

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1979 — N. 24

O PRAZO NA HIPOTECA

Elvino Silva Filho

Será possível o registro de uma hipoteca sem prazo?

A questão é das mais interessantes, pois, se o Oficial do Registro de Imóveis se fixar nos exatos termos em que estão redigidos o item II do art. 846 do Código Civil e o n. 5 do item III do parágrafo único do art. 176 da Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015/73), a resposta será, inelutavelmente, negativa.

Com efeito, o item II do art. 846 do Código Civil, ao enumerar os requisitos da inscrição da hipoteca, legal ou convencional, prescreve que, entre outros, ela declarará "o prazo e os juros estipulados". Do mesmo modo, a Lei dos Registros Públicos, no dispositivo mencionado, entre os requisitos do registro no Livro 2, enumera: "o valor do contrato, da coisa ou da dívida, prazo desta. . ."

Entretanto, o Oficial do Registro não pode, na aplicação dos dispositivos legais, atrelar-se à redação da lei, e obstar ou impedir o registro de uma hipoteca cuja dívida não mencione o prazo ou declare o seu vencimento à vista.

"A letra mata e o espírito vivifica", já dizia o Apóstolo São Paulo.

A hipoteca é direito real de garantia, em virtude do qual um bem imóvel, que continua em poder do devedor, assegura ao credor, precipuamente, o pagamento de uma dívida ou o cumprimento de uma obrigação (Orlando Gomes, "Direitos Reais", n. 298, p. 493).

Sendo um direito real acessório, inexistente a hipoteca sem a existência prévia de uma obrigação, cujo cumprimento ela visa a garantir.

Entretanto, existem obrigações sem prazo, as quais podem ser garantidas pelo direito real de hipoteca. Serpa Lo-

pes, no § 273 do seu "Tratado dos Registros Públicos" (vol. II, 2.^a ed.), ao versar sobre o princípio da especialidade da hipoteca, no item 2.^o assim se expressa: "2.^o Prazo fixado para o pagamento — Este requisito não oferece dificuldades. Não se tendo estipulado prazo, a regra a observar é a dos arts. 952 a 954 do Código Civil".

E o art. 952 do Código Civil é de uma clareza meridiana: "Salvo disposição especial deste Código e não tendo sido ajustada época para o pagamento, o credor pode exigí-lo imediatamente".

E, ainda, o art. 127 do Código Civil, determina: "Os atos entre vivos sem prazo são exequíveis desde logo, salvo se a execução tiver de ser feita em lugar diverso ou depender de tempo."

Conclui-se, assim, que poderá ser constituído o direito real de hipoteca, para garantir o cumprimento de uma obrigação sem prazo ou vencida à vista. São comuns o saque de letra de câmbio à vista ou a emissão de nota promissória, com vencimento à vista. E essas dívidas poderão ser garantidas pela constituição de um direito real de garantia sobre imóvel — a hipoteca — através de escritura pública e registro (inscrição) da garantia no Registro de Imóveis.

Não há que se confundir o vencimento da dívida ou da obrigação com a constituição e o vencimento da hipoteca.

A dívida poderá estar vencida e, na hipótese de sua constituição sem prazo ou com vencimento à vista, ela está vencida desde logo e se torna exigível, podendo o seu pagamento estar garantido através de um imóvel e pelo direito real da hipoteca.

Não se confundem, também, vencimento da dívida com a sua execução

ou com o seu cumprimento. A dívida ou a obrigação poderão estar vencidas, sendo exigíveis, quando o credor assim o entender, subsistindo a hipoteca para garantir o seu cumprimento por parte do devedor.

O vencimento da hipoteca é completamente diverso do vencimento da dívida ou da obrigação. A dívida poderá estar vencida, mas a hipoteca subsistirá e só se extinguirá com o desaparecimento da obrigação principal, o que se dará com o seu pagamento ou prescrição.

É por essas razões, que os arts. 817 e 830 do Código Civil, com as redações dadas pela Lei 5.652, de 11.12.70, permitem a prorrogação da hipoteca até *perfezer 30 anos*. Vale a pena transcrever aqui o texto de ambos:

"Art. 817. Mediante simples averbação requerida por ambas as partes, poderá prorrogar-se a hipoteca, até *perfezer trinta anos* da data do contrato. Desde que *perfaça trinta anos*, só poderá subsistir o contrato de hipoteca, reconstituindo-se por nova inscrição; e neste caso lhe será mantida a precedência que então lhe competir".

"Art. 830. *Vale a inscrição da hipoteca, enquanto a obrigação perdurar*; mas a especialização em completando trinta anos, deve ser renovada.

Conclui-se, assim, que o prazo ou vencimento da obrigação não é requisito essencial para o registro ou inscrição da hipoteca. Se existir, na constituição da obrigação deverá ser mencionado no registro. Se não existir, não deverá se constituir em óbice ou impedimento para o registro da hipoteca. A obrigação será sem prazo, ou exigível desde logo pelo credor. A hipoteca perdurará enquanto a obrigação perdurar e não for cumprida. . . evidentemente, até 30 anos, se não renovada.

EM AGOSTO O VI ENCONTRO

A Diretoria do IRIB esteve reunida nos dias 19 e 20 de abril último, em Belo Horizonte, a fim de deliberar a respeito de vários assuntos de interesse da entidade. Entre as matérias tratadas, ficou decidido que o VI Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil será realizado naquela cidade, entre os dias 26 e 31 de agosto deste ano.

Aproveitando a sua permanência na capital mineira, a Diretoria convidou para a Presidência do VI Encontro o Vice-Governador de Minas Gerais, nosso colega João Marques de Vasconcellos, tendo este aceitado o encargo, por ocasião de cordial visita que lhe fez a Diretoria do Instituto.

TEMÁRIO

O Encontro de Belo Horizonte terá o seguinte temário, conforme deliberação tomada pela Diretoria na mencionada reunião:

- I — As averbações.
- II — Cédulas de crédito.
- III — Caução.
- IV — As certidões no registro imobiliário.
- V — Teoria e prática da Lei 6.015/73.

APRESENTAÇÃO DE TRABALHOS

Apenas se admitirão nas Comissões de Estudos a serem constituídas as exposições de trabalhos que versarem um desses temas, desde que enviados à sede do IRIB até 10 de agosto próximo, para prévia aprovação pela Diretoria.

Oportunamente serão transmitidas informações mais pormenorizadas sobre o local das reuniões, taxas de inscrição, programação e reserva de hotéis.

CERTIDÃO DE PROPRIEDADE REGISTRADOS QUANDO DE CIRCUNSCRIÇÃO IMO

O Decreto 4.857/39 não estabelecia a exigência da certidão de propriedade, a ser fornecida pelo cartório que sofreu desmembramento de circunscrição imobiliária, para ser apresentada no ato do registro a ser feito no novo cartório, como atualmente dispõe a Lei 6.015 em seus arts. 229 e 230, nestes termos:

"Art. 229. Se o registro anterior foi efetuado em outra circunscrição, a matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e da certidão atualizada daquele registro, a qual ficará arquivada em cartório".

"Art. 230. Se na certidão constar ônus, o Oficial fará a matrícula e, logo em seguida ao registro, averbará a existência do ônus, sua natureza e valor, certificando o fato no título que devolver à parte, o que ocorrerá, também, quando o ônus estiver lançado no próprio Cartório".

No Estado de São Paulo, entretanto, esse comprovante seqüencial da disponibilidade e continuidade do registro, consistente na certidão de propriedade, já vinha sendo exigido em virtude de um Provimento da Corregedoria Geral da Justiça, de 9.8.40, do então Corregedor Geral, Des. Vicente Mamede de Freitas Júnior.

Contudo, observa-se que, em outros Estados, iguais providências não foram tomadas pelo Poder Judiciário respectivo e, conseqüentemente, o aperfeiçoamento jurídico imobiliário conseguido em São Paulo não os alcançou. Assim é que o Dr. Ruy Ferreira da Luz, então titular do 1.º Registro de Imóveis de Curitiba, em seu livro "Prática do Registro de Imóveis — Comentários e Procedimentos Determinados pela Lei n. 6.015/73", 1.ª ed., 1974, assim se expressa: "Não são poucos os casos de estelionato fundados na falta de controle que decorre dos desmembramentos das circunscrições imobiliárias. Mudando a subordinação do imóvel de um para outro ofício de registro, propiciam-se o estelionato e os casos de alienações duplas, pois, pela lei anterior, nenhuma obrigação tinha o oficial do registro de exigir a comprovação da propriedade, quando o registro anterior estivesse lançado em outro cartório.

"Acreditamos que com a exigência dessa prova na lei recém-promulgada,

PARA ATOS DESMEMBRAMENTO JURÍDICA

reduzir-se-ão drasticamente as irregularidades, se bem que um resultado mais efetivo da nova sistemática dependa, não apenas do esforço dos próprios oficiais do registro, como dos tabelães de notas e dos escrivães judiciais aos quais compete a lavratura dos títulos de domínio."

Conclui-se pelo comentário transcrito e pelo que acima já ficou esclarecido que os arts. 229 e 230 pouca diferença trouxeram para a sistemática registral no Estado de São Paulo, mas relevante aperfeiçoamento introduziram no sistema adotado no Estado do Paraná e em outros, visto que tornou obrigatória a apresentação da certidão de propriedade no ato do registro de um título, toda vez que o registro anterior ao aquisitivo do outorgante estiver feito em outro cartório. Ao mesmo tempo a lei inseriu subentendidamente nesses dois artigos a incumbência do Oficial do Registro de examinar a certidão apresentada e concluir pela legitimidade do domínio do outorgante do título a ser registrado.

Destarte, aumentou a responsabilidade do titular da serventia, e tende a modificar-se, dessa forma, o princípio estabelecido pelo Código Civil no seu art. 859, segundo o qual: "Presume-se pertencer o direito real à pessoa, em cujo nome se inscreveu, ou transcreveu". Isso porque, com o decorrer de trinta anos a partir da entrada em vigor da nova Lei e obedecidos esses dois princípios da continuidade e disponibilidade, o domínio deixa de ser apenas presumido para ser absoluto, uma vez que se tornou perfeita sua cadeia filiatória e desde que se encontre esgotado o decurso temporal da possibilidade de ação real anulatória.

Mas, para um perfeito cumprimento da lei que atualmente rege os Registros Públicos, essa certidão de propriedade a ser fornecida pelo cartório que sofreu desmembroamento de circunscrição imobiliária deverá ser trintenária, certificando ou negando ônus em relação aos antecessores do atual proprietário, para o cumprimento efetivo do transporte do ônus porventura em vigor, para a matrícula a ser aberta. Todavia, poucos perceberam ou se conscientizaram dessa sutileza que encerra uma importância jurídica incontestável e profunda, posto que as refe-

ridas certidões para o atendimento dos mencionados artigos vêm sendo fornecidas apenas em nome do atual proprietário e vêm sendo aceitas pelos cartórios novos.

Essa imperfeição concretiza-se porque a parte interessada na certidão a solicita apenas em nome do atual proprietário e, ao oficial, conforme o art. 17 da Lei 6.015, não é dado o direito de informar-se para que fim se destina a certidão requerida.

A certidão do Registro de Imóveis sempre foi pessoal e não real e daí a razão de existir certidão vintenária ou trintenária (art. 1.º, I, "b", do Dec. 3.079/38 e art. 32, "c", da Lei 4.591/64). A certidão pessoal é expedida através da afirmação de que tal ou tais pessoas não constituem ônus sobre determinado imóvel, ao contrário da certidão real, pela qual se afirma que sobre tal ou qual imóvel inexistente a incidência de quaisquer ônus.

Há mais de 50 anos já se entendia ser necessária a certidão trintenária para atender os preceitos abordados, conforme se verifica do acórdão de 2.12.27 do Tribunal de Justiça de São Paulo, que assim decidiu: "Se os promitentes vendedores dum imóvel se comprometerem a exibir dentro de prazo determinado todos os títulos, documentos e respectivos registros de

posse e domínio de seus antecessores, de forma a estabelecer a concatenação perfeita do "jus in re", que perfaça um prazo mínimo de 30 anos, e, apesar de interpretados, não cumprirem essa obrigação exibindo títulos que não alcançam 30 anos, consideram-se faltosos, sendo procedente a ação intentada pelos promitentes compradores, para haver a multa estipulada e obter a restituição do sinal dado" (RT 60/150 e 64/169).

De resto, para melhor se entender a sutileza que cerca a certidão nos termos expostos, vale a comparação feita entre a certidão de propriedade do Registro de Imóveis e sua complementação por outras que lhe consolidam a validade. Isto é, a certidão de propriedade deve ser sempre completada com as certidões dos distribuidores do fórum e certidões pessoais de protestos. Porquanto, o imóvel constante da certidão do Registro pode estar penhorado ou mesmo arrematado, ou ainda o registro aquisitivo ter sido cancelado. É por esse motivo que a praxe exige a complementação daquela certidão, a qual não atinge seu objetivo por si só, constituindo essa complementação nuança nem sempre perceptível pelos menos experimentados, mas cuja importância prática é indiscutível.

J.S.

NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Pelo Decreto 83.398, de 2.5.79, publicado no "Diário Oficial" da União do dia 3.5.79, 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, tendo em vista o aumento deste último, a partir de 1.º de maio.

Entre esses valores fixados em lei — e aos quais se aplica a tabela agora alterada — encontra-se o dos emolumentos devidos pelo registro de cédulas de crédito industrial e de crédito rural, cujo máximo é o de um quarto do salário mínimo, bem como o das custas e emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotem como base o salário mínimo.

É a seguinte a nova tabela dos valores de referência, vigente a partir de 3 de maio deste ano, e que altera a que foi publicada no n. 12 deste BOLETIM:

NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores Vigentes Em 01.05.1978 (Cr\$)	Novos Valores (Cr\$)	Regiões e Sub-Regiões (tal como definidas pelo Decreto n.º 75.679, de 29 de abril de 1975).
813,00	1.124,00	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª, 2.ª Sub-região.
900,30	1.245,10	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª - 1.ª Sub-região, 12.ª - 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
980,60	1.356,20	14.ª, 17.ª, - 2.ª Sub-região, 18.ª - 2.ª Sub-região.
1.070,20	1.480,10	17.ª - 1.ª Sub-região, 18.ª - 1.ª Sub-região, 19.ª.
1.150,70	1.591,40	13.ª, 15.ª, 16.ª, 22.ª.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Quatro proprietários de áreas diferentes, mas contíguas (cada um proprietário de uma), podem requerer sua fusão com o fim de proceder a um loteamento?

R. Entendemos que não. O art. 234 da Lei 6.015 é bem explícito quando autoriza a fusão de imóveis pertencentes ao mesmo proprietário. No caso exposto, parece-nos que os proprietários deverão, entre eles, proceder à permuta prévia de partes ideais nas quatro áreas, estabelecendo assim um condomínio, após o quê poderão requerer a fusão dos imóveis para, em seguida, cuidarem do loteamento.

P. É possível averbar-se a uma cédula hipotecária de valor diferente (inferior ou superior) ao do crédito?

R. O art. 10 do Decreto-lei 70, de 1966, em seu parágrafo primeiro, determina que a cédula hipotecária poderá ser integral, quando representar a

totalidade do crédito hipotecário, ou fracionária, quando representar parte dele. Isso significa que poderão ser emitidas uma ou mais cédulas, correspondentes à dívida, mas a soma delas não poderá, nunca, exceder o valor total do respectivo crédito.

Normalmente é emitida uma única cédula, na mesma data do contrato de empréstimo, de valor coincidente com o do crédito. Mas pode ocorrer sua emissão posterior, quando a dívida originária já teve seu valor corrigido. Ao receber a cédula para averbação, sendo constatada a discrepância de valores entre esta e o constante do registro da hipoteca, deverá ser solicitado que as partes contratantes declarem, num instrumento à parte, qual o valor da dívida na ocasião da cédula. O oficial procederá, nesse caso, à averbação prévia da atualização da dívida para depois averbar a cédula hipotecária apresentada.

P. Foi apresentado para registro um contrato de locação no qual o locador comparece como viúvo. Existe algum impedimento,

uma vez que o imóvel está transcrito em nome do casal?

R. Esse contrato não pode ser registrado pois fere o princípio da continuidade. É preciso que na partilha o imóvel tenha sido atribuído ao viúvo e que essa partilha seja previamente registrada. Pode ocorrer, no entanto, que o inventário não tenha sido terminado. Nesse caso o espólio deverá ser o locador, representado pelo inventariante, que deverá comprovar sua qualidade como tal.

P. Fundamentado em quê não se exigem testemunhas nos instrumentos particulares de quitação?

R. Somente os instrumentos particulares que configurem um contrato devem ser necessariamente subscritos por duas testemunhas (art. 135 do Código Civil). O instrumento particular de quitação não é um contrato, mas simples declaração unilateral do credor.

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL
BOLETIM DO IRIB

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.
Editor: Arnaldo Malheiros.
Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.
Produção: Beato Ten Prafeta, Mário Consequero Neto e Roberto Silva.
Composição: Sebastião Lino Alves e Francisco Xavier Filho.

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

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.º Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A — Rua Conde de Sarzedas, 38 — São Paulo, SP.