

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1983 — N. 72

**INSTITUIÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DE CONDOMÍNIO
ANUÊNCIA DOS PROMISSÁRIOS COMPRADORES**

Visando à necessária proteção dos adquirentes de unidades autônomas objeto de incorporação, nos moldes da Lei 4.591/64, vem o Egrégio Conselho Superior da Magistratura de São Paulo impondo, como condição essencial para o registro da instituição condominial, a anuência de todos os aderentes à incorporação.

Tal saudável cautela encontra farto embasamento fático na prática, continuada, de alguns maus incorporadores procurarem, na instituição, introduzir as modificações que lhes interessam, em detrimento do direito dos adquirentes.

Entretanto, o remédio escolhido, em certos casos, pode-se tornar sério obstáculo à regularização condominial, sem que, em contrapartida, naquela determinada hipótese, se justifique tal formalidade.

É o que ocorre quando não há qualquer discrepância entrê o memorial de incorporação e o instrumento apresentado à guisa de instituição condominial.

A incorporação é transitória e prévia, isto é certo. Mas, uma vez registrado qualquer contrato de venda ou promessa de venda, essa transitoriedade, conquanto persista, sai da potestatividade do incorporador: não pode mais o incorporador, por si só, alterar a incorporação que já recebeu adesão, ainda que de apenas e tão-somente um único adquirente. Passa a ser ato sinalagmático.

Assim, concluído o edifício, entendemos, "data maxima venia", ser despicienda a exigência da assinatura de eventuais adquirentes, *se o instrumento de especificação guardar fidelidade absoluta ao que constou do instrumento de incorporação.*

Ao Cartório de Registro de Imóveis deve ser, como efetivamente é, cometida a tarefa de fazer a verificação e, deparando qualquer alteração, seja qual for, exigir a anuência dos adquirentes.

Os adquirentes, na ânsia de receber as suas unidades, e desconhecendo, o que é razoável presumir, os termos da incorporação, podem assinar a

instituição, pensando tratar-se de exigência normal e corriqueira. Nesse caso, inadvertidamente, daíão a sua anuência, regularizando eventual ilicitude do incorporador.

No entanto, se o Cartório de Registro de Imóveis fizer a exigência, deveria a anuência ser lançada em documento explícito, do qual constasse, com todas as letras, a concordância do adquirente a tais e tais alterações. Aí, sim, estar-se-ia, com absoluta certeza, atingindo o fim teleológico, que é de inegável valor protetivo, do Egrégio Conselho Superior da Magistratura.

A exigência, todavia, quando não ocorrer qualquer alteração, poderá dar ensejo a que um único adquirente, por capricho ou mesmo má-fé, imponha condições para uma inútil anuência.

Doutrinadores de porte insuperável, como J. Nascimento Franco e Niske Gondo, ensinam: "No primeiro caso, uma vez incorporado o edifício, qualquer alteração na sua especificação só pode ser feita com a anuência da totalidade dos aderentes à incorporação, ou exigência legal, consoante dispõe o art. 43, IV, da Lei 4.591, especialmente no tocante ao aumento ou redução do número das unidades isoladas, às partes comuns e à área destinada ao edifício" ("Condomínio em Edifícios", pág. 51, 2ª ed., 1978).

Portanto, se não houver diferença entre a incorporação e a instituição, não se justifica a anuência dos aderentes.

Para essa nova exigência cabe bem a sabedoria dos romanos: "in rebus novis constituendis evidens esse utilitas debet".

BIASI ANTONIO RUGGIERO
Advogado em São Paulo

Nota da redação

Este BOLETIM transcreve, a seguir, trecho do acórdão comentado, proferido em 28.6.82 na apelação cível 1.176-0, publicado no "Diário da Justiça" de 20.7.82:

"A dúvida foi suscitada exatamente, porque, no caso dos autos, a proprietária do imóvel, e incorporadora, apresentou a registro o instrumento particular de instituição e convenção do condomínio, firmado por ela, exclusivamente, sem a anuência dos compromissários compradores de unidades (apartamentos residenciais), com contratos registrados, em número de 11, num total de 14.

"A questão foi bem examinada em primeira instância, impondo-se o improvidamento do apelo.

"Efetivamente, a convenção do condomínio exige a presença de titulares de direitos — dentre os quais os compromissários compradores — que representem no mínimo 2/3 das frações ideais que compõem o condomínio (cf. art. 9º, § 2º, da Lei 4.591, de 16.12.64). E, no caso, isoladamente, "contra legem", pretende fazê-lo a incorporadora.

"A própria etimologia do vocábulo "convenção", de "conventio", aliás, lembra acordo de vontades, não um ato unilateral.

"O mesmo ocorre com a instituição e especificação do condomínio em momento anterior ao da convenção, embora ambos os instrumentos possam ser levados a registro, simultaneamente.

"4. Mais que os 2/3 exigidos para o registro da convenção (no Livro 3 — Registro Auxiliar), há que se observar, na instituição e especificação do condomínio, a

presença de totalidade daqueles titulares de direitos (cf. Caio Mário da Silva Pereira: "Condomínio e Incorporações", pág. 84, Forense, 1965). "A especificação do condomínio, com a atribuição aos condôminos de partes ideais do terreno, áreas e coisas de uso comum, é um autêntico procedimento divisório entre os comoneiros" — observam J. Nascimento Franco e Niske Gondo ("Condomínio em Edifícios", pág. 51, Ed. Revista dos Tribunais, 2ª ed., 1978).

"5. Pouco importa o arquivamento do memorial e demais documentos para a incorporação do edifício (cf. fls.), porque essa é obrigação do incorporador — prévia e transitória — como disse o magistrado, haja vista, aliás, o disposto no art. 33 da Lei 4.591, de 16.12.64 (parcialmente alterado pelo art. 12 da Lei 4.864, de 29.11.65). Assim, a instituição e especificação do condomínio, e a convenção do condomínio, firmadas pela incorporadora, não podem ter acesso ao registro (art. 167, I, 17, da Lei de Registros Públicos), visto decorrerem de ato isolado, sem a anuência dos compromissários compradores de unidades do edifício com títulos registrados.

"Restará à incorporadora — caso não obtenha as anuências indispensáveis para um e para outro instrumento — o caminho jurisdicional (Caio Mário da Silva Pereira, op. cit., pág. 84; J. Nascimento Franco e Niske Gondo, op. cit., pág. 48), diversamente deste, de natureza administrativa (cf. art. 204 da Lei de Registros Públicos)."

X ENCONTRO — Outubro - 83

Mais uma vez os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil reunir-se-ão, como anualmente fazem, para uma semana de trabalho, estudos e debates. Será o X Encontro, na cidade do Rio de Janeiro, no período de 8 a 15 de outubro próximo.

É preciso lembrar que o evento não se destina apenas aos serventuários, mas a todos os que, por uma forma ou por outra, militam no campo do Direito Imobiliário, tais como magistrados, advogados, professores, tabeliães, escreventes etc.

Durante o Encontro serão tratados os seguintes temas:

1. Títulos judiciais — Cartas de sentença, mandados e certidões — A Lei 6.830, de 22.9.80 (que dispõe sobre execuções fiscais promovidas pela União, pelos Estados, Distrito Federal e Municípios e respectivas autarquias).
2. O condomínio moderno — Apart-hotel e vagas de garagem.
3. O Decreto-lei 1.958, de 9.9.82, 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.

Apresentação de trabalhos

Reitera-se a deliberação da Diretoria do IRIB de não admitir para exposição no plenário trabalhos que não tenham sido entregues até o dia 15 de setembro, prazo máximo e improrrogável.

Pede-se a colaboração e a compreensão dos interessados na apresentação de trabalhos para a observância desse prazo, lembrando que há necessidade da apreciação pelos membros encarregados de sua aprovação e que deve ser considerado, também, o tempo exigido para que o autor possa reproduzi-lo para distribuição entre os congressistas.

Os textos — que só poderão versar um dos temas enunciados — deverão ser enviados para a sede do IRIB, em 5 vias datilografadas em espaço duplo.

Taxas de inscrição e reserva de hotéis

Proximamente, através deste BOLETIM e de circulares expedidas pela Secretaria do IRIB, os leitores terão informações mais detalhadas sobre taxas de inscrição, reserva de hotéis, bem como sobre a programação de estudos e a social.

X ENCONTRO — 10º ANO DE VIDA DO IRIB

PROPRIETÁRIO DE IMÓVEL RURAL CONCEITO DE EMPRESA E QUITAÇÃO PREVIDENCIÁRIA

O Dec.-lei 1.958/82 extinguiu o Certificado de Quitação (CQ) e o Certificado de Regularidade de Situação (CRS) do IAPAS, mantendo, porém, em determinadas hipóteses, a exigência de comprovação da inexistência de débitos previdenciários por parte das empresas em geral.

Com efeito, assim dispõe o art. 2º do referido diploma legal:

"Art. 2º. Somente será exigido documento comprobatório de inexistência de débito, a ser fornecido pela Previdência Social, nos seguintes casos:

I — das empresas em geral:

a) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou de direitos a ele relativos;

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel incorporado ao ativo imobilizado de empresa, desde que de valor superior a 1.500 ORTN;

c) no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de atos relativos a baixa de firma individual, redução de capital social ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil, sem prejuízo do disposto no art. 10 da Lei 6.939, de 9.9.81;

II —

Com o propósito de esclarecer o alcance da expressão "empresas em geral", um Tabelião do Estado de São Paulo formulou consulta à Corregedoria Geral da Justiça, indagando se pessoa física, proprietária de imóvel rural, estaria abrangida pelo conceito de "empresa".

Tratando-se de assunto que interessa também aos Oficiais de Registro de Imóveis, este BOLETIM transcreve, a seguir, trecho do parecer que, respondendo à consulta, logrou aprovação do Corregedor Geral:

"Importa, a propósito, diagnosticar se a atividade desenvolvida, no âmbito do estabelecimento rural ou prédio rústico, dá margem a seu enquadramento no sistema previdenciário e assistencial dos empregadores rurais e seus dependentes (Lei 6.260/75); e, conseqüentemente, saber se tais pessoas são, obrigatoriamente, filiadas como segurados.

"Nesses termos, é bem de ver que o Dec. 83.924, de 30.8.79, alterando o art. 2º, do Dec. 77.514, de 29.4.76, por sua vez já modificado pelo Dec. 79.575, de 26.4.77, definiu claramente quem se devia considerar empregador rural, assim subordinado à condição de segurado obrigatório: 'Considera-se empregador rural a pessoa física, proprietária ou não, que, em estabelecimento rural ou prédio rústico e com o concurso de empregados a qualquer título, ainda que eventualmente, explore em caráter permanente, diretamente ou através de prepostos, atividade agroeconômica, assim entendida a atividade agrícola, pastoril, hortigranjeira ou a indústria rural, bem como a extração de produtos primários, vegetais ou animais'.

"Tenho que o enquadramento da pessoa física, proprietária de imóvel rural, nos termos da indagação, como segurada obrigatória, ou não, vale dizer como empregador rural, ou não, é que servirá de instrumento útil a equipará-la à empresa em geral, para efeito da exigência de prova de inexistência de débito previdenciário, na oportunidade dos atos enumerados em lei.

"Destarte, quem desempenhe, nas condições versadas pela lei, atividade agroeconômica, desimportando que proprietário ou não do imóvel rural, será tido por empregador rural, conseguinte-

mente equiparado a empresa, para os fins do art. 2º, do Dec.-lei 1.958, de 8.9.82.

"Manifesto que os próprios textos regulamentares excepcionam o reconhecimento dessa condição, em limitados casos (art. 6º do Dec. 77.514/76), hipóteses que serão conferidas individualmente, para fins de verificação da necessidade, ou não, da prova discutida.

"Em suma, não será especificamente a condição de proprietário de imóvel rural que definirá dever a pessoa física ser considerada empresa, para os fins alvitrados na consulta, mas, diversamente, a condição de proprietária, ou não, do imóvel rural, dedicar-se a atividade agroeconômica, dentro dos termos e parâmetros fixados no regulamento pertinente (art. 2º do Dec. 77.514/76, com a redação dada pelo Dec. 83.924/79).

"Por óbvio, v. g., dentre as exceções consignadas, não será considerada empresa, porque não se trata de empregador rural, a pessoa física, proprietária ou não, que trabalhe na atividade rural, individualmente, ou em regime de economia familiar, assim entendido o trabalho de membros da família, indispensável à própria subsistência e exercido em condições de mútua dependência e colaboração; muito menos, à evidência, a pessoa física titular de domínio sobre imóvel rural que não tenha destinação ou atividade agroeconômica de qualquer matiz."

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. Requerida pelo loteador a intimação do promissário comprador das prestações em atraso, como deve ser procedido se este se negar a receber a carta-intimação e a apor o ciente na via que será juntada ao processo?

R. Tanto o Dec.-lei 58/37 quanto a Lei 6.766/79 não prevêm essa hipótese. À falta de disposição

nessas leis específicas, deve-se recorrer ao Código de Processo Civil para solucionar a questão.

Estabelece o art. 226 desse Código que, encontrando o réu, o oficial de justiça pode citá-lo de três formas: I — lendo-lhe o mandado e entregando-lhe a contrafé; II — portando por fé se recebeu ou recusou a contrafé; e III — obtendo a nota de ciente, ou certificando que o réu não a apôs no mandado.

Comentando esse artigo, o Prof. Moniz de Aragão esclarece que a lavratura da certidão pelo oficial de justiça deve conter a narrativa de todo o desenrolar do ocorrido, com a indicação de como o citado foi localizado, bem como o lugar e a hora em que o citou e do cumprimento das demais exigências da lei. Também esclarecerá, nessa certidão, se o citando apôs ou se recusou a apor o ciente e ainda se aceitou ou não a contrafé.

"Pessoas mais simples geralmente se recusam a lançar a nota de ciente e a receber a contrafé, na suposição de que, se agissem contrariamente, se estariam comprometendo. Se compreendessem o real significado desses dois atos, perceberiam que lhes serve de garantias. De posse da contrafé, que o oficial tem de autenticar ao lhe entregar, o citando dispõe de elementos para saber por que o chamam a Juízo e pode transferi-la incontinenti a seu advogado, para que o oriente sobre como proceder. Lançando no mandado a data da realização do ato e subscrevendo em seguida, autentica-o e frustra qualquer tentativa de burla.

"A negativa, porém, não tem a menor conseqüência para a realização do ato.

"Dotado de fé pública — por isso, pode portar por fé — o oficial atesta o que se passou, independentemente da contribuição do citando" ("Comentários ao CPC", II/258).

Normalmente a intimação é feita por escrevente habilitado ou juramentado. Entendemos, por conseguinte, que ele tem a mesma prerrogativa do oficial de justiça quanto à fé pública e que a certidão por ele lavrada é perfeitamente válida, mesmo sem a assinatura do intimado.

P. Pode ser registrado um recibo de sinal como se fosse um contrato de compromisso de compra e venda?

R. Não é possível responder a essa pergunta de forma genérica, pois, embora um recibo de sinal raramente apresente condições para registro, não se pode afirmar categoricamente que tal documento não possa ser registrado.

Trata-se de questão complexa que foi muito bem analisada em sentença proferida pelo Dr. José de Mello Junqueira, Juiz de Direito da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, da qual transcrevemos o seguinte trecho:

"Embora o contrato havido entre as partes venha rotulado com a denominação de recibo de sinal, em seu conteúdo, retraçando a vontade das partes, tipifica-se autêntico contrato de compromisso de compra e venda.

"Todo contrato preliminar de compra e venda, com sinal de pagamento, gera para ambas as partes a obrigação de contrair novo contrato, mas com a cláusula de arrendimento.

"Não foi o que ocorreu no caso em apreço, porquanto os contratantes, na manifestação de vontade, deixaram clara a intenção de preencherem um contrato de promessa de venda e compra.

"Nas declarações de vontade se atenderá mais à sua intenção que ao sentido literal da linguagem" — art. 85 do Código Civil.

"No contrato as partes estipularam preço e forma de pagamento, identificaram o objeto e estabeleceram as cláusulas de irrevogabilidade e irretratabilidade.

"Esse contrato investiu os compromissários compradores na posse do imóvel, podendo aliená-lo mediante cessão, opor-se a terceiros, com a responsabilidade pelas obrigações que gravam o imóvel.

"Por parte do compromitente vendedor houve uma limitação do poder de disposição, configurando-se, com o registro, um direito real.

"Inexiste óbice ao registro, nos termos do art. 167, I, número 9, da Lei de Registros Públicos."

Portanto, ao ser apresentado para registro contrato rotulado de "recibo de sinal", o Oficial não se deve ater apenas a essa denominação, mas verificar cuidadosamente seu conteúdo, após o que decidirá pela viabilidade ou não do seu registro.

Aliás, os leitores poderão observar que no BOLETIM 14, de julho de 1978, nesta mesma seção, em resposta a pergunta semelhante ficou claramente explicada a diferença entre um pré-contrato e um contrato propriamente dito.

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 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

MAIO DE 1983 — N. 72

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.