

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021
(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Altera o § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tornando permitida a cessão pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º O § 2º do art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1.793.....

.....

§ 2º É ineficaz a cessão, pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, salvo mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.

..... (NR)”

Art. 2º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

Busca a presente proposição alterar o § 2º do o art. 1.793 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 - Código Civil, tornando permitida a cessão pelo co-herdeiro, de seu direito hereditário sobre qualquer bem da herança considerado singularmente, mediante escritura pública de promessa de compra e venda sob condição.



Tal proposição deriva de sugestão contida no artigo “O meandroso caso da promessa de venda de imóvel de espólio”, de André Abelha, publicado em 30.8.2019 e disponível no sítio https://www.cnbsp.org.br/?url_amigavel=1&url_source=noticias&id_noticia=18440&filtro=1&lj=1056

(consultado em 5.11.2021), que passamos a reproduzir:

“O droit de saisine, no Brasil, está corporificado no art. 1.784 do Código Civil (“CC”). Aberta a sucessão, “a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários”.

Sublinhei “herança” pois os herdeiros, com a abertura da sucessão, passam, de pleno direito, a ser titulares de direitos de uma fração - ou do todo, em caso de beneficiário único – daquela universalidade de direito, com conteúdo econômico, que se chama monte hereditário.

A esse monte desprovido de personalidade jurídica dá-se o nome de espólio, que só desaparece com a partilha, judicial ou extrajudicial. Homologada a partilha por sentença judicial, ou assinada a escritura, a propriedade dos bens do de cujus é desde logo transferida, e o registro imobiliário, neste caso, tem efeitos meramente declaratórios.

Enquanto o espólio persiste, o direito dos sucessores quanto à propriedade e posse da herança é indivisível, e pode ser alienado a terceiros, mediante cessão gratuita ou onerosa. Em outras palavras, o herdeiro pode, sem alvará judicial, ceder seus direitos hereditários, no todo ou em parte, a quem desejar, observado o direito de preferência dos demais (CC, art. 1.794).

Contudo, o CC traz duas restrições importantíssimas: (i) a cessão hereditária de um ou mais bens do monte, especificamente, só pode ser feita por todos os sucessores em conjunto, sob pena de ineficácia (art. 1.793, §2º); e (ii) a venda de ativos, singularmente considerados, só pode ser feita com autorização do juiz do inventário (art. 1.793, §3º).

O Lei não dispõe assim, mas em alguns lugares não se admite a cessão hereditária relativa a um bem singular sem alvará, mesmo que assinada por todos os sucessores, o que representa um alargamento indevido da restrição do art. 1.793, §2º. Contudo, o foco deste breve texto é outro.

Sem autorização judicial, o inventariante não pode assinar escritura de promessa de venda em nome do espólio ainda que todos os herdeiros aceitem comparecer ao ato e anuir. Da mesma forma, nenhum deles pode alienar a qualquer título o ativo pertencente ao acervo. A vedação do art. 1.793, §3º, do Código Civil determina a ineficácia dessa disposição.

A dúvida consiste em saber se um herdeiro (e não o espólio) poderia assinar uma escritura pública de promessa de compra e venda sob



condição. O notário estaria impedido de lavrá-la?

Antes de responder, um parêntese: “condição” é a cláusula que deriva da vontade das partes e vincula o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto, o conhecido “se e quando”. Se for suspensiva, enquanto esta não se verificar, não se terá adquirido o direito a que o negócio visa. Se for apenas resolutiva, o negócio produz efeitos até que sobrevenha (se sobrevier) a condição, quando se extingue, para todos os efeitos, o direito a que ela se opõe (um exemplo é a transmissão da propriedade fiduciária).

Pois bem. Em tal caso, a subordinação seria dupla: (i) suspensiva, pois a disposição só produziria efeitos se e quando sobreviesse a partilha em favor do promitente vendedor; e (ii) resolutiva, pois o contrato se resolveria na hipótese de a divisão favorecer outra pessoa.

No exercício da qualificação notarial, o tabelião deve se recusar a lavrar atos que configurem fraude à lei, ou que deixem de seguir certos requisitos específicos. Então volto à pergunta: a disposição, pelo herdeiro, de um imóvel que ainda não é seu (e talvez nunca venha a sê-lo), sujeita a condições suspensiva e resolutiva, viola o art. 1.793, § 3º, do Código Civil?

A resposta é claramente negativa. Se o próprio contrato traz condição suspensiva, a disposição é ineficaz, nos exatos termos legais. O negócio jurídico possui três planos: existência, validade e eficácia, e o dispositivo em análise só disse respeito a um deles: o plano da eficácia. A promessa, como ato de disposição, existe e é válida, apesar de ineficaz. Se o negócio jurídico é válido, não se pode cogitar de ilegalidade.

Disso decorre uma consequência importante: a disposição, mesmo sendo ineficaz, confere ao promitente comprador o direito de adotar todas as providências destinadas a conservá-la (CC, art. 130). Isto significa que o eventual adquirente pode, por exemplo, ingressar nos autos do inventário para defender o direito do herdeiro ao imóvel (frente a outros indivíduos ou credores), ou para ajuizar uma medida competente a fim de preservar o próprio bem, quando necessário.

O art. 129 do Código Civil traz regra inspirada na boa-fé objetiva, que reputa verificada, “quanto aos efeitos jurídicos, a condição cujo implemento for maliciosamente obstado pela parte a quem desfavorecer”. É bom que se diga, o art. 1.793, §3º, excepciona em parte o art. 129: se o alienante deixa de dar andamento ao inventário para evitar a partilha, ainda assim a disposição não produzirá efeitos, restando ao adquirente tomar as providências para obtê-la (diretamente, se possível, ou mediante ação cominatória, quando depender de ato do vendedor).

Como se vê, esse tipo de contrato tem risco, sendo de bom tom que o notário exija do adquirente uma declaração expressa de sua ciência. Afinal, pode ser que o outorgante nunca se torne apto a assinar a escritura definitiva, ou, talvez antes ocorra algum fato que



detone a resolução. E não nos iludamos: adquirir direitos hereditários traz riscos semelhantes. Afinal, quem garante que não aparecerá um filho não declarado, ou um credor que venha a tomar os bens do espólio? Portanto, insegurança jurídica não pode servir de argumento contra a lavratura do ato.

Aliás, não só a Constituição garante o espaço de liberdade privada em se tratando de direitos patrimoniais (art. 5º, II), como o próprio Código Civil permite que as partes sigam além, e façam da promessa um contrato aleatório (arts. 458 a 461). Para isso, basta que um dos contratantes assumam sozinho o risco de a condição suspensiva não se implementar. Nem é preciso imaginação: nada impede, por exemplo, que um investidor-comprador contrate com o vendedor a alienação por 60% do valor de mercado, aceitando perder tudo ou parte relevante se a partilha não acontecer; ou que seja o alienante a assumir o risco, obrigando-se a entregar outro imóvel de maior valor, que deixou em garantia, na hipótese de não cumprir sua obrigação. Havendo paridade e boa-fé, por que não?

Em resumo, são quatro distintas hipóteses: (i) sem autorização judicial, qualquer herdeiro, individualmente, pode ceder seus direitos hereditários, sem referir-se a um dos itens do monte (CC, art. 1.793, caput); (ii) também sem alvará, todos os sucessores, em conjunto, podem assinar a cessão de direitos hereditários, ainda que ela se refira a um dos bens do monte (art. 1.793, §2º), observado o direito de preferência (art. 1.794); (iii) somente com autorização judicial o espólio pode dispor de um bem (art. 1.793, §3º); e (iv) qualquer herdeiro pode, sob condições suspensiva (CC, art. 125) e resolutive (art. 127), sem necessidade de alvará, prometer vender o imóvel, se e quando vier a tê-lo, isto é, o ato de disposição somente produzirá efeitos se a condição suspensiva se implementar, não sendo possível, antes disso, a celebração da escritura definitiva.

O assunto, claro, é polêmico. Se, por um lado, é prudente provocar a Corregedoria local, se não houver prévia manifestação sobre o tema; por outro, não se pode criar uma proibição inexistente com base numa leitura do art. 1.793, §3º, do Código Civil, em desacordo com sua real e correta finalidade: evitar a disposição atual e incondicionada do que ainda não foi partilhado.

Afinal, esse entendimento, desnecessariamente, inibe a lavratura de muitas escrituras, com prejuízo à liberdade de contratar. A tendência de toda polêmica é um dia se esvaír, perder-se no passado, e tornar-se algo tão natural a ponto de nos surpreender que uma vez possa ter gerado discussão. Quem sabe não estamos diante de mais uma?”

Diante das pertinentes considerações do citado jurista, decidimos pela apresentação do presente projeto de lei, regulamentando a



situação e garantindo, conseqüentemente, aos herdeiros a possibilidade de dispor de bem herdado antes do final do inventário.

Pelo exposto, então, contamos com o apoio de nossos ilustres Pares no Congresso Nacional para a aprovação desta importante inovação em nossa legislação.

Sala das Sessões, em de de 2021.

Deputado CARLOS BEZERRA

2021-17242



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD211584228900>

