IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1986 — N. 105

# A NOVA LEI DAS ESCRITURAS PÚBLICAS (LEI 7.433/85)

O mundo notarial está ávido por por um diploma que institua o Colégio Notarial, ao mesmo tempo em que a comunidade anseia por uma regulamentação dos atos notariais, alguns ainda de inspiração das Ordenações do Reino, de priscas eras.

O Código Civil foi omisso no tocante ao requisito das escrituras, sobrevindo as Leis 6.952/81 e 7.104/83, que cuidam dos requisitos do ato solene.

1) Não havia muito a acrescer. A criticar, sim, a começar pela delegação que se deu aos Agentes do SFH que passaram a exercer função notarial, sem estarem preparados para tanto. E *sem* expressiva economia para os mutuários. Aí o paradoxo. Sacrificou-se uma classe preparada, e principalmente injustiçada pela comunidade, como o é a dos tabeliães ou notários, depositários da confiabilidade pública.

Para surpresa da Nação, sem qualquer *vacatio legis*, sobrevém a Lei 7.433/85 (*DOU* de 18 de dezembro), onde em seu artigo 1.º insere um advérbio, ao proclamar que nas escrituras "...além dos documentos de identificação das partes, *somente* serão...".

Parecia que a desburocratização — termo tão em voga — estaria presente.

Dispensou-se a descrição do imóvel — o que por si só não é tarefa lá tão difícil — além de permitir margem de erro porque, o imóvel será identificado somente pelo número (o da matrícula), com grandes possibilidades de equívoco.

Mas a surpresa veio logo adiante. Para pior.

O § 2.º acresceu: "O Tabelião consignará no ato notarial, a apresentação do documento comprobatório do pagamento do Imposto de Transmissão inter-vivos, as certidões fiscais, feitos ajuizados, e ônus reais, ficando dispensada sua transcrição."

2) Ora, quanto às *negativas fiscais*, já permitia a lei sua dispensa, se o adquirente assumisse o ônus, que persistiria, porque de eficácia real.

Agora, pode parecer que se está a exigir, novamente, as negativas. Então, o "somente" que encimou o *caput* do artigo seria ilusório, dando a entender que se exigiam até então outros documentos e estar-se-ia simplificando.

Alguns Estados haviam racionalizado a exigência das negativas, atendo-se àquelas que diziam respeito ao imóvel. Assim exigia-se a municipal, porque poderia existir Imposto Predial ou Territorial, e se o imóvel fosse rural, a prova da quitação do tributo Territorial Rural. E, a estadual, no entender de alguns, dispensável, porque, havendo prova da quitação do tributo correspondente, nenhuma outra quitação poder-se-ia exigir por não haver outro tributo estadual. A solução era prática e coerente.

Tenho-me perquirido seguidamente em torno da coerência do legislador ao exigir negativa do IAPAS e do FUNRURAL, pena de nulidade do ato, segundo texto expresso de lei.

Trata-se, sem dúvida, de um ato de força que não encontra justificativa na sistemática vigente, mormente quando o Código Civil dispensa, expressamente, a apresentação das negativas, se o adquirente assumir o ônus, que acompanhará o imóvel. A garantia estará presente, e a exigência legal além de emperrar as transações, em detrimento das partes, é iníqua. Cuida-se de preceito fiscal que não deveria ter o condão de truncar o convívio social. Recentemente este Tribunal, na Ap. Cível 585019649, entendeu dispensável a apresentação da negativa de parte da instituição de Previdência, em voto em que fomos Relator.

Cada vez mais estamos convencidos do acerto da decisão.

Se é verdade que os Serventuários da Justiça, compreendendo Tabeliães e Oficiais Registradores, exercem subsidiariamente função fiscalizadora, deve-se ter em mente que tal função se restringe à tributação exigida para lavratura daquele ato, ou seja, o Imposto de Transmissão da propriedade imobiliária estritamente, e não de toda uma situação fiscal de um dos contratantes frente a todos os Poderes Públicos.

Veja-se que a Fazenda Pública e demais entidades equiparadas já gozam de privilégios na execução fiscal, desde o não pagamento do preparo, até a penhora, de ofício. Ora, se a Fazenda Pública se queda inerte, deixando de acionar a execução fiscal e promover a penhora e inscrevê-la, por que sustar todas as transações, retardando a lavratura dos atos e onerando as partes?

A ameaça expressa de nulidade do ato não passa de intimidação vazia que não resiste a um crivo judicial, daí porque comungamos do entendimento de que se cuida

*(Conclui nas pp. segs.)*

(Conclusão da p. anterior)

de norma iníqua que deve merecer o repúdio do mundo forense, a se iniciar por nós-outros. Se o adquirente assume expressamente o ônus, o IAPAS e o FUNRURAL não podem desfrutar de posição melhor do que a União, Estados e Municípios, e devem se submeter, fazendo acionar os mecanismos bem lubrificados que o legislador lhes outorgou. Seria um privilégio injustificável e odioso quiçá, pretendendo-se suprir as deficiências da fiscalização e arrecadação. Mas não é essa a função das serventias extrajudiciais que estão a serviço da população e não dos cobradores de tributos.

Inobstante a Lei 7.433/85 tenha mencionado no § 2.° do art. 1.° a necessidade de se consignar a existência das certidões fiscais, pensamos que subsiste o preceito contido no Código Civil, mormente porque a lei veio para agilizar, e não para emperrar os negócios.

3) No tocante aos *feitos ajuizados*, a perplexidade é ainda maior.

Não precisou a lei se eles se referem ao outorgante vendedor ou ao comprador. Não especificou se os feitos se referem àqueles em que seja autor, réu, assistente ou opoente; se em torno do imóvel ou qualquer feito.

Como se sairão instituições de cunho nacional da expressão de um Banco do Brasil, de uma Petrobrás, de uma instituição bancária, se tiverem que ser arrolados todos os feitos?

E de que Justiça?

Da comum estadual?

Por que não da federal onde pode estar tramitando uma ação de usucapião, ou uma desapropriação? Por que não da Justiça do Trabalho, onde pode existir uma penhora? E por que não da Justiça Militar onde o alienante pode estar sendo processado, e cuja futura condenação pode compeli-lo a indenizar a União ou o Estado? Por que não da Justiça Eleitoral, pela mesma razão?

E não fica aí o rol das indagações. A negativa se referirá ao foro da localização do imóvel, somente?

Ora, a persistir esse entendimento, a negativa pode ser vazia, completamente, porque o vendedor pode ter outro domicílio que não o da situação da coisa. Nenhuma ressalva se fez, então.

Ademais, o alienante pode estar sofrendo demanda em qualquer parte do País, capaz de levá-lo À INSOLVÊNCIA, e não existe mecanismo apto a promover uma ampla investigação.

Pode, ainda, ocorrer que haja uma ação rescisória, originária dos Tribunais, assim que pode o alienante estar munido de todas as negativas, de todas as Justiças, e ainda existir no Supremo Tribunal Federal ou no Tribunal Federal de Recursos, ou nos Tribunais de Justiça, ou outro Tribunal, feito em torno do mesmo imóvel.

Não está nas negativas forenses a solução, também porque o legislador não se utilizou dessa terminologia. Referiu-se a "feitos ajuizados".

Devemos partir de sua situação real de que as negativas forenses, no Brasil, enquanto não existir um Registro Central de Condenações e Registro de Demandas, nada trazem de útil e não põem nenhum negócio jurídico a salvo. Negativas fiscais são outra espécie, e há disposição expressa de lei nesse sentido.

A solução desse problema reside na própria sistemática vigente, ou seja, na instituição dos REGISTROS PÚBLICOS que tanto estamos a proclamar, que, antes de ser burocratizante, abrevia os caminhos e outorga a segurança jurídica. Não podem ser vistos, pois, com tabus inexplicáveis, exatamente porque desconhecidos.

Quando a lei fala em feitos ajuizados, se refere àqueles que foram dados à publicidade, no órgão adequado. Assim, se a ação for real, basta ler o art. 167, item 21, da Lei 6.015/73, onde a parte interessada é compelida a noticiar a lide. Da mesma forma se houver ato constritivo, *v. g.* penhora, arresto ou seqüestro, o registro deve se dar, compulsoriamente, no Repertório Fundiário, *ut* art. 167, item 5, do mesmo diploma registral.

Se outra demanda houver, *v. g.* o protesto contra a alienação, forma precária de se promover a publicidade, é conveniente a averbação no Registro Imobiliário, assim que, quando se for indagar da situação do imóvel, ou do titular do domínio, desde logo se deparará com a notícia, e a alienação se operará com os riscos já comunicados ao adquirente, que pode assumi-los.

Há muito estamos apregoando que o processo judicial, inobstante vezes público, não gera a presunção de publicidade, e no ano findo defendemos tese intitulada "OS REGISTROS PÚBLICOS E AS NEGATIVAS FORENSES", como que antevendo a superveniência da lei. Na verdade nem sequer sabíamos de sua existência. Naquele trabalho defendemos a posição que somente pode ser argüida a existência de alguma lide, se ela for noticiada no órgão específico da publicidade, no caso de imóvel, no Registro de Imóveis. O ônus de dar a conhecer é do interessado, poupando-se à comunidade de promover perquirições por todo o País, e, ainda assim, com grande margem de riscos.

Esse trabalho foi divulgado no XII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis, sob os auspícios do IRIB, em Recife, e está publicado na Revista *Ajuris*, recentemente editada — n.° 35 —, sendo distinguida com destaque na referida capa. Também na AMAGIS (Associação dos Magistrados Mineiros — n.° VIII), publicou-se o mesmo artigo.

A tese, pois, foi lançada com antecedência, e aqueles que eventualmente não a aceitavam por convicção, agora terão que fazê-lo por conveniência.

O momento é de questionar a validade das negativas, tão em voga neste País, como que se fossem vacina para todos os males, quando não passam de papéis imprestáveis.

Em suma: ao se referir a lei a "feitos ajuizados", deve-se entender aqueles que foram dados à publicidade no Registro Imobiliário, assim que o Tabelião que for lavrar o ato não precisa se munir de nenhuma negativa forense. Basta estar de posse da certidão atualizada no Registro Imobiliário e lançar na escritura, o que lá existe. O mais é demasia. Se nada existir, salvo casos de vício de vontade ou fraude a credores, o negócio está a salvo.

4) Exige, outrossim, que o Tabelião consigne a existência de *ônus reais*.

Tal exigência inexistia, e tudo faz crer que o legislador pretende tomar a defesa do adquirente, quando ele, pessoalmente, poderia buscar a notícia e requerer a certidão.

Não se pode negar que o propósito do legislador é elogiável. Todavia, o mecanismo está incompleto.

Assim se diz porque entre a extração da certidão da negativa de ônus e a lavratura da escritura e seu protocolo, pode fluir lapso de tempo tal que o proprietário possa instituir, entrementes, algum ônus, enquanto o adquirente, confiado, está de posse de uma negativa, supondo que adquiriu algo desonerado.

Já promovemos estudo a respeito, e confeccionamos anteprojeto de lei no sentido de se instituir uma certidão blindadora ou de indisponibilidade, à semelhança do sistema argentino, o que permitirá, durante lapso de tempo, outorgar a segurança jurídica. Assim, quando o Tabelião requerer ao Ofício Imobiliário certidão, declarará para que fim, e durante 30 dias não se admitirá nenhuma inscrição de outro ato que não aquele mencionado na solicitação. Fluído o prazo, decai aquela indisponibilidade.

A Lei 7.433/85 enseja, agora, que seja examinada tal matéria, que tem grande razão de ser, porque os entendidos sabem que um imóvel pode estar sendo alienado ou onerado simultaneamente, prevalecendo o brocardo *Prior in tempore, potior in jure.* O ditado pode ser edificante, mas os lesados não se satisfazem com o chavão latino. Querem o imóvel e o perderam pela falha do sistema.

Estamos a enviar o anteprojeto à apreciação do IRIB para sofrer o adequado crivo.

5) Por derradeiro, exige a lei que o Tabelião consigne a prova do recolhimento do *Imposto correspondente.*

Tal exigência veio no tempo adequado porque, ante falta de previsão legal, eram muitos os casos em que as partes pactuavam o negócio, mediante escritura pública, em Tabelionato distante do da localização da coisa.

Decorrido lapso de tempo, o tributo era recolhido, e promovia-se escritura de re-ratificação, e que complementaria a primeira, com isso alcançando o efeito desejado.

Tal prática prejudicava os Tabeliães da localização do imóvel, bem assim a Fazenda Pública, porque adiavam o recolhimento do tributo correspondente.

Com a redação dada pela lei ora em crivo, a prova do recolhimento do tributo é *requisito essencial*, o que é altamente elogiável porque mantém o caráter unitário do contrato, evitando-se desdobramentos através das re-ratificações, sempre inconveniente, onerosas, e que criam o estado de suspense.

Nesse particular, somos de opinião que o desdobramento como se operava, não pode mais se dar, também porque a re-ratificação visa suprir deficiências sanáveis e não preencher requisito essencial que devia estar presente quando da lavratura. Para aqueles que não estão em condições de recolher o tributo, por várias razões, a única saída será a promessa de compra e venda sem o artifício que o legislador agora, com muita oportunidade, vedou. A escritura pública lavrada após a edição da Lei 7.433/85, apresenta-se lacunosa ao ponto de nem sequer poder ser retificada, devendo o ato ser renovado por inteiro.

6) *Conclusão:* À medida que o tempo decorre estamos convencidos de que os Registros Públicos se constituem em instituto útil e eficaz, sendo o único mecanismo capaz de outorgar a segurança jurídica, ao mesmo tempo que desburocratiza, porque poupa a 130 milhões de brasileiros o trabalho de catar negativas pelos Foros e Tribunais, atribuindo ao interessado levar a notícia ao órgão adequado.

Como decorrência, a exigência de negativas forenses para lavratura de atos notariais não encontra supedâneo legal, bastando uma única negativa do Ofício do Registro Imobiliário, da localização do imóvel, onde se noticiarão eventuais ônus ou demandas, cujo registro tenha previsão legal. Exigências outras, além de onerarem as partes, não põem o negócio a salvo, e prestigiam o litigante que se omitiu, penalizando terceiros de boa fé. E todo o sistema jurídico pátrio se assenta no princípio da boa fé, daí porque ousamos tranqüilizar a nobre classe dos Tabeliães e Oficiais Registradores no sentido de que a Lei 7.433/85 não criou tantas exigências como aparentou à primeira vista. Basta adequá-la aos princípios maiores que regem a espécie.

**DÉCIO ANTÔNIO ERPEN**

Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul; Professor de Registros Públicos

# PERGUNTAS & RESPOSTAS

**P.** *A Prefeitura Municipal, proprietária de um imóvel com cerca de 3 hectares, tendo-o submetido a regime de loteamento, está obrigada a respeitar a Lei 6.766/79?*

**R.** A Prefeitura não está isenta de obedecer à lei federal que disciplina o parcelamento do solo urbano. Deve apresentar todos os documentos exigidos no art. 18 da Lei 6.766/79, podendo ser dispensada, apenas, da apresentação de certidões negativas de protesto e das certidões de débitos fiscais (já que sobre o imóvel de propriedade dela não incide imposto municipal, o único que poderia atingi-lo). Todos os demais documentos devem ser apresentados, expedidos os editais e feito o registro tal como se fosse um particular loteando.

G.V.S.

**P.** *Que documento se deve exigir para a averbação de construção?*

**R.** É o auto de conclusão ou "habite-se", expedido pela Prefeitura Municipal, ou ainda certidão desta de que conste a conclusão da obra. Igualmente o mesmo documento deve ser exigido quando se trate de construção com área inferior a 70m².

G.V.S.

# ANTECIPAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA A LEI 7.450, DE 23-12-85, E OS SERVENTUÁRIOS DA JUSTIÇA

Desde 1.º de janeiro está em vigor a nova sistemática fiscal, contida na Lei 7.450. Seus efeitos serão sentidos por todas as categorias profissionais, inclusive e expressamente a dos Serventuários da Justiça.

O Imposto de Renda deverá ser recolhido mensalmente, até o último dia útil do mês seguinte àquele em que os rendimentos foram recebidos, através de "DARF", e será calculado de acordo com a seguinte tabela progressiva:

| CLASSES DE RENDA | RENDA LÍQUIDA MENSAL Cr$ | | | | ALÍQUOTA % | PARCELA A DEDUZIR Cr$ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 01 | | | Até | 1.761.000 | Isento | — |
| 02 | de | 1.761.001 | a | 3.034.000 | 5 | 88.050 |
| 03 | de | 3.034.001 | a | 6.146.000 | 8 | 179.070 |
| 04 | de | 6.146.001 | a | 8.949.000 | 10 | 301.990 |
| 05 | de | 8.949.001 | a | 14.098.000 | 15 | 749.440 |
| 06 | de | 14.098.001 | a | 17.882.000 | 20 | 1.454.340 |
| 07 | de | 17.882.001 | a | 22.200.000 | 25 | 2.348.440 |
| 08 | de | 22.200.001 | a | 34.257.000 | 30 | 3.458.440 |
| 09 | de | 34.257.001 | a | 47.565.000 | 35 | 5.171.290 |
| 10 | de | 47.565.001 | a | 65.010.000 | 40 | 7.549.540 |
| 11 | | acima | de | 65.010.001 | 45 | 10.800.040 |

Para determinação da base de cálculo, sujeita ao pagamento do Imposto, poderá ser deduzido o valor eqüivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento bruto, ou, alternativamente, as despesas apuradas em livro-caixa.

Teremos direito ainda a deduzir Cr$ 200.000 por dependente, a título de encargos de família.

No mês de dezembro o recolhimento deverá ser efetuado até o dia 27, sem prevalecer o princípio do "último dia útil" (Imposto relativo à renda de novembro).

Levando-se em conta a grande despesa necessária à manutenção e funcionamento de um Cartório, recomenda-se o máximo rigor e cuidado no preenchimento do livro-caixa. Se o Colega não utilizar o livro-caixa, poderá deduzir apenas 20% da renda bruta, e o imposto será calculado sobre 80% da mesma, com aplicação da tabela progressiva.

Convém lembrar que teremos de declarar e pagar, também no corrente ano, outro Imposto de Renda: o de 1986, ano-base 1985.

Tudo isso deverá ser levado em conta no planejamento de despesas, para amenizar dificuldades e problemas que poderão surgir.

# REGISTRADO O BOLETIM DO IRIB

A entidade fez mais um conquista: a matrícula do **BOLETIM DO IRIB,** registrado em microfilme sob n.º 77.943 no 3.º Cartório de Registro de Títulos e Documentos, em 19-2-86, graças aos esforços de nosso Presidente, Dr. Adolfo Oliveira, e de nosso Consultor Jurídico, Dr. Gilberto Valente da Silva, com a colaboração de todos os Diretores (**D.O.E.;** Ined., São Paulo, 19-2-86, p. 27).


IRIB

*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.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª 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), Álvaro Mello (CE), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

***BOLETIM DO IRIB***

*FEVEREIRO DE 1986 — N. 105*

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