

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1984 — N. 81

1º ENCONTRO REGIONAL: SUCESSO EM ASSIS

Em ambiente de grande expectativa, resultante do caráter pioneiro do empreendimento e da reduzida divulgação em face da premência do tempo, teve lugar o 1.º Encontro do IRIB, nos dias 4 e 5 de fevereiro, na aprazível e progressista cidade de Assis, no interior do Estado de São Paulo, a 465 km da Capital.

Comparecimento

Superando as mais otimistas previsões, registraram-se 66 inscrições, sendo de se assinalar o inédito índice de 100% de assiduidade e participação efetiva nas reuniões plenárias e no seminário, cuja coordenação coube ao Oficial Nelson Lobo (São Vicente, SP).

Palestras e trabalhos

Caracterizado pela objetividade e cordialidade reinantes, o 1.º Encontro ensejou à interessada audiência ouvir as palestras do Presidente Adolfo Oliveira (Petrópolis, RJ) nas sessões de abertura e de encerramento, sobre os objetivos do IRIB, os frutos colhidos no evento e os projetos para o futuro;

do eminente jurista e Magistrado aposentado Dr. Gilberto Valente da Silva, sobre temas ligados ao parcelamento rural; e do Oficial Nicolau Balbino Filho (Guaxupé, MG), que apresentou o trabalho "Da matrícula única para cada imóvel", especialmente dedicado ao 1.º Encontro Regional.

Dirigentes e representações

Participaram da Mesa o Sr. Euclides Nobile, representante do Prefeito de Assis; a Presidente em exercício da Associação dos Serventuários da Justiça do Estado de São Paulo, Maria Helena Leonel Gandolfo; o Procurador do INCRA, Dr. Olavo Acyr de Lima Rocha; o Promotor de Justiça da comarca, Dr. Joaquim Pereira; o representante da OAB local, Dr. Clóvis Rossini; os integrantes da Diretoria do IRIB, Vice-Presidentes Benedito da Costa Coelho Jr. (Apucarana, PR), Fernando de Barros Silveira (São Paulo, SP), Léa Emília Braune Portugal (Brasília, DF), o Secretário Roberto Sant'Anna (Moji das Cruzes, SP) e o Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (São Paulo, SP); a Oficial Myrthes de Araújo

Ventura (Itabira, MG), Presidente do Grupo de Trabalho pela ampliação dos quadros do Instituto.

O anfitrião e o futuro dos Encontros Regionais

Inexcedível em atenções e cuidados, o Oficial José Bonifácio de Andrade Piemonte (Assis, SP) fez as honras da casa, demons-

trando na prática as tradições hospitaleiras da cidade, pronunciando emocionadas palavras durante a conclusão das atividades.

Comprovado o êxito da iniciativa, o Presidente do IRIB assegurou que novos Encontros Regionais serão realizados, e fez sentir a conveniência de se despertar o espírito de cooperação dos colegas, que deverão solicitar à Diretoria que inclua suas áreas de atuação na programação de futuros Encontros.

VÁLIDA, NOS COMPROMISSOS, CLÁUSULA ESTIPULANDO PREÇO PELO VALOR DA ORTN

Por ser de interesse geral, tendo o assunto originado inúmeras dúvidas, divulgamos a seguir recente resposta do Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo a consulta que lhe foi endereçada:

I. A oficial substituta do 16.º Cartório de Registro de Imóveis consulta este Juízo sobre a validade de cláusula que, em compromisso de venda e compra de imóvel loteado, estipula o preço e a correção das prestações de acordo com as Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional. Entende ela que a lei determina que o preço total estipulado seja fixo.

A cláusula consta de contrato-padrão a ela apresentado para substituição do que consta da inscrição do loteamento.

O Dr. Curador de Registros, em juicioso parecer, com apoio na lei, na doutrina e na jurisprudência, aceita a validade da cláusula (fls.).

É o relatório.

II. A consulta foi respondida já, de forma brilhante, pelo ilustre Curador de Registros, Dr. José Celso de Mello Filho. Não há o que acrescentar ao parecer assim exarado:

"O digno Senhor Oficial Consulente questiona a validade jurídica de cláusula contratual, incluída em compromisso de compra e venda-

padrão, que dispõe sobre pagamento do preço pelo valor *correspondente* às Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTNs) em vigor na data de adimplemento da obrigação (v. fls.).

2. O compromisso de compra e venda é *espécie contratual*. Trata-se de contrato típico ou nominado, previsto e definido, expressamente, em nosso ordenamento jurídico.

A natureza contratual do *pactum de contrahendo* é reconhecida, sem maiores disceptações, pelo magistério doutrinário: Arnaldo Rizzardo, "Promessa de Compra e Venda e Parcelamento do Solo Urbano", págs. 60/63, 2.ª ed., 1983, RT; Wilson de Souza Campos Batalha, "Loteamento e Condomínios", tomo 1/328, 1953; Pontes de Miranda, "Tratado de Direito Privado", tomo 13/30, § 1432, Borsoli; Arnaldo Wald, "Obrigações e Contratos", págs. 210/212, itens 114/114.2, 6.ª ed., 1983, RT; José Osório de Azevedo Jr., "Compromisso de Compra e Venda", págs. 5/39, 1.ª ed., 1979, Saraiva.

3. A Lei federal 6.766, de 19.12.79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, estabelece, em seus arts. 25 a 36, a disciplina jurídico-formal desse contrato. E preceitua que os compromissos de compra e venda deverão conter, dentre outros elementos obrigatórios, indicação concernente ao "preço, prazo, forma e

local de pagamento..." (v. art. 26, IV).

A menção ao preço e à forma de pagamento, como se vê, constitui elemento essencial e necessário à configuração jurídica dessa espécie contratual, que é o compromisso de compra e venda. *Sine pretio, nullum pactum de contrahendo est.*

4. Entendo plenamente válida a cláusula contratual, como a referida pelo Senhor Oficial Consulente, que institui mecanismo de atualização das prestações pecuniárias.

O nosso ordenamento jurídico expressamente *permite*, e a Lei federal 6.766, de 19.12.79, não o impede, que a correção, em virtude de disposição legal ou estipulação de negócio jurídico, da expressão monetária de obrigação pecuniária tenha por base a variação nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional (v. Lei federal 6.423, de 17.6.77, art. 1.º).

Discorrendo sobre as dívidas pecuniárias ou obrigações em dinheiro, esclarece Arnaldo Wald que "a posição do direito brasileiro é, pois, atualmente, no sentido de admitir as cláusulas de reajustamento nos débitos de dinheiro, desde que o índice escolhido não seja o valor do ouro ou das moedas estrangeiras..." (grifado — v. op. cit., pág. 28, item 19).

Mesmo, porém, que não houvesse norma legal permissiva, ainda

nssim seria lícita a indexação feita de acordo com as ORTNs. Autorizá-la-ia um princípio básico do direito contratual: a autonomia da vontade.

A liberdade contratual, que consiste na possibilidade de estipular o conteúdo das cláusulas contratuais, sem quaisquer outras restrições que não as impostas por normas imperativas ou de ordem pública, seria o próprio fundamento da pactuação ora questionada (v. Sílvio Rodrigues, "Direito Civil", 3/20-23, item 7, 3.ª ed., Max Limonad; Arnaldo Wald, op. cit., págs. 121/122, item 63). Claro, sob esse aspecto, o magistério do douto Washington de Barros Monteiro: "... têm os contratantes ampla liberdade para estipular o que lhes convenha, fazendo, assim, do contrato, verdadeira norma jurídica, já que o mesmo faz lei entre as partes (...). Podem, outrossim, estabelecer as cláusulas que desejam realmente pactuar ou constituir, ampliando ou restringindo os seus efeitos. A regra nos contratos, insista-se, é a autonomia da vontade dos estipulantes e que deve ser sempre respeitada..."

(v. "Direito das Obrigações", 2.º vol., págs. 19/20, 1956, Saraiva).

5. Registre-se que a cláusula em questão será livremente pactuada por convenção das partes. E não se contrapõe a qualquer regra legal de ordem pública.

A liberdade contratual, que se fundamenta no princípio básico que privilegia a autonomia da vontade, justifica e legitima essa cláusula, que, ao fixar o valor do pagamento em ORTNs, não restringe o curso legal e forçado do cruzeiro e nem lhe recusa poder liberatório. O pagamento das prestações será feito em moeda nacional, em atendimento ao que preceitua o art. 947 do CC. A indexação feita segundo o valor das ORTNs não objetiva substituí-las à moeda nacional. Pelo contrário, as ORTNs atuam, no caso, como meros coeficientes de atualização ou de correção monetária dos valores ajustados.

Essa é a razão pela qual o STF tem reconhecido, com fundamento no princípio da autonomia da vontade, a plena validade jurídica da cláusula contratual que institui,

entre particulares, no plano das relações negociais, a correção monetária, hoje necessariamente indexada (a vinculação decorre da Lei federal 6.423/77) à variação nominal das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional (v. RTJ 65/874, 66/324, 67/167, 90/133, 95/332).

6. Concluindo: é válida, em face da doutrina, da jurisprudência e da própria lei (Lei federal 6.423, de 1977, art. 1.º), a estipulação da cláusula ora questionada, que tem por lícito objetivo enfrentar os problemas gerados pela progressiva desvalorização do cruzeiro."

III. Isto posto, respondendo à consulta, é válida, nos contratos de compromisso de venda e compra, a cláusula que estipula o preço e as prestações pelo valor das Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional.

Transmitam-se cópias.

P.R.I.

São Paulo, 10 de novembro de 1983.

NARCISO ORLANDI NETO
Juiz de Direito

INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO

DESNECESSIDADE DA ANUÊNCIA DA TOTALIDADE DA MASSA CONDÔMINA

Durante largo tempo sustentou-se a obrigatoriedade da anuência de todos os adquirentes de unidades autônomas que tenham seus contratos registrados, para efetuar-se o registro de instituição do condomínio.

Esse entendimento, por vezes, tornava impossível a regularização dos edifícios em condomínio, seja pela dificuldade em localizar algum dos condôminos, seja pela recusa de um deles em assinar o instrumento de instituição e especificação.

O confronto com situações fáticas aparentemente inso-

lúveis exige do julgador a busca de uma solução justa dentro da legalidade.

Exemplo disso é a sentença proferida pelo então Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, Dr. José de Mello Junqueira, em consulta formulada àquele Juízo, parcialmente transcrita a seguir. Observe-se que, em trabalho publicado no BOLETIM 72, o advogado Biasi Antonio Ruggiero opinou pela desnecessidade de interpretar-se a lei com excessivo rigor na hipótese enfocada pela sentença

mencionada, cujas conclusões são as seguintes:

"Os titulares do domínio e direitos referentes a frações ideais do terreno e unidades autônomas, com contrato regularmente registrado, devem anuir na escritura de especificação e instituição de condomínio, com a finalidade de proteção e resguardo dos direitos reais já adquiridos, que poderiam ser afetados ou frustrados, nos casos de modificação de unidades e discriminações ou frações ideais sobre o terreno.

"No entanto, se no ato da instituição for rigorosamente observado o plano inicial da incorporação, fração ideal projetada e especificação das unidades, com identificação e discriminação, não vejo

óbice ao registro do ato de instituição e especificação, mesmo que um ou outro condômino, por motivos alheios à própria especificação, não queira comparecer ao mesmo.

"Necessário que se observe com rigorismo a totalidade da massa condômina, comparecendo no ato de instituição e especificação, na hipótese de inovação do projeto ou mudança da destinação do edifício no seu todo, ou das unidades autônomas que o compõem.

"É o que os autores têm resguardado, com veemência, e a Jurisprudência afirmado, com reiteração.

"Nos casos a que aludem, sempre a hipótese é de modificação do plano inicial. Nesse sentido Pierre Poirier — "La Propiedad Horizontal Condominium", 1950, pg. 95 — Caio Mário da Silva Pereira, op. cit. pág. 284, 290.

"É o simples respeito à norma do artigo 628 do Código Civil, segundo o qual nenhum dos proprietários pode alterar a coisa comum sem o consenso unânime dos outros, no que perfilhou o artigo 43 da Lei n. 4.591/64: "é vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigência legal".

"Se houve rigoroso cumprimento dos contratos quanto ao plano de edificação e especificação apresentado por ocasião da incorporação, não há que se exigir o consenso unânime de todos os condôminos que, por capricho ou outros motivos pessoais ou de mero direito obrigacional, se re-

cusam à subscrição do ato instituidor.

"Essa exigência acarretaria, se observado o plano inicial, a possibilidade de ardis e chicanas em benefício de alguns espertalhões.

"A concordância de todos os condôminos é exigência apenas para a modificação da própria configuração da propriedade condominial, nos expressos termos dos dispositivos legais.

"A lei no resguardo do direito de todos os adquirentes não permite a modificação da especificação inicialmente projetada, a não ser com o consenso unânime dos interessados.

"Em contrário, por silente, não exige a anuência de todos caso tenha-se observado a especificação ofertada por ocasião do registro da incorporação."

M. H. L. G.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Um imóvel com 90 ha em comum entre três pessoas a saber: A — 50 ha; B — 25 ha; C — 15 ha. Cada condômino cadastrou a sua parte:

FMP	MÓD.
A — 50	— 35
B — 25	— 24
C — 15	— 15

Qual o módulo que servirá para uma futura divisão?

R. Nenhum dos módulos servirá, porque o cadastro foi preenchido erroneamente. Deveria ter sido

feito um só cadastro com a área de 90 ha em comum, e daí então se terá o módulo que servirá para a futura divisão.

A. O.

P. No desmembramento de uma gleba em área superior ao módulo rural, a requerimento do proprietário, há necessidade de prévia aprovação do INCRA?

R. Neste caso não se aplica a Instrução Normativa 17-B do INCRA, por se tratar da criação de

área superior ao módulo. Não é necessária, portanto, prévia autorização do INCRA.

A. O.

P. As custas para registro de uma hipoteca deverão ter por base o valor da dívida ou aquele atribuído à garantia?

R. O valor da dívida.

A. O.



**INSTITUTO DO REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Brau-

ne Portugal (DF), Nicolau Baibino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1º Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2º Secretário, Roberto Sant'Ana (SP); 1º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2º Tesoureiro, José Soares da Silva (ES), Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli, (SC), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1984 — N. 81

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Maria Helena Leonel Gandolfo.

Editor: Arnaldo Malheiros.

Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.