

# BOLETIM DO IRIB

DEZEMBRO DE 1985 — N. 103

## ALTERADO O MODELO DE “DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA”

A Secretaria da Receita Federal emitiu a Instrução Normativa n.º 90, de 8-11-85, que “altera o modelo de ‘Declaração sobre Operação Imobiliária’ e define regras para sua emissão pelos Cartórios”.

E fez isso “considerando a necessidade de mudanças das normas relacionadas às informações prestadas à SRF relativas aos documentos lavrados, anotados, averbados ou registrados em Cartórios, a fim de se facilitar o processamento eletrônico de dados dessas informações”.

Conforme item I da referida Instrução, o novo modelo de “Declaração sobre Operação Imobiliária” (com ela publicado) será em “papel branco tipo AP-24kg, dimensão A4, impressão cor Azul Europa Supercor 3552 ou equivalente, retícula 20%”.

Em continuação, o Secretário da Receita Federal, resolve:

“2. Determinar que o modelo ora aprovado seja utilizado para comunicar as operações imobiliárias realizadas a partir de 1.º de janeiro de 1986, correspondentes a:

2.1 Aliações de imóveis sem edificação, quando o valor fiscal da operação ultrapassar a 20 Unidades Padrão de Capital (UPC);

2.2 Aliações de imóveis com edificação, quando o valor fiscal da operação ultrapassar a 1.000 Unidades Padrão de Capital (UPC).

3. Determinar que o preenchimento da ‘Declaração sobre Operação Imobiliária’ seja feito nos termos do item 2:

3.1 Pelo Cartório de Ofício de Notas, quando da lavratura do instrumento que tenha por objeto a alienação de imóveis, fazendo constar do respectivo instrumento a expressão ‘EMITIDA DOI — DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA, CONFORME IN-SRF 090/85’;

3.2 Pelo Cartório de Registro de Imóveis, quando o título levado a registro:

3.2.1 Tiver sido celebrado por instrumento particular;

3.2.2 Tiver sido celebrado por instrumento particular com força de escritura pública;

3.2.3 Tiver sido emitido por autoridade judicial, em decorrência de arrematação em hasta pública ou adjudicações, quando o adquirente não for herdeiro ou legatário.

3.3 Pelo Cartório de Títulos e Documentos, quando registrar títulos que envolvam alienações de imóveis, celebrado por instrumento particular.

4. Dispensar os Cartórios de prestarem as informações prescritas nos itens anteriores, nos seguintes casos de alienação de imóveis:

4.1 Quando o alienante for pessoa jurídica de direito público;

4.2 Quando o alienante for pessoa jurídica de direito privado integrante do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), o adquirente for pessoa física e a operação se enquadre:

— No PLANAP — Plano Nacional de Habitação Popular;

— Em programa de Cooperativa Habitacional; ou

— Em promoção habitacional de Institutos de Previdência Social ou Montepios de Estados ou de Municípios;

4.3 Quando a compra e venda se der em cumprimento de promessa de venda, cessão de direitos ou promessa de cessão, desde que estes atos tenham sido:

4.3.1 Celebrados ou registrados há mais de 04 (quatro) anos;

4.3.2 Comunicados à SRF através da ‘Declaração sobre Operação Imobiliária’, quando de sua lavratura ou registro;

(Conclui na p. seguinte)

(Conclusão da p. anterior)

4.4 Quando a Escritura de Compra e Venda tenha sido lavrada em Cartório de Notas, sem emissão de 'Declaração sobre Operação Imobiliária', há mais de 04 (quatro) anos contados do Registro em Cartório de Imóveis ou de Títulos e Documentos.

5. Estabelecer que cada alienação imobiliária, exceto nas hipóteses referidas no item 4, origine o preenchimento de um formulário.

6. Determinar que a entrega dos formulários preenchidos durante o mês seja feita na Unidade da Secretaria da Receita Federal jurisdicionante do município do Cartório, até o dia 20 (vinte) do mês subsequente da lavratura ou registro do ato.

7. Delegar às Superintendências Regionais da Receita Federal a competência para aprovar, através das respectivas Divisões de Informações Econômico-Fiscais, a impressão, distribuição e comer-

cialização do modelo aprovado por esta Instrução.

8. Determinar que a Coordenação do Sistema de Informações Econômico-Fiscais baixe normas complementares à presente Instrução.

9. Revogar, a partir de 1.º de janeiro de 1986, as Instruções Normativas SRF n.ºs 129, de 02 de dezembro de 1980 e 055, de 06 de agosto de 1981.

Luiz Romero Patury Accioly."

## REQUISITOS PARA A LAVRATURA DE ESCRITURAS PÚBLICAS

O Congresso Nacional decretou e o Presidente da República sancionou, no último dia 18 de dezembro, a Lei n.º 7.433, publicada *in DO* de 19-12-85, a qual "dispõe sobre os requisitos para a lavratura de escrituras públicas e dá outras providências", a qual reza:

"Art. 1.º — Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis, além dos documentos de identificação das partes, somente serão apresentados os documentos expressamente determinados nesta Lei.

§ 1.º — O disposto nesta Lei se estende, onde couber, ao instrumento particular a que se refere o art. 61, da Lei n.º 4.380, de 21 de agosto de 1964, modificada pela Lei n.º 5.049, de 29 de junho de 1966.

§ 2.º — O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão *inter vivos*, as certidões fis-

cais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição.

§ 3.º — Obriga-se o Tabelião a manter, em Cartório, os documentos e certidões de que trata o parágrafo anterior, no original ou em cópias autenticadas.

Art. 2.º — Ficam dispensados, na escritura pública de imóveis urbanos, sua descrição e caracterização, desde que constem, estes elementos, da certidão do Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1.º — Na hipótese prevista neste artigo, o instrumento consignará exclusivamente o número do registro ou matrícula no Registro de Imóveis, sua completa localização, logradouro, número, bairro, cidade, Estado e os documentos e certidões constantes do § 2.º do art. 1.º desta mesma Lei.

§ 2.º — Para os fins do disposto no parágrafo único do art. 4.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, modificada pela Lei

n.º 7.182, de 27 de março de 1984, considerar-se-á prova de quitação a declaração feita pelo alienante ou seu procurador, sob as penas da Lei, a ser expressamente consignada nos instrumentos de alienação ou de transferência de direitos.

Art. 3.º — Esta Lei será aplicada, no que couber, aos casos em que o instrumento público recair sobre coisas ou bens cuja aquisição haja sido feita através de documento não sujeito a matrícula no Registro de Imóveis.

Art. 4.º — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 5.º — Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 18 de dezembro de 1985; 164.º da Independência e 97.º da República.

JOSÉ SARNEY  
Fernando Lyra  
Paulo Lustosa"

## MUDANÇA DE SEDE E NOVO TELEFONE DO IRIB

A partir de 1.º de janeiro entrante, o **IRIB** já estará funcionando em sua sede própria, no Conjunto Nacional, à Av. Paulista n.º 2.073, HORSIA I, conjuntos 1.201 e 1.202, CEP 01311 — São Paulo-SP, agora com novo telefone: (011) 287-2906.

O telefone antigo (259-3822), em processo de transferência, por enquanto está desativado.

A inauguração da sede própria está marcada para 7 de março próximo, uma sexta-feira, às quinze horas, quando deveremos estar com nossos serviços perfeitamente organizados e completados os preparativos das novas instalações, que podem, desde já, ser visitadas pelos nossos associados.

## TEMAS A SEREM DEBATIDOS NO XIII ENCONTRO NACIONAL

Na última reunião de Diretoria, realizada em 14 de novembro de 1985, foram propostos, como sugestão, vários temas a serem debatidos no XIII ENCONTRO NACIONAL DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS, que terá lugar no Rio de Janeiro-RJ, Hotel Copacabana, de 14 a 19 de setembro de 1986.

Em princípio, os temas serão os seguintes:

- a) Das hipotecas legais, judiciais e convencionais.
- b) Da doação e suas diversas modalidades. Do usufruto e das cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade; efeitos e cancelamentos. Da convenção antenupcial e do regime de bens diverso do legal.
- c) Da unificação de matrículas ou de imóveis; do encerramento de matrículas.
- d) Das frações ideais "localizadas de imóveis rurais": registros antigos e atuais de transações a elas referentes.
- e) Do "Shopping Center"; dos contratos de locação com ou sem cláusula de vigência.

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** Poderá o Cartório aceitar para registro escritura de venda e compra em que se estipulou cláusula de **RETRATO** ou **RETROVENDA**, fixando para a compra o preço de ..... Cr\$ 100.000.000 e para a recompra o de Cr\$ 980.000.000, mais juros e correção monetária, fixado o prazo de um ano, e, alternativamente, poderá o vendedor utilizar a cláusula de retrato se comprovar que quitou débitos de terceiros, indi-

*cados no título, em várias ações em andamento, tendo sido vinculado, ainda, no mesmo título, que ocorrerá a caducidade do retrato caso ocorra qualquer tentativa de anulação de escritura de outro imóvel que não aquele objeto da transação?*

**R.** A dúvida do Cartório reside em saber se tal cláusula se enquadra na tipicidade do art. 1.140 do Código Civil, segundo o qual "o vendedor pode reservar-se o

direito de recobrar, em certo prazo, o imóvel, que vendeu, restituindo o preço, mais as despesas feitas pelo comprador".

Em nosso entender, a resposta é negativa e, para fundamentá-la, permitimo-nos fazer pequena digressão sobre o instituto.

A retrovenda, cláusula especial à compra e venda, ao lado da venda a contento, perempção ou preferência, pacto de melhor comprador, etc., sempre foi alvo de mui-

*(Conclui na p. seguinte)*

(Conclusão da p. anterior)

tas censuras: a) praticamente representa a *infância* do direito creditório; b) não passa, assim, de um autêntico anacronismo; c) frequentemente aparece como mera *garantia* de um empréstimo em dinheiro, constituindo assim verdadeira manobra simulatória.

Por essas razões, tem sido tratada com rigor.

No caso presente, para poder exercer o direito de retrato, o primitivo vendedor terá de *desembolsar* quantia bem superior à que recebera do comprador, incluindo assim juros e correção monetária, que, observe-se, não é matéria prevista pelo Código Civil, e, com tal previsão, descaracterizada fica a retrovenda.

Tem esta como característica a devolução do *mesmo preço*. Se não é o preço que se devolve e sim quantia diversa (oito vezes mais, além de juros e correção monetária), não há retrato, e sim uma nova operação, diversa da primeira. Não ocorre, então, aquela ficção, a que se referia SÁ PEREIRA: "considerar-se o vendedor como jamais tendo vendido, o comprador como jamais tendo comprado, a transmissão como jamais se tendo realizado" (MANUAL, 8/366).

De igual modo, a alternativa concedida aos vendedores, isto é, se comprovarem quitação de débitos de terceiros, em ações cíveis em andamento, que não poderão operar-se com a alienação ou constituição de quaisquer ônus sobre imóvel vinculado a outro negócio jurídico, também desnatura, por completo, o instituto de retrato, restrito a simples devolução do preço, isto é, visa a fazer renascer, para o vendedor, o domínio sobre a *própria* coisa vendida e a extinguir, para o comprador, a propriedade resolúvel que ele tinha sobre ela, mediante a devolução do *mesmo preço*.

Não são referidos os montantes dessas ações e assim fica no ar, *sine pretio*, o *quantum* do retrato. Além do mais, introduz-se na escritura uma espécie de *indisponibilidade* no tocante a determinado bem adquirido por outra escritura.

O pactuado no título submetido a registro, sem dúvida, mascara outros negócios paralelos. Não mais se trata de retrovenda e sim de contrato inonimado, com a combinação e mútua integração de elementos comuns a todos os contratos. O estabelecido não guarda similitude com o modelo estabelecido no art. 1.140 do Código Civil.

O título, portanto, não poderá ser registrado, visto que não se pode considerar a venda e compra separada da retrovenda, por formar um todo orgânico. Sem essa finalidade, o contrato não tem eficácia. Outra não é a lição de ORLANDO GOMES, pela qual "para o comprador adquirir a propriedade é necessária a transcrição, no registro de imóveis, devendo constar a cláusula" (CONTRATOS, 5.ª ed., Forense, p. 296).

A.F./J.R.S.

**P. Qual deve ser a base de cálculos para a cobrança de custas e emolumentos devidos pelo registro de cédula de crédito rural: o salário mínimo de que fala o Decreto-Lei n.º 413-69 ou o salário referência, conforme a informação do Boletim do IRIB n.º 95?**

**R.** Por força de lei especial, são vedados todos os dispositivos legais que vinculem qualquer contrato particular ou qualquer dispositivo de lei a salário mínimo, passando a ser substituído por salário referência. Prevalece, portanto, para o registro das cédulas a quantia de ¼ do salário referência.

G.V.S.



**INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL**

**Diretoria:** Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF),

Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.ª Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.º Tesoureira, Gilma Teixeira Machado (MG); 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), Alvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

### **BOLETIM DO IRIB**

DEZEMBRO DE 1985 — N. 103

**Diretor-Responsável:** Adolfo Oliveira  
**Redação:** Ademar Fioraneli  
**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva  
**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no M.T. n.º 7.797 — SJPEP n.º 2.510  
**Sede:** Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — cjs. 1201/1202 — CEP 01311 — São Paulo, SP  
Telefone: (011) 287-2906