos a estranho, preencher todos os requisitos exigidos pela Lei dos Registros Públicos, mas não contiver a anuência dos demais comunistas, quer-nos parecer que o Oficial não pode negar o seu registro, alegando a falta daquela anuência ou consentimento.

A propósito da questão, Caio Mário da Silva Pereira, com a precisão de conceitos que lhe é peculiar, assim escreve: "Evidentemente, não é inalienável o quinhão em coisa indivisa. A lei institui preferência, que implica em restrição para vender a quem não seja condômino. Dentro do prazo de seis meses, o condômino interessado, a quem não se der conhecimento da venda, tem a faculdade de requerer para si a parte alienada, depositando o preço, segundo constar do contrato. Escoado esse tempo, consolida-se a transferência" ("Instituições", III/127).

Em conclusão: como afirmamos acima, a venda é válida e pode ser registrada. O exercício do direito de preferência é outra questão, que não diz respeito ao registro do título.

P. *Pode ser registrada uma escritura de venda de parte ideal de imóvel rural, sem mencionar-se a localização dessa parte, uma vez que a posse não interessa ao Registro de Imóveis?*

com medidas e área localizada dentro do imóvel.

Entendemos, portanto, que uma escritura de venda da parte ideal sobre o imóvel todo pode perfeitamente ser registrada sem que essa parte seja localizada.

Apenas, para não causar confusões futuras, o percentual deve ser expresso em fração ordinária ou decimal, jamais em metros quadrados do terreno. Isso para evitar que terceiros, ou eventuais compradores, sejam induzidos ao erro, imaginando tratar-se de parte certa, e não parte ideal, sujeita a futura divisão.

R. A resposta é positiva. Não há razão para que esse registro seja recusado.

Muito pelo contrário, o Oficial de Registro de Imóveis não deve é permitir que essa parte seja localizada, com a descrição da posse,



**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).

## NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Pelo Dec. 88.268, de 30.4.83, o Presidente da República fixou os novos valores de referência para o cálculo dos valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo, que acaba de ser reajustado a partir de 1º de maio.

Entre esses valores — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro das cédulas de crédito industrial, de crédito rural, de crédito à exportação e de crédito comercial, cujo máximo é o de 1/4 do 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 nova tabela dos valores de referência vigentes a partir de 1º de maio deste ano e que altera a que foi publicada no BOLETIM 65:

### VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

| Valores vigentes em 01/11/82 (Cr\$) | Novos valores (Cr\$) | Regiões e sub-regiões (tal como definidas pelo Decreto nº 75.679, de 29 de abril de 1975)                 |
|-------------------------------------|----------------------|---|
| 7.931,20                            | 12.087,10            | 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª — 2ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10ª, 11ª, 12ª — 2ª Sub-região. |
| 8.782,10                            | 13.383,90            | 1ª, 2ª, 3ª, 9ª — 1ª Sub-região, 12ª — 1ª Sub-região, 20ª, 21ª.  |
| 9.565,90                            | 14.578,40            | 14ª, 17ª — 2ª Sub-região, 18ª — 2ª Sub-região.  |
| 10.440,10                           | 15.910,70            | 17ª — 1ª Sub-região, 18ª — 1ª Sub-região, 19ª.  |
| 11.225,00                           | 17.106,90            | 13ª, 15ª, 16ª, 22ª.   |

Nota: As regiões e sub-regiões são as publicadas no BOLETIM 48.

## BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1983 — N. 71

**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.

**Fotocomposição:** Márcio Jonas Cason

**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.