

Negócio jurídico complexo. Interpretação

*Tribunal de Justiça
Egrégia 1ª Câmara Cível
Agravo de Instrumento nº 197/90*

Agravantes: Inventariante do Espólio de Dennis Rivers Andrews e outras

Agravada: Jenny Parody

Negócio jurídico complexo. Na sua interpretação deve ser levada em conta a existência de outros contratos, não obstante não nominados no corpo da escritura. Se houve promessa de doação de nua-propriedade de imóvel, é dispensável o comparecimento da mulher do beneficiário em escritura em que se tornam definitivas a doação da nua-propriedade e a instituição de usufruto.

PARECER

- I -

Relatório

1. Trata-se de agravo de instrumento (fls. 2/8) contra despacho proferido nos autos do inventário dos bens deixados por DENNIS RIVERS ANDREWS (fls. 47/47 v.).

2. O respeitável despacho agravado decidiu a respeito do requerimento feito pela mãe do *de cuius*, JENNY PARODY (fls. 28/29), ora Agravada, pelo qual, visando a garantir seus direitos, na qualidade de titular de usufruto do imóvel à Rua Itália Fausta nº 46, onde reside, denunciou a existência do referido gravame.

3. É do teor seguinte a respeitável decisão recorrida:

“1) Os herdeiros do autor da herança receberam o imóvel com os gravames que constam do título aquisitivo, ou seja, a nua propriedade, donde para se assegurar a tradição e a cadeia sucessória do imóvel inventariado junto ao R.I., na forma da Lei de Registros Públicos, determino que venha para os autos a certidão atualizada do R.I. até a aquisição do imóvel pelo autor da herança.

2) Declaro que não será autorizada venda incidental sem que venha para os autos certidão do R.G.I. onde figure a aquisição do mesmo pelo autor da herança.” (fl. 47 v.)

4. Alegam as Agravantes (a inventariante VERA MARIA LILIAM ROCHA ANDREWS e as demais herdeiras do Espólio) que:

a) os bens inventariados são os que constam das certidões do Registro Geral de Imóveis (fls. 21/22), nas quais se lê que sobre o imóvel não consta pesar hipoteca ou outros ônus reais;

b) o título de fls. 31/32, regularmente inscrito no Registro de Imóveis, revela “que ao obituado foram doados os bens ora inventariados e que se estabeleceu uma condição futura de se instituir o direito real de usufruto” (fl. 32), “mas que na verdade não chegou a se efetivar”, como se vê das peças de fls. 21/22;

c) o título de fls. 33/35 v. foi lavrado em 1º-08-1979, posteriormente à separação judicial da 1ª Agravante com o *de cujus*, fato ocorrido em 13.02.1976, e sem que da escritura tivessem participado as Agravantes, como ficou esclarecido na certidão de fls. 42/45, retificando-se, assim, o erro daquela escritura;

d) até a data do óbito (16.07.1987), os bens inventariados pertenciam ao *de cujus* e à sua ex-mulher (1ª Agravante), e, agora, a esta, em meação, e às 3 filhas do casal (as demais Agravantes), por herança, sem que houvesse qualquer gravame sobre eles, porque, em 1º.08.1979, data em que se lavrou a escritura de fls. 33/35v., o usufruto só poderia ser instituído com a concordância da viúva-meeira (1ª Agravante), que não foi dada.

5. Por isso, concluem as Recorrentes que a decisão agravada infringiu os artigos 524, 530, 674, 676 e 1572 do C. Civil.

6. Contra-razões da Agravada, às fls. 62/67, nas quais se argüi que:

a) o prédio da Rua Itália Fausta nº 46 pertencia à MARIA GIANINI PUCCIA-RELLI, mãe da Agravada, que, conforme escritura de promessa de cessão de direitos lavrada em 17-11-1953, fez doação a seu neto DENNIS RIVERS ANDREWS (filho da Agravada), assumindo este o ônus de instituir a Agravada como usufrutuária do imóvel, tudo conforme consta de cláusula à fl. 32;

b) tratando-se de usufruto instituído há 36 anos atrás, está isento de registro, que seria mera formalidade;

c) posteriormente, o donatário, filho da Agravada, cumpriu a obrigação assumida e instituiu o usufruto, com a plena concordância de sua mulher, a ora 1ª Agravante, conforme instrumento que serviu de base à homologação do desquite amigável do casal, datado de 05.02.1976, cláusula 3ª, que não poderia ser modificada sem a concordância do *de cujus*.

7. A douta Curadoria de Ausentes, Órfãos e Interditos opina no sentido de que não se considere como adquirido o direito real de usufruto.

Fundamentação

8. A hipótese não é tão simples, como parece à 1ª vista, embora não seja nova.

9. Literalmente, pela escritura de 17.11.1953 (fl. 31):

a) WIKTOR GNATOWSKI prometeu ceder seus direitos de promitente comprador de 2 lotes de terreno e vendeu a casa por ele aí construída, à qual foi dado o nº 46 da Rua Itália Fausta, ao então menor de 14 anos, DENNIS RIVERS ANDREWS (autor da herança em causa), representado por seu pai JOHN RIVERS ANDREWS, marido da Agravada, pelo preço de Cr\$ 190.000,00 (antigos);

b) como interveniente doadora do numerário, correspondente ao preço, compareceu MARIA GIANINI PUCCIARELLI, mãe da Agravada, avó do *de cujus*, que condicionou a doação à instituição de usufruto vitalício do prédio em favor da agravada e de seu marido (fl. 32).

9.1 Não obstante a complicada forma adotada pelos contratantes, para traduzir o real sentido da emissão de suas vontades, fácil é descobrir a intenção das partes, tarefa que se impõe, nos termos do art. 85 do Código Civil.

9.2.1 Realizaram-se (na relação externa), dois negócios jurídicos (um de promessa e outro definitivo), valendo-se o 1º deles como promessa de cessão de direitos e o 2º como venda ao *de cujus*, apenas em relação ao promitente cedente e vendedor (WIKTOR GNATOWSKI), de um lado, e o promitente cessionário e comprador (DENNIS R. ANDREWS), de outro lado.

9.2.2 No tocante à relação interna, entre a mãe da Agravada que pagou o preço do imóvel e o *de cujus*, qualificado de promitente cessionário e comprador, houve, sem dúvida, promessa de doação da nua-propriedade do imóvel e promessa de instituição para a Agravada e seu marido, negócios esses que se tornariam definitivos no ato da escritura definitiva de compra e venda ao nu-proprietário (fls. 42/45).

9.2.3 É certo que isso não está assim claramente redigido, mas foi o que as partes quiseram contratar.

E a prova real da existência dos negócios jurídicos complexos colhemos do exame da petição de desquite amigável do casal do *de cujus* (então promitente donatário da nua-propriedade) com a 1ª Agravante, datada de 05.02.1976 (fls. 92/93), homologada em 13.02.1976 (fl. 56), em que os desquitandos reconhecem na cláusula 3ª, assim redigida:

“ O único bem imóvel que o casal possui ACHA-SE GRAVADO COM CLÁUSULA DE USUFRUTO EM FAVOR DE D. GENY PARODI, genitora do cônjuge varão. Imóvel esse, situado à Rua Itália

Fausta 46, Barra da Tijuca, RJ.

Fica convencionado que, ao adquirirem a condição de nus-proprietários do imóvel, será o mesmo alienado e partilhado entre os cônjuges” (fl. 92).

Aí está, portanto, a interpretação autêntica do negócio jurídico ora em exame, dada pela própria 1ª Agravante e pelo Autor da herança, a quem as demais Agravantes sucedem. Mesmo ainda não lavrada a escritura definitiva de aquisição do imóvel, o *casal* reconhecia, em ato judicial, a existência de usufruto em favor da Agravada.

9.3 À escritura definitiva de compra e venda, cessão e outros pactos (fls. 42/45), lavrada em 1º.08.1979, compareceu DENNIS RIVERS ANDREWS (o *de cujus*), já desquitado, sem que ao ato estivesse presente sua ex-mulher (a 1ª Agravante).

À mesma escritura compareceu MARIA GIANINI PUCCIARELLI, mãe da Agravada, avó do *de cujus*, na qualidade de interveniente e, coerentemente com a interpretação que ora damos ao negócio jurídico anterior, se declara, como já o fizera na escritura de 1953 (fl. 32), *doadora dos direitos aquisitivos* do imóvel e do *usufruto*, este em favor dos pais do *de cujus*, isto é, da Agravada e seu marido, como se vê de fl. 44:

“... vem pela presente e na melhor forma de direito RATIFICAR como ratifica de hoje para sempre, NÃO SÓ A DOAÇÃO DOS DIREITOS como TAMBÉM AO USUFRUTO EM FAVOR DOS PAIS DO MESMO OUTORGADO.”

O que se escreveu em 1979 foi a ratificação do que a doadora (mãe da Agravada, avó do *de cujus*) já havia declarado na escritura de 1953 (fl. 32):

“Então, pela interveniente Maria Gianini Pucciarelli, foi dito que FAZ DOAÇÃO ao outorgado, seu neto, dos direitos ora por ela adquiridos, ou seja, que torna efetiva essa doação, pela responsabilidade que ora assume de pagar, nos seus vencimentos, as promissórias ora emitidas

..... pelo que no ato da escritura definitiva ela intervirá novamente para a ratificação da doação ora feita

Que a doação ora convencionada, no ato de se tornar efetiva, será instituído um usufruto vitalício, em favor dos pais do outorgado cessionário o que tudo deverá ser perfeitamente estabelecido e cujo usufruto não sofrerá qualquer restrição.”

9.3.1 Diz a douta Curadora que houve imperfeição técnica, no título

de fls. 42/45, pois quem deveria instituir o usufruto seria o comprador (o *de cujus*) e não a sua avó (a mãe da Agravada - fl. 100).

Mas isso seria correto se considerada fosse apenas a literalidade da linguagem empregada.

Feita, porém, a análise do negócio jurídico, de acordo com a intenção das partes, a posição do *de cujus*, como comprador, só teve relevância perante o vendedor. Em face de sua avó, interveniente, o seu papel inicial foi, como já demonstrado, o de promitente donatário de nua-propriedade, ficando o usufruto prometido à Agravada e seu marido, este já falecido.

Logo, na escritura definitiva de fls. 42/45, a posição certa da avó do *de cujus* é a de doadora de nua-propriedade, em relação ao *de cujus*, e de doadora ou instituidora de usufruto, em relação à Agravada e seu marido.

9.3.2 Aliás, é bom repetir, ao assinar o desquite amigável, em 1976, outra coisa não esperava a 1ª Agravante senão apenas a aquisição da nua-propriedade (fl. 92).

Ora, sendo essa nua-propriedade o que tocou ao *de cujus*, e, portanto, à 1ª Agravante, desnecessário era o comparecimento desta à escritura de fls. 42/45, uma vez que não houve alienação de usufruto, mas, apenas, aquisição de nua-propriedade.

10. Hipótese semelhante já foi examinada por essa Egrégia 1ª Câmara Cível, no julgamento da Apelação Cível nº 3169/86, onde se decidiu que, para interpretação de negócio jurídico complexo, deve-se levar em consideração a existência de outros contratos, não nominados na escritura.

O v. acórdão aí proferido, da lavra do douto Des. PEDRO AMÉRICO, acolheu integralmente o parecer que aí oferecemos, defendendo ponto de vista em tudo análogo ao ora sustentado.

Eis a ementa de nosso parecer:

“Negócio jurídico complexo. Sua interpretação pode levar à análise da existência de outros contratos, não obstante não nominados no corpo da escritura. Compromisso de compra feito em favor de menor, presumido o pagamento do preço pelo pai do promissário comprador. Posterior escritura definitiva de compra e venda, à qual também comparecem os pais do promissário comprador, reservando-se o usufruto. Interpretação do negócio feito: compra e venda, em relação ao vendedor, e doação, com reserva de usufruto, em relação aos donatários.”

11. Aceito que, pela escritura de fls. 42/45, o *de cujus* adquiriu a nua-propriedade do imóvel e que a Agravada e seu marido adquiriram o usufruto do mesmo bem, verifica-se que o registro dessa escritura importou registro de ambos os negó-

cios jurídicos, embora não se tivesse formalizado o registro de usufruto, o que, se acolhido o ponto de vista ora sustentado, poderá ser feito a qualquer tempo.

12. Conseqüentemente, na partilha dos bens inventariados, às Agravantes só poderá caber a nua-propriedade e somente esta será registrada em seu nome.

13. Por tudo isso, parece-nos, em sua essência, correta a d. decisão agravada.

- III -

Conclusão

14. Em face do exposto, somos pelo não provimento do agravo.

Rio de Janeiro, 19 de junho de 1990.

Simão Isaac Benjó
Procurador de Justiça