

da Lei n.º 3.528, de 1959, e das impostas ao Presidente da República e Ministros de Estado, pela prática de infrações da mesma natureza, conforme o disposto no já citado parágrafo único do art. 44 da Constituição Federal).

A distinção é, ontologicamente, perfeita, como vimos sustentando, mas somos de opinião de que a expressão *crimes de responsabilidade* deveria ter sido para rotular as *infrações político-administrativas*, e não os *delitos*, a fim de que se mantivesse a nomenclatura da própria Carta Magna Federal, podendo as *infrações penais* ser denominadas de *crimes funcionais*.

Desta forma, não se estaria contribuindo, ainda mais, para a confusão já existente em torno da expressão *crimes de responsabilidade*, conforme indicamos no n.º 1 *supra*. A nova nomenclatura só tem a vantagem de tornar ainda mais evidente a natureza político-administrativa e não penal dos ilícitos em tela.

Contém, destarte, o Decreto-lei em pauta a mácula da inconstitucionalidade, por incompetência, já que, conforme vimos, as *infrações político-administrativas* são, no particular, da alçada estadual, quer quanto à fixação de seu elenco, quer no tocante ao estabelecimento do respectivo processo. O diploma em tela conservou, inclusive, o equívoco de manter, no que tange a êste, o caráter subsidiário das normas federais (art. 5.º), o que, como já salientamos, é insustentável.

Muitos dos fatos considerados pela Lei n.º 3.528, de 1959, como *crimes de responsabilidade*, isto é, *infrações político-administrativas*, o Decreto-lei n.º 201, de 1967, transformou em *delitos criminais* (cf. art. 1.º, n.ºs 2, 8, 15, 17, 20, 21, da Lei n.º 3.528, de 1959, e art. 1.º, incisos II, VII, VIII, IX, XIV e XV, do Decreto-lei n.º 201, de 1967). É claro que o legislador estadual poderá — e o fará, certamente — elegê-las como *infrações político-administrativas*, também.

Finalmente, somos de opinião de que, se há lei estadual regulando a matéria, embora de data anterior ao Decreto-lei n.º 201, de 1967, aquela continua vigente, com as eventuais modificações determinadas pela Constituição estadual de 1967.

OBRIGATORIEDADE DO REGISTRO DA ESCRITURA DE PROMESSA, MESMO QUANDO HAJA A DEFINITIVA DE COMPRA E VENDA

MURILO RENAULT LEITE
Advogado no Estado da Guanabara

1. *Promessa de Compra e Venda*

Face à crescente desvalorização da moeda, e ainda como decorrência da crise de moradias que se vem verificando há alguns anos, todo aquêle que consegue juntar alguma economia a aplica na aquisição de um imóvel. Inúmeras têm sido as operações imobiliárias nos últimos anos, mas, devido ao grande valor que a propriedade imóvel atingiu entre nós, poucas são as pessoas que podem pagar integralmente o preço no ato da compra e venda. Daí a necessidade da entrega de uma determinada quantia ao vendedor, obrigando-se o comprador a completar o restante do preço dentro de um certo prazo. Para garantir-se tal modalidade de negócio, entraram em uso os contratos de promessa de compra e venda.

O estudo desses contratos deve ser feito sob duas modalidades: a das promessas de compra e venda de imóvel dividido em lotes, cuja venda deva ser feita a prestação (Decreto-lei n.º 58, de 1937), e a das que estejam excluídas desse regime. Apreciaremos, neste desprezioso trabalho, as promessas de compra e venda, tão-sómente sob a segunda modalidade.

2. *Ausência de Dispositivo Legal*

É de admirar-se que os nossos códigos, tanto o civil como o comercial, não façam referência aos contratos de promessa de

compra e venda de imóveis. E é de estranhar-se o silêncio, pois o direito anterior não ignorava êsse tipo de contrato.

No regime das Ordenações do Reino, já havia dispositivo expresso autorizando a execução compulsória da promessa de compra e venda.

CORREIA TELES não desconhecia êsse tipo de contrato e ensinava:

“Se se obrigou a fazer escritura de venda, e refusa, a sentença, que o condena a fazê-la, fica servindo de título” (*Doutrina das Ações*, pág. 299, nota 1 ao § 301).

E mais adiante:

“... se foi condenado a fazê-la, e recusar assiná-la, há-se por feita com as cláusulas costumadas, e a sentença que assim o julga, fica servindo de título” (obra citada, pág. 299).

E LEITE VELHO não destoava.

Apesar do silêncio dos nossos códigos, êsses tipos de contrato se tornaram cada vez mais usados, podendo-se, hoje, afirmar que a cada contrato de compra e venda corresponde um outro de promessa.

Quando começaram a aparecer nos nossos Tribunais os primeiros processos tendo por objeto contratos de promessa de compra e venda, viram-se os nossos juristas obrigados a ir à doutrina estrangeira, procurando na literatura jurídica alienígena a solução.

— Há necessidade de inscrever-se a escritura de promessa quando já existe escritura definitiva de compra e venda?

Sobre o assunto tem sido grande a discrepância tanto dos julgados como da doutrina.

3. Decisões judiciais

A 7.^a Câmara Cível do antigo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, em acórdão de 14-6-1946, na Apelação n.º 7.127, publi-

cado no *Diário de Justiça* de 13-3-1948, às fls. 721, de que foi Relator o então Desembargador ROCHA LAGOA, hoje Ministro aposentado do Supremo Tribunal Federal, decidiu-se pela desnecessidade da inscrição da escritura de promessa quando já existia escritura definitiva de compra e venda:

“Não é lícito ao oficial do registro imobiliário deixar de registrar escritura de venda definitiva de imóvel, sob a alegação de ser necessário o prévio registro da promessa de venda”.

Em sentido oposto, a 5.^a Câmara Cível do mesmo Tribunal de Justiça, na Apelação n.º 4.097, à unanimidade de votos, entendeu no sentido de ser necessário o prévio registro da escritura de promessa de compra e venda para poder ser transcrita a definitiva:

“Promessa de compra e venda — Necessidade de sua inscrição para a transcrição da escritura de compra e venda dela resultante — Aplicação dos arts. 178, 179 e 244 do Dec. n.º 4.857, de 1939.

Desde que a escritura de compra e venda faça remissão expressa a uma anterior de promessa de compra e venda à qual esteja substancialmente conexa, a sua transcrição não pode ser feita sem a prévia inscrição desta última, na forma do que preceitua o art. 244, do Dec. 4.857, de 1939, c/c os arts. 178, letra a, XIV e 179 do citado diploma” (*Revista de Direito Imobiliário*, vol. V, n.º 10, pág. 262).

4. Circulares da Corregedoria da Justiça

O então Desembargador Corregedor da Justiça do antigo Distrito Federal, NÉLSON HUNGRIA, hoje Ministro aposentado do Supremo Tribunal Federal, em face das constantes dúvidas levantadas pelos Srs. Oficiais dos registros imobiliários, no sentido de exigirem o prévio registro das escrituras de promessa de compra e venda para poderem transcrever as definitivas, e tendo em vista

as decisões do Tribunal de Justiça julgando desnecessária essa inscrição, baixou a Circular n.º 130, de 23-12-1947, dirigida aos Srs. Oficiais do Registro de Imóveis, recomendando que os mesmos se abstivessem de exigir o registro da promessa de compra e venda, quando já tivesse sido lavrada a correspondente escritura definitiva, desde que não se tratasse de imóvel loteado ou cujo preço tivesse sido estipulado a prazo ou a prestações.

Em aditamento àquela Circular, expediu a de n.º 133, de 9-3-1948, esclarecendo que as escrituras de promessa de compra e venda que não estão sujeitas a registro, quando já tenham sido lavradas as correspondentes escrituras definitivas, são as em que o preço da compra e venda já tenha sido integralmente pago no ato da assinatura das mesmas promessas.

Essas Circulares entenderam, então, que para certas escrituras de promessa não há necessidade do prévio registro e, conseqüentemente, para outras impõe-se a inscrição.

Fêz uma distinção onde a lei não distingue. *Ubi lex...*

Posteriormente, o saudoso MEM DE VASCONCELOS REIS, quando Desembargador Corregedor, expediu a

Circular n.º 285, de 30 de março de 1955.

“Aos Srs. Oficiais do Registro de Imóveis.

Considerando que, não obstante a decisão judicial publicada no *Diário da Justiça* de 24 de novembro de 1952, à fls. 13.426, alguns dos senhores oficiais do Registro de Imóveis continuaram a exigir a “prévia inscrição” da escritura de promessa de compra e venda para efetuar a transcrição da escritura definitiva de venda; Considerando que o objetivo da inscrição da promessa de compra e venda é o de garantir a parte promitente compradora e advertir terceiros do compromisso ou ônus que pesa sobre a propriedade; Considerando que, assim, lavrada a escritura definitiva a promessa deixa de existir, passa a ser um título findo, inoperante, que perdeu toda a sua razão de ser; Considerando que, dessa forma, não há razão que justifique a exigência “da prévia inscrição” da promessa na hipótese em que é apresentada,

para a respectiva transcrição, a escritura definitiva de compra e venda: Resolve determinar aos Srs. Oficiais do Registro de Imóveis que se abstenham, inteiramente, de exigir, “para a prévia inscrição”, a escritura de promessa quando da apresentação, para a respectiva transcrição, da escritura definitiva de compra e venda. Publique-se, registre-se e cumpra-se. Rio de Janeiro, 30 de março de 1955. — MEM DE VASCONCELOS REIS, Desembargador Corregedor”.

5. *Determinações do Juiz da Vara de Registros Públicos*

O então Juiz da Vara de Registros Públicos, atual Desembargador MOACIR REBELLO HORTA, expediu a seguinte *Portaria n.º 94*:

“Rio, 30 de março de 1955.

O Doutor MOACIR REBELO HORTA, Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos do Distrito Federal, usando das atribuições que a lei lhe confere e Considerando que, não obstante a decisão judicial publicada no *Diário da Justiça* de 27 de abril de 1952, fls. 13.426, alguns dos Oficiais do Registro de Imóveis continuam a exigir a “prévia inscrição” da escritura de promessa de compra e venda para a transcrição da escritura definitiva de venda; Considerando que o objetivo da inscrição da promessa de compra e venda é o de garantir a outorga da escritura definitiva, vale dizer, garantir a parte promitente compradora e advertir terceiros do compromisso ou ônus que pesa sobre a propriedade; Considerando que, assim, lavrada a escritura definitiva a promessa deixa de existir, passa a ser um título findo, inoperante, que perdeu toda a sua razão de ser; Considerando que, dessa forma, não há razão que possa justificar a exigência da “prévia inscrição” de promessa na hipótese em que é apresentada, para a respectiva transcrição, a escritura definitiva de compra e venda; Resolve determinar aos senhores Oficiais do Registro de Imóveis que se abste-

nham inteiramente de exigir, para “prévia inscrição”, a escritura de promessa quando da apresentação, para o respectivo registro, da escritura definitiva de compra e venda. Rio de Janeiro, DF, 30 de março de 1955 — MOACIR REBELO HORTA, Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos”.

6. Obrigatoriedade do registro

Os que seguem a orientação daqueles que opinam no sentido da dispensabilidade do prévio registro da promessa, justificam o acêrto da medida, afirmando ser *ilógica* a exigência dos Oficiais do Registro de Imóveis. Alegam, que a escritura de promessa é um pacto preparatório, e desde que o que foi previsto nesse pacto se consolidou na escritura definitiva de compra e venda, não há mais necessidade do registro daquela escritura.

Que nos perdoem a ousadia da contestação.

A obrigatoriedade do registro das escrituras de promessa se impõe por três motivos relevantes:

I — Imperativo legal

Vejam os. O parágrafo único do art. 244 do Decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939, dispunha da seguinte forma:

“Quando houver promessa de venda, quer por instrumento público, quer por documento particular, será este registrado ou averbado, para que possa ser transcrita a escritura definitiva de compra e venda com fidelidade e minúcia” (os grifos são nossos).

E tanto era desejo do legislador que essas escrituras fôssem registradas, que o Decreto n.º 5.318, de 29 de fevereiro de 1940, que modificou o de n.º 4.857, deu a atual redação ao referido parágrafo único do art. 244:

“Quando houver promessa de venda, será esta inscrita ou averbada para que possa ser transcrita a escritura definitiva”.

Aqui o legislador não mais cogitou da forma do título, se instrumento público ou documento particular. *Determinou que seja inscrita ou averbada a promessa de compra e venda para que possa ser registrada a escritura definitiva.*

E o fez com acêrto.

Determinou ainda no art. 253:

“Será inscrita no livro 4, para validade, quer entre as partes contratantes, quer em relação a terceiros, e com os mesmos requisitos do art. 247, a promessa do imóvel não loteado” (o grifo é nosso).

Não vemos, dada a simplicidade da redação, como interpretar êsses dispositivos da lei, no sentido de dispensar do registro determinadas modalidades de promessa de compra e venda. A lei é claríssima. Determina “quando houver promessa de venda...”. Não cogitou de forma, não fez nenhuma distinção entre os tipos de promessa. E onde a lei não distingue ao intérprete não é dado distinguir.

— A falta de inscrição da escritura de promessa poderá trazer sérios inconvenientes, inclusive acarretar a nulidade da transcrição da compra e venda.

VALDEMAR LOUREIRO, inegavelmente profundo conhecedor dos assuntos imobiliários, em excelente artigo publicado no primeiro número da *Revista de Direito Imobiliário*, páginas 25-29, já ressaltou, com grande felicidade, a necessidade de tal registro:

“Conhecidos os princípios enunciados — o da *legalidade* e da *publicidade*, que os atos do Registro de Imóveis atribuem às transações imobiliárias, o da *unicidade* e da *continuidade*, que asseguram rigorosa filiação aos títulos relativos a um mesmo imóvel — não há, a meu ver, como dispensar de registro as escrituras de promessa de venda de imóveis, ainda que após a outorga da escritura definitiva”.

E, no volume ns. 45-46, da mesma *Revista*, faz idêntico ensinamento.

O saudoso SERPA LOPES, quando na Vara de Registros Públicos, que tanto illustrou, expediu a

Portaria n.º 79:

“O Dr. MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES, Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos na forma da lei:

I. Atendendo a que a lei do sêlo (Decreto-lei n.º 4.655, de 3 de setembro de 1942), art. 38, alínea 1.ª, dispõe que ficará arquivado em cartório o contrato de promessa de venda de bem imóvel em que houver sido pago o sêlo proporcional a que se refere o artigo 94 do mesmo diploma;

II. Atendendo, mais, a que o Decreto n.º 4.857 de 9 de novembro de 1939, art. 244, parágrafo único, prescreve que “quando houver promessa de venda, quer por instrumento público, quer por instrumento particular, será êste registrado ou averbado, para que possa ser transcrita a escritura definitiva de compra e venda”, e, ainda, que “em tôdas as escrituras e atos relativos a imóveis, os tabeliães e escrivães farão referência ao registro anterior, seu número e cartório” (art. 238);

III. Determina aos Senhores tabeliães e escrivães com funções tabelioas, como providência de instrução, que se abstenham de lavrar escrituras de compra e venda de bens imóveis sempre que os contratos de promessa de venda não estejam devidamente registrados no Registro de Imóveis competente. No caso de haver escrituras lavradas sem observância dessa recomendação, o tabelião ou escrivão deverá facilitar a remessa do contrato de promessa de venda ao respectivo oficial competente, para registrá-lo, a fim de tornar possível a transcrição da escritura de compra e venda dêle oriunda. Nessa hipótese, a remessa do contrato de promessa de venda será feita mediante protocolo, correndo as despesas do registro por conta do interessado. Publique-se a registre-se.

Rio de Janeiro, 15 de março de 1945 — Dr. MIGUEL MARIA DE SERPA LOPES”.

II — *Segurança do registro*

Entre muitos exemplos que justificam a indispensabilidade da inscrição, citaremos o seguinte: F., que é casado, promete comprar um imóvel, assina a escritura sozinho, pois é dispensável o comparecimento do outro cônjuge, visto estar enriquecendo o patrimônio comum, e paga integralmente o preço. De acôrdo com várias decisões e circulares da Corregedoria, não leva o título a registro, por não ser obrigatória a inscrição.

Posteriormente à assinatura da escritura de promessa falece a espôsa de F., e êle, por ignorância ou má-fé, não abre o inventário, e, em seguida, tendo pago os impostos devidos, vai ao tabelião e recebe a escritura definitiva e a leva ao registro de imóveis para transcrição.

O oficial faz a verificação do título apresentado com os assentamentos do cartório e, como não foi inscrita a promessa, não pode notar a divergência do estado civil entre a promessa (casado) e a definitiva (viúvo), procedendo a transcrição da escritura definitiva.

Mais tarde F. vende o imóvel. O comprador pede as certidões de praxe e não pode verificar, das mesmas, que a cadeia de títulos não está certa. Há falta de um título, que seria o inventário da mulher de F., pois os direitos à aquisição deveriam ser partilhados. Entretanto, leva o comprador seu título ao registro imobiliário, e o transcreve, pois o oficial, conforme salientamos, não tem elementos para impugná-lo.

Acontece, porém, que se F. tinha filhos menores, êstes, ao atingirem a maioridade, poderão reclamar e promover a nulidade da venda feita, e o comprador, que se fiou na segurança dos assentamentos do registro, acreditando, por isso mesmo, que a compra fôra perfeitamente segura, se vê, de um momento para outro, sem título.

E tudo, simplesmente, porque a escritura de promessa de compra e venda não foi levada a registro.

III — *Aspecto fiscal*

Finalmente, impõe-se, ainda, a inscrição das promessas de compra e venda para proteger os interesses do poder público.

Não é mais devido o impôsto do lucro imobiliário pelas pessoas físicas; entretanto, o legislador determinou que, se o fato gerador se deu na vigência da lei anterior, há que se pagar aquêle impôsto.

O serventuário do registro imobiliário, por dever de officio, é zelador do fisco. De acôrdo com o art. 322 do Decreto n.º 4.857, de 9 de novembro de 1939,

“No exercício de suas funções, cumpre aos officiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos e selos devidos por fôrça dos atos que lhes forem apresentados, em razão do officio”.

Sòmente com a inscrição da promessa é que o official estará em condições de saber quando se deu o fato gerador e exigir, se fôr o caso, a prova do pagamento do impôsto.

Há mais: no Estado da Guanabara as promessas de compra e venda estão sujeitas ao pagamento do impôsto de transmissão, em certo prazo.

Assim, sem o registro dêsses contratos não pode o official controlar o pagamento do tributo.

A EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL

DORA MARTINS DE CARVALHO
Advogada

Qualquer de nós que dedique um pouco de seu pensamento à automação e à rapidez com que se precipitam os acontecimentos em nossos dias, afetando a tudo e a todos, direta ou indiretamente, não pode deixar de estranhar a morosidade da Justiça no Brasil.

A causa dessa lentidão biparte-se: de um lado é uma infraestrutura inadequada, despreparada e reduzida; e de outro lado, um sistema arcaico de preceitos e processos que o apêgo à tradição teima em conservar.

No tocante ao primeiro ponto, alguma coisa já tem sido feita em alguns Estados, mormente os de São Paulo e da Guanabara, embora em escala ainda moderada.

Quanto ao segundo, vislumbram-se certas inovações em leis recentes, tendentes a desobstruir animadoramente os canais de circulação da vida assoreados pelo formalismo. Haja vista a simplificação da ação de alimentos, a liquidação bancária extrajudicial, ao invés da custosa lei de falência, além de outras.

Dentre tais inovações, uma das mais importantes, talvez ainda despercebida por muitos, é a criação em lei do processo executivo extrajudicial de créditos hipotecários (Decreto-lei n.º 70, de 21 de novembro de 1966, arts. 29 a 41).

De acôrdo com a nova lei sôbre a execução de contratos de empréstimo, com garantia hipotecária, ocorrendo a falta de pagamento da dívida, o credor poderá executar o devedor pelo modo tradicional ou pelo nôvo processo executivo.

Todavia, ao abrir essa alternativa, exige que, para a escolha do segundo ponto, isto é, para o emprêgo do nôvo processo, as

partes contratantes estipulem, no contrato de empréstimo, uma cláusula expressa nesse sentido.

Para levar a cabo a execução, a lei introduziu na cena processual uma interessante figura, que, como *tertius*, ora age por uma, ora por outra das partes: o *Agente Fiduciário*.

O Agente Fiduciário é sempre uma pessoa jurídica alheia ao negócio, que simplesmente se encarrega da execução, para condiz-la imparcial e corretamente.

Nas hipotecas compreendidas dentro do Sistema Financeiro da Habitação, o Agente Fiduciário é *sempre* o Banco Nacional da Habitação, que poderá delegar suas atribuições a diversas entidades financeiras, inclusive Sociedades de Crédito Imobiliário.

Fora do Sistema Financeiro da Habitação, o Agente Fiduciário poderá ser qualquer instituição financeira, por se pressupor que esta, por sua própria qualidade, possua a idoneidade exigida para o exercício do *munus*.

Todavia, tanto num como em outro caso, uma pessoa jurídica, para ser Agente Fiduciário, deverá estar *prêviamente* credenciada pelo Banco Central (Resolução n.º 58, de 1967, do BNH, e Circular n.º 79, de 1967, do Banco Central).

Eis, em rápido bosquejo, como se processa a execução, uma vez ocorrida a falta de pagamento:

- a) o credor comunica o fato, dentro do prazo máximo de seis meses, ao Agente Fiduciário, indicado no contrato;
- b) recebida a comunicação, o Agente Fiduciário, no prazo máximo de dez dias, informa ao devedor que este tem vinte dias para purgar o débito (carta mediante recibo ou remetida pelo Registro de Títulos e Documentos);
- c) decorridos os vinte dias e não pago o débito, o Agente Fiduciário encomendará ao leiloeiro a venda do imóvel em público leilão, a qual será precedida de anúncios publicados três vezes, devendo o primeiro público leilão ocorrer dentro de quinze dias, contados da expiração do prazo dado ao devedor para purgar a mora;
- d) efetivado o leilão, é expedida a carta de arrematação, devidamente assinada pelo leiloeiro, pelo credor, pelo Agente

Fiduciário e por mais cinco pessoas físicas idôneas, servindo a carta de arrematação como título para transcrição no Registro de Imóveis.

Este resumo de trâmites mostra que a ação do Agente Fiduciário se dirige no sentido de levar a execução ao seu natural desfecho com o máximo de celeridade.

Como se viu, enquanto na Lei dos Condomínios o público leilão se prevê para a falta de pagamento de três prestações, correspondentes a noventa dias, na lei indicada basta para legitimá-lo a falta de pagamento de uma só prestação, querendo isto dizer que o processo executivo pelo Agente Fiduciário é imediato.

Além disso, ao passo que a Lei dos Condomínios fala em notificação, que é sujeita a certa demora, a lei posterior se contenta com simples comunicação ou aviso, evidentemente mais rápidos.

Embora o Decreto-lei n.º 70, de 1966, que institui o novo processo executivo, haja silenciado sobre o caso em que o devedor não queira entregar o imóvel, o meio adequado para esse fim será, sem dúvida, o da *imissão de posse*.

Aí está como o novo processo executivo, a ser adotado pela vontade das partes, atalha a chicana a que o processo tradicional tanto se presta, valendo como um passo à frente na modernização da Justiça.

O exemplo dessa iniciativa deve ser imitado em vários outros casos, entre os quais, para não sair do campo imobiliário, o do próprio Registro de Imóveis, que, consideravelmente aperfeiçoado por FILADELFO AZEVEDO, já não condiz com a situação atual do País, nem com as imperiosas necessidades do mercado hipotecário que acaba de ser nêle criado.