

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1978 - N.11

INPS: QUITAÇÃO DE EMPRESA E DE OBRA

Tanto o Certificado de Quitação (CQ) como o Certificado de Regularidade de Situação (CRS) podem ser expedidos em favor de empresas que devam comprovar a regularidade de sua situação perante a Previdência Social, ao praticarem atos que importem em alienação ou oneração de imóveis, bem como na cessão ou transferência de direitos a estes relativos.

No que interessa ao Registro de Imóveis, observe-se que o CRS só é concedido às empresas, ou pessoas equiparadas, que comercializam imóveis. Em todos os demais casos é expedido o CQ, ou seja, para empresas, ou pessoas equiparadas, cuja atividade não consista naquela comercialização. O CRS tem validade até o último dia do mês de fevereiro do ano seguinte ao da respectiva expedição e o CQ é válido por 30 dias a contar da data de sua emissão. -

O CQ é também imprescindível "para a primeira operação a ser realizada com prédio ou unidade imobiliária após sua construção, seja de promessa de venda, de compra e venda, de cessão e transferência ou de promessa de cessão de direitos aquisitivos" (art. 141, § 4.º da Lei n. 3.807, de 1960 - Lei Orgânica da Previdência Social com a redação dada pelo art. 25 do Decreto-lei n. 66, de 1966).

Regulamentando a emissão dos certificados, o Decreto n. 60.368, de 1967, dispôs no art. 7.º: "Os proprietários de prédios ou unidades imobiliárias, mesmo que particulares, na primeira transação realizada após sua construção, desde que tenha sido terminada depois de 22 de novembro de 1966, também devem apresentar o Certificado de Quitação (CQ)".

De todo o exposto, depreende-se que, quando uma pessoa jurídica aliena ou onera um imóvel cuja construção tenha sido concluída após 22 de novembro de 1966, deverá apresentar dois certificados: um, declarando a inexistência de débitos previdenciários no que se refere à empresa, e outro, comprovando a quitação em relação àquela obra. O primeiro desses certificados será o de regularidade de situação se a empresa comercializar habitualmente imóveis, ou de quitação se não exercer essa atividade. O segundo será sempre o de quitação.

O acerto dessa exigência é confirmado com clareza na sentença transcrita a seguir, prolatada em 8 de fevereiro deste ano pelo Dr. Gilberto Valente da Silva, Juiz de Direito da 1.ª Vara de Registros Públicos de São Paulo:

"A dúvida é de inteira procedência, como apontou o Dr. Curador de Registros Públicos e vem exposta nas decisões que, a seu pedido, foram anexadas aos autos.

"Com efeito, toda pessoa jurídica, para transacionar imóveis, deve exibir o Certificado de Quitação com o INPS; entretanto, as empresas que, habitualmente, comerciam imóveis, o substituem pelo Certificado de Regularidade de Situação, que é expedido com validade por um ano, exatamente para facilitar o exercício de sua atividade comercial.

"Toda primeira transação com imóvel, após a sua edificação, exige a apresentação do Certificado de Quitação do INPS em relação à obra.

"Assim, no caso em espécie, além do Certificado de Regularidade de Situação da suscitada, que substitui o Certificado de Quitação porque ela co-

mercia habitualmente com imóveis, deve ser exibido o Certificado de Quitação da obra e é exatamente esse o fundamento da dúvida; por isso, a recusa do Sr. Oficial é legítima.

"Agora, o supedâneo legal. Conforme se verifica do aresto trazido aos autos, "considerando-se que o Certificado de Quitação (CQ) de fls., expedido em novembro de 1969, é para obtenção do "Habite-se" junto à Municipalidade de São Paulo, é certo que, para a transcrição do que consta ser a primeira alienação de cada prédio, há necessidade de apresentação ao agravado do específico "Certificado de Quitação" (CQ), nos termos do art. 141, § 4.º, da Lei n. 3.807, de 26.8.1960, com a nova redação dada pelo art. 25 do Decreto-lei n. 66, de 21.11.1966, combinados com o art. 4.º, letra "e", art. 7.º e art. 11, todos do Decreto n. 60.368, de 11.3.1967. Tal "Certificado de Quitação" (CQ), que será sempre no original, conforme manifestação do INSP (fls.), deve ser registrado e arquivado pelo agravado no respectivo Cartório, como determina o art. 12 do mencionado Decreto n. 60.368, de 11.3.1967" (fls.).

"O Decreto n. 77.077, de 24.1.1976, não alterou essa situação, ainda porque, em se tratando de simples Consolidação das Leis da Previdência Social, não teria o condão nem a legitimidade de alterar o texto legal. Decreto não pode modificar lei.

"De fato, esse Decreto estabeleceu em seu art. 152, § 5.º que independe da apresentação do C.Q. a transação realizada por empresa que exerce a atividade de comercialização de imóveis, desde que apresente o Certificado de Regularidade de Situação e que dele

conste expressamente essa finalidade (letra "b").

"Entretanto, essa isenção diz respeito exclusivamente à pessoa jurídica e não à obra, que exige um Certificado de Quitação específico.

"A se entender de forma diferente seríamos levados à conclusão de que toda a empresa que comercialize imóveis não seria obrigada a recolher a contribuição devida ao INPS pela edificação, o que seria absurdo, especialmente por se tratar de isenção não contemplada em nenhum texto legal.

"Por outro lado, a exposição de motivos da citada Consolidação das

Leis da Previdência Social consigna expressamente que: "... o incluso projeto de Consolidação das Leis da Previdência Social, elaborado nos termos do art. 6.º da Lei n. 6.243, de 24.9.1975, que encarregou o Poder Executivo de expedir por decreto "a Consolidação da Lei Orgânica da Previdência Social com a respectiva legislação complementar, em texto único, revisto, atualizado e renumerado, *sem alteração da matéria legal substantiva*, repetindo anualmente essa providência" (grifei).

"Ora, do cotejo dos textos legais consolidados e da consolidação se verifica que, a se dar interpretação diferen-

te à Consolidação, fatalmente esta teria alterado a lei consolidada, o que lhe era vedado."

Portanto, pode-se assim concluir: quando uma empresa transacionar terreno ou construção terminada anteriormente a 22 de novembro de 1966, será exigido apenas um certificado, de quitação ou de regularidade de situação, conforme o caso. Tratando-se, porém, de construção concluída após aquela data, deverá obrigatoriamente apresentar dois certificados: um de quitação da obra e outro de regularidade de situação ou de quitação da própria empresa, conforme o caso.

M.H.L.G.

IRIB PRESENTE NO 5.º CONGRESSO NOTARIAL BRASILEIRO

Realizou-se em Brasília, de 5 a 9 de abril, o 5.º Congresso Notarial Brasileiro, que reuniu grande número de tabeliães de todo o País, bem como oficiais de Registro de Imóveis de vários Estados, entre os quais, representando oficialmente o IRIB, nosso Presidente, Elvino Silva Filho. Também a classe dos escreventes esteve presente, representada por Abel Ferreira de Castilho, presidente da associação que congrega esses numerosos servidores.

O Congresso contou, ainda, com a participação do notário espanhol Juan Vallet de Goytisolo, Presidente da União Internacional do Notariado Latino, do argentino Ernesto Jaacks Ballester, Vice-Presidente da mesma entidade, e do uruguaio Eduardo Bautista Pondé, Presidente da Comissão de Assuntos Americanos daquela União.

Nosso colega Elvino Silva Filho integrou uma comissão que foi recebida pelos Presidentes do Senado Federal e da Câmara dos Deputados, respectivamente, Senador Petrônio Portella e Deputado Marco Maciel, tendo, nessa oportunidade, transmitido àquelas autoridades os problemas que preocupam os titulares de cartórios de todo o Brasil e delas ouvindo que, na futura discussão e votação da lei complementar que regulamentará as serventias de justiça, não permitirão "tiradas demagógicas em relação à oficialização dos cartórios", nem tampouco que a organização atual das serventias venha a ter "sua casa desarrumada". A comissão foi informada, ainda, de que o projeto de lei complementar não foi elaborado pelo Executivo, não tendo, conseqüentemente, sido até agora remetido à apreciação do Congresso Nacional.

Ao consignar a realização do Congresso, o IRIB congratula-se com o notariado brasileiro e, em particular, com o Tabelião Djeta Medeiros, de Brasília, anfitrião dos congressistas, que merece aplausos pela organização e boa realização dos trabalhos.

LOTEAMENTO DE IMÓVEL RURAL

Em ofício dirigido à Corregedoria Geral da Justiça de

2-IRIB

São Paulo, e por esta divulgado no "Diário da Justiça" de 29.3.1978, o INCRA pede que sejam advertidos os interessados de que sua aprovação, a projetos de loteamentos rurais, não dispensa a observância das exigências do Decreto-lei n. 58, de 1937. É o seguinte o texto do ofício referido:

"Tem sido levado ao nosso conhecimento que muitos projetos de loteamento de imóveis rurais, aprovados pelo INCRA, vêm sendo inscritos no Registro Geral de Imóveis sem a observância do disposto no Decreto-lei n. 58, de 10.12.1937.

"Sucede que a aprovação do projeto pelo INCRA tem efeitos específicos e serve somente como pré-requisito para a devida inscrição do loteamento no Registro Geral de Imóveis.

"A observância do Decreto-lei n. 58, como é da ciência de V. Exa., tem por finalidade preservar os direitos dos compradores dos lotes e, a sua inobservância, ilidirá esses direitos.

"Por estas razões, solicito de V. Exa. alertar os Srs. Oficiais de Registros de Imóveis no sentido de que a aprovação de um projeto de loteamento pelo INCRA não exime o loteador de cumprir o referido Decreto."

ANUIDADES DE 1978

A Tesouraria solicita aos associados que ainda não efetuaram o pagamento de suas anuidades de 1978 (em uma ou em duas parcelas), que o façam com a possível urgência. Para isso, poderão enviar à sede do Instituto cheque nominal, de conformidade com os valores da seguinte tabela:

Entrância	Valor anual
1.ª	Cr\$ 470,00
2.ª	Cr\$ 950,00
3.ª	Cr\$ 1.900,00
4.ª (e Capitais)	Cr\$ 3.800,00

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Os arts. 195, 228 e 237 da Lei n. 6.015 são expressos quanto à exigência do registro do título anterior. O art. 244 do Decreto n. 4.857 estabelecia que não se podia fazer transcrição ou inscrição sem prévio registro de título anterior e, quando nenhum houvesse, do último anterior ao Código Civil, salvo se o ato não estivesse obrigado a registro. Portanto, quando agora for apresentada a registro uma escritura de venda em que o alienante possua o imóvel por título não sujeito a registro na época, como conciliar os dispositivos invocados na nova Lei com o mencionado da antiga norma?

R. O critério a ser adotado continua a ser o mesmo. Embora o título não esteja sujeito a registro (pela época em que foi lavrado) deverá ser apresentado para ser arquivado. Provavelmente, tratando-se de título assim antigo, estará eivado de falhas, devendo a matrícula ser aberta com os dados dele constantes e complementados com os do título apresentado para registro. Na matrícula, no lugar destinado ao "registro anterior", poderá ser colocado: "imóvel adquirido pela escritura de tal data, que ficou arquivada neste Cartório".

P. No registro de usucapião, quem deve ser o transmitente quando o imóvel usucapido não tem registro em nome algum?

R. Tratando-se o usucapião de uma aquisição originária, é provável que o imóvel não esteja registrado em nome algum, não tendo, por conseguinte, registro anterior. Nesse caso, ao abrir-se a matrícula, deverá ficar constando a inexistência desses requisitos exigidos pelo art. 176, II, itens 4 e 5, da Lei n. 6.015. Lembrando que aquilo que se registra é a sentença declaratória (art. 167, I, item 28 da citada lei), os termos, sendo utilizada a forma narrativa, poderão ser os seguintes: "Conforme mandado de (data) do MM. Juiz de Direito da expedido nos autos de ação de usucapião (proc. n.) requerido por Fulano de tal e outros, foi proferida por aquele Juízo, em (data), sentença declaratória de usucapião do imóvel, em favor de Sicrano e Beltrano (qualificar)".

P. Pode o compromissário comprador de uma gleba loteá-la nos termos do Decreto-lei n. 58, de 1937?

R. Entendemos que sim, embora o Decreto-lei n. 58, em seu art. 1.º, determine que podem ser loteadores os proprietários e os co-proprietários, não mencionando os compromissários compradores.

Buscamos os argumentos que nos autorizam a fazer tal afirmativa no Decreto-lei n. 271, de 1967, quando, em seu art. 3.º, estabelece que "aplica-se aos loteamentos a Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos". Por sua vez, o art. 31 da Lei n. 4.591 diz que poderão ser incorporadores — portanto, também loteadores — o proprietário do terreno, o promitente comprador, cessionário ou o promitente cessionário. Estes últimos nomeados deverão entretanto, ter o cuidado de observar o disposto no art. 32, "a", da Lei n. 4.591, que obriga a constar de seu título cláusula de imissão de posse do imóvel, determinando, outrossim, que não hajam estipulações impeditivas de sua alienação em partes ideais ou lotes, o que seria o mesmo que consignar no título a anuência do proprietário para a alienação de lotes ou frações ideais. Essa anuência, caso o compromisso venha a ser rescindido, implica a responsabilidade do promitente vendedor e proprietário em dar cumprimento aos contratos firmados pelo compromissário comprador e loteador inadimplente em seu contrato originário.

Outro não pode ser o entendimento, uma vez que, pela Lei n. 4.591, encontram-se juridicamente equiparados o incorporador e o loteador.

P. Em caso de retificação de área, será feita apenas uma averbação ou será preciso abrir-se nova matrícula?

R. A retificação de área é averbada na margem da transcrição, tratando-se de registro feito anteriormente à Lei n. 6.015, ou na matrícula do imóvel, se esta já houver sido aberta.

P. Pode o loteador requerer o cancelamento de uma rua constante de planta aprovada pela Prefeitura, sob a alegação de que a rua não foi aberta?

R. Se a rua consta de uma planta aprovada pela Prefeitura, somente outra manifestação desse órgão pode autorizar o loteador a requerer seu cancelamento. O registro do loteamento torna as vias públicas integrantes do domínio do Município, de acordo com o Decreto-lei n. 271, de 1967.

P. Como deve ser aberta a matrícula e feito o registro quando a fração ideal do terreno é vendida por uma pessoa e a unidade autônoma por outra?

R. Entendemos que o melhor será abrir a matrícula do imóvel todo, isto é, da unidade autônoma e a correspondente fração ideal, colocando-se todos como proprietários, da seguinte forma:

Imóvel: O apartamento n. tal, do Edifício tal, à Rua com a área útil de, área comum de, área construída de, correspondendo-lhe a fração ideal de (porcentagem) no terreno onde está construído o edifício etc.

Proprietário da fração ideal do terreno: Fulano de tal (qualificar)

Proprietário da benfeitoria: Sicrano (qualificar)

Em seguida, fazer o registro: "os proprietários venderam, ou prometeram vender, ou hipotecaram etc.".

P. Sendo o direito hereditário considerado imóvel, a cessão está sujeita à registro?

R. A cessão de direitos hereditários não deve ser acolhida no Registro de Imóveis e a razão é bem simples: embora a herança passe ao herdeiro desde a abertura da sucessão, somente a partilha irá compor seu respectivo quinhão. Portanto, ceder os direitos hereditários referentes a um imóvel significa ceder direitos ainda indeterminados.

P. No desquite amigável, havendo imóvel a ser partilhado, é feito registro ou simples averbação?

R. Depende. Se o imóvel for atribuído aos dois, na mesma proporção, bastará uma averbação para consignar

a alteração do estado civil, pois o imóvel continua em comum. Todavia, sendo atribuído a um deles somente, entendemos que deverá ser feito um registro, em nome do adquirente.

P. Havendo divergência entre os confrontantes anteriormente mencionados e os referidos no título a ser registrado haverá necessidade de se fazer averbação dessa ocorrência?

R. Não se deve aceitar para registro um título no qual as confrontações do imóvel não coincidam com as constantes do registro anterior. Pode haver, isso assim, atualização das confrontações. Para isso, entretanto, deverão constar do título os antigos e os atuais confrontantes. Nesse caso, há diversas formas de procedimento: pode-se simplesmente abrir a matrícula do imóvel com as confrontações atuais, ou fazer previamente uma averbação na margem da transcrição anterior, ou, ainda, se o imóvel já estiver matriculado, averbar-se tal fato na matrícula, antes do registro a ser efetuado.

P. Qualquer pessoa, mesmo não sendo interessada, pode apresentar uma escritura para registro?

R. A Lei n. 6.015, em seu art. 217, deixa bem clara essa possibilidade, quando diz: "O registro e a averbação poderão ser provocados por qualquer pessoa, incumbindo-lhe as despesas respectivas".

P. Nas penhoras, quando são vários os penhorados e somente um deles é o proprietário do imóvel penhorado, deve constar do registro e do indicador pessoal o nome de todos?

R. Não achamos que isso seja necessário. No registro poderá constar, simplesmente, que a ação é movida contra Fulano de tal e outros, e no indicador pessoal ser lançado apenas o nome do proprietário do imóvel.

P. Tratando-se de uma escritura de venda e compra na qual há referência a compromisso não registrado, firmado com terceiro que comparece na escritura como anuente-cedente, deve-se mencionar essa ocorrência no registro?

R. Não se trata, no caso, de simples ocorrência que deva ser mencionada, mas do registro da cessão que deverá ser feito antes do registro da venda e compra (art. 167, I, item 9, da Lei n. 6.015).

P. Apresentado um aditivo transformando uma cédula rural pignoratícia (já registrada no Livro 3) em cédula rural hipotecária, como se procede?

R. No caso exposto, a cédula já está registrada no Livro 3, onde será feita uma averbação para constar a substituição da garantia. Em seguida deve ser aberta a matrícula do imóvel e nela se proceder ao registro da hipoteca cédular, nos termos do art. 178, II, da Lei n. 6.015.

P. A matrícula é gratuita mesmo quando há unificação a requerimento do proprietário.

R. Isso depende do que for estabelecido pelo regimento de custas de cada Estado.

P. Devem constar os nomes dos avalistas nos registros de cédulas de crédito industrial ou rural? E do indicador pessoal?

R. Entendemos que não é necessário fazer constar dos registros e do indicador pessoal os nomes dos avalistas, pois o aval é mera obrigação pessoal, cuja anotação não concerne ao Registro de Imóveis.

P. É averbável a declaração de utilidade pública para fins de desapropriação?

R. A declaração de utilidade pública não é averbável. Além de não constar essa averbação entre as elencadas no art. 167, II, da Lei n. 6.015, devemos lembrar que tal declaração pode perder seu prazo de validade ou mesmo ser revogada, tornando inútil, ou até prejudicial, qualquer anotação no Registro de Imóveis.

P. Quando é vendida parte de imóvel já matriculado, o remanescente permanece na matrícula sem que constem seus característicos e confrontações. Isso não contraria o art. 176, II, 3, da Lei n. 6.015?

R. Não contraria, pois se trata de uma situação transitória. O remanescente será devidamente caracterizado quando for objeto de qualquer transação. Nessa oportunidade será aberta nova matrícula com a descrição da área remanescente e efetuado o registro pretendido. Ao mesmo tempo proceder-se-á a uma averbação na matrícula anterior declarando-a encerrada (art. 233, II).

IRIB

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, José Lamanna.
Produção: Antonio Carlos Marques
Sede: Rua Maior 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.