

BOLETIM DO IRIB

JUNHO DE 1978 - N.13

FISCALIZAÇÃO DO RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS A responsabilidade do oficial

Não cabe ao oficial indagar se o imposto de transmissão foi bem pago, mas tão-somente verificar se houve o recolhimento devido.

Do acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, na apelação cível n. 268.459, publicado no "Diário da Justiça" do Estado, em 1.6.1978, destacamos o seguinte trecho:

"No caso em exame, os impostos foram pagos, isto é, o apelante pagou a sisa relativa à cessão e também sobre a compra.

"Desde que o fisco recebeu os impostos, não compete ao oficial do Re-

gistro de Imóveis levantar dúvida sobre o montante do imposto pago.

"O art. 289 da Lei dos Registros Públicos não autoriza o levantamento de dúvida a respeito; as escrituras foram passadas em cartório de notas, quando, então, a obrigação de verificar os impostos é desse cartório; as guias de recolhimento foram visadas pelo fisco estadual. Não compete ao oficial do Registro de Imóveis afirmar que o imposto deve ser este ou aquele; desde que há prova do recolhimento, "tollitur quaestio".

"A lei estadual é expressa quando dispõe que "não serão lavrados, regis-

trados, inscritos ou averbados pelos tabeliães, escrivães e oficiais de Registro de Imóveis, os atos e termos de seu cargo, sem a prova do pagamento do imposto" (art. 34 da Lei n. 9.591, de 1966); ora, no caso em exame, os impostos foram recolhidos legalmente, pelo que ao oficial do Registro não cabia levantar dúvida a respeito.

"Se o recolhimento foi inferior ao devido, a matéria diz respeito ao fisco estadual e não ao oficial do Registro de Imóveis, tanto assim que a referida lei dispõe sobre a multa cabível na espécie, além do recolhimento do imposto devido (art. 46, § 2.º)."

ABERTURA OBRIGATÓRIA E FACULTATIVA DE MATRÍCULA

A matrícula do imóvel deve ser obrigatoriamente aberta (se já não o tiver sido) para que nela se proceda a qualquer um dos registros elencados no art. 167, I, da Lei n. 6.015. Também o será nas hipóteses previstas no art. 234 da citada lei, isto é, quando forem unificados dois imóveis contíguos, pertencentes ao mesmo proprietário, dando origem a outra matrícula, resultante dessa fusão, encerrando-se as primitivas. Da mesma forma, os imóveis oriundos de desmembramento, partilha e glebas destacadas de maior área, serão desdobrados em novas matrículas (parágrafo único do art. 235). Igualmente deverá ser aberta matrícula do imóvel quando não houver espaço para averbação a ser feita no antigo Livro 3, de Transcrição das Transmissões (parágrafo único do art. 292).

De modo geral, são esses os casos

legalmente previstos para abertura *obrigatória* de matrícula. Mas há fatos que podem *permitir* esse procedimento, sem obrigá-lo.

Um deles, o mais comum, é o da alienação parcial do imóvel matriculado, quando o proprietário não é forçado a requerer a abertura de nova matrícula para o remanescente, mas poderá fazê-lo desde que presentes os requisitos necessários, quais sejam: descrição que coincida com a enunciada na matrícula anterior e inalterabilidade da metragem quadrada total (que deverá ser a soma das unidades desmembradas). Não se caracterizará, assim, retificação, mas apenas nova descrição decorrente da modificação do estado físico do imóvel.

Esse ponto de vista encontra apoio no acórdão proferido pelo Conselho Superior da Magistratura de São Paulo

na apelação cível n. 267.735, publicado no "Diário da Justiça" de 11.5.1978.

Tratou-se, no caso, da desapropriação de uma faixa de terras que seccionou em duas a gleba primitiva.

Tendo o Oficial do Registro de Imóveis manifestado dúvida em abrir matrículas novas para as duas áreas agora separadas, foi dado provimento ao recurso e a dúvida julgada improcedente, afirmando-se no referido acórdão: "Nessa hipótese, a matrícula original deixa de expressar a unidade geodésica primária, que se amputou. Releve-se que, na espécie, a matrícula fundamental, de cujo conteúdo se destacou o registro concernente à faixa apropriada, entrou a corresponder a duas glebas autônomas e descontínuas. Por força concluir que postula desmembramento".

SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA LINHAS DE TRANSMISSÃO

A servidão define-se como a restrição imposta a um prédio para uso e utilidade de outro prédio. Pressupõe, portanto, a existência de dois imóveis distintos: o *dominante*, beneficiado pela servidão, e o *serviente*, onerado por ela.

Para o registro de uma servidão, em casos normais, abrem-se duas matrículas, uma para cada imóvel: o dominante e o serviente. Em seguida, na matrícula do imóvel serviente é registrada a servidão. Na do prédio dominante, averbada a circunstância de ser o imóvel beneficiado por ela.

Hipótese interessante ocorre, porém, quando é estabelecida passagem de linha de transmissão sobre determinadas áreas de terra.

Declaração de utilidade pública

Quando tal faixa, por decreto, é declarada de utilidade pública, passa a constituir uma servidão administrativa, isto é, um ônus real de uso, imposto pela Administração a determinados imóveis particulares, para possibilitar a realização de obras e serviços públicos.

O proprietário fica com o uso e gozo de suas terras limitados ao que for compatível com a existência da servidão. Deverá, por exemplo, abster-se de quaisquer atos que possam embarçar ou causar dano, tais como erguer

construções ou fazer plantações de elevado porte.

Ao mesmo tempo, é atribuído à empresa concessionária o direito de praticar todos os atos necessários à construção, operação e manutenção da linha de transmissão, sendo-lhe, ainda, assegurado o acesso à área de servidão através do prédio serviente.

A servidão administrativa difere da desapropriação, pois não retira a propriedade do particular mas apenas lhe impõe o ônus de suportar o uso público. Não causando dano, não há o que indenizar, ao contrário da desapropriação que sempre prevê a compensação indenizatória.

No entender do Prof. Hely Lopes Meirelles, "como todo ônus real, a servidão administrativa só se efetiva com a inscrição no registro competente, para conhecimento e validade "erga omnes", o que é confirmado pelo art. 168, I, "f", da nova Lei de Registros Públicos (Lei n. 6.015/73), que impõe inscrição para as "servidões em geral", abrangendo, obviamente, as civis e as administrativas, aparentes ou não" ("Direito Administrativo Brasileiro", Ed. Revista dos Tribunais, 5.ª ed. atualizada, pág. 574).

O mais provável, todavia, é que o decreto de declaração de utilidade pública não contenha os elementos necessários para o registro, tornando-o inviável.

Títulos de constituição de servidão

Algumas vezes a concessionária procura regularizar a situação por meio de escrituras de instituição de servidão.

Como proceder-se a esse registro?

Entendemos que os imóveis servientes devem estar, nos títulos apresentados, perfeitamente descritos e caracterizados, propiciando a abertura das matrículas. Em cada uma delas será efetuado o registro da servidão.

Inexiste, no caso, imóvel dominante, não havendo possibilidade, por conseguinte, da abertura de sua matrícula.

Por analogia com os atos praticados em relação às vias férreas, sugerimos que se faça, nos registros da servidão, apenas menção ao imóvel beneficiado, que seria o da sede da estação ou subestação inicial dos respectivos cabos (art. 171 da Lei n. 6.015).

Parece-nos ser esse, "data venia", o procedimento indicado para o registro de tais escrituras que, uma vez encaminhadas ao cartório, merecem acolhida e solução no interesse dos apresentantes.

M.H.L.G.

CERTIFICADO DE QUITAÇÃO DO INPS EM CARTAS DE ARREMATACÃO E DE ADJUDICAÇÃO

No Boletem n. 8 foi feita referência a acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, que decidiu pela dispensa da apresentação do Certificado de Quitação do INPS para o registro de cartas de arrematação e de adjudicação expedidas em favor da Fazenda Pública, federal, estadual ou municipal e em processos trabalhistas e de acidentes do trabalho. Nessa ocasião ficou ressaltado que tal dispensa não ocorria em qualquer executivo fiscal, pois não se equiparavam às Fazendas Públicas as entidades públicas de direito privado (como, por exemplo, a Caixa Econômica Federal).

A exceção da exigência quando a carta fosse expedida em favor da Fazenda Pública era justificada por não haver, nesse caso, possibilidade de fraude ou composição com arrematantes.

Todavia, em outro acórdão proferido na apelação cível n. 267.372 e publicado no "Diário da Justiça" de São Paulo de 9.5.1978, assim decidiu o Conselho Superior da Magistratura: "A apresentação de certificado de quitação de débitos previdenciários não constitui pressuposto necessário do registro de cartas de adjudicação ou de arrematação de bens imóveis".

Entendendo que, configurando-se possibilidade de fraude contra credora autárquica, o certificado será necessário para a expedição da carta de adjudicação ou de arrematação, conclui o citado acórdão que "dispensável o é, no entanto, para o registro imobiliário, em cuja sede não quadra discutir dos requisitos da expedição".

Em outras palavras: uma vez expedida a carta de arrematação ou de adjudicação, não cabe ao oficial do Registro de Imóveis indagar da obrigatoriedade ou da dispensa da apresentação do Certificado de Quitação do INPS.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

CORREÇÃO

Tornamos a publicar uma pergunta feita no Boletim n. 11 cuja resposta não está correta.

A pergunta foi a seguinte:

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?

A resposta deveria ter sido:

R. Não tendo sido registrado o compromisso, deve-se mencionar que a escritura definitiva é outorgada a Fulano, por indicação (ou com anuência) de Sicrano, promitente comprador por título não registrado.

P. Procedida a fusão de imóveis rurais, objetos de várias transcrições, dando-se novas características e confrontações através da descrição de um só perímetro, nos termos do art. 234 da Lei n. 6.015, é lícito ao proprietário dar parte desse todo para garantia de empréstimo constante de uma cédula rural pignoratícia e hipotecária?

R. A unificação de imóveis rurais constitui alteração cadastral que deve ser objeto de nova declaração no INCRA, pois acarreta modificação na área do módulo e também na fração mínima do parcelamento.

Não vemos impedimento algum, na emissão de uma cédula rural pignoratícia e hipotecária, em que seja dada em garantia apenas uma parte do imóvel, desde que a área hipotecada seja maior ou equivalente à fração mínima do parcelamento constante do novo Certificado de Cadastro do INCRA. Essa parte deverá ser descrita e confrontada como uma área específica de modo a possibilitar sua perfeita individualização, observando-se o princípio da especialidade que rege todo o Registro Imobiliário.

Entendemos, todavia, que não deve originar abertura de nova matrícula,

uma vez que não houve, ainda, um efetivo desmembramento do imóvel. A descrição dessa área deverá constar no registro da hipoteca cédular, feito na matrícula do todo. Posteriormente, com a quitação de cédula e cancelamento da hipoteca, desaparecerá essa parte, prevalecendo, na matrícula, a descrição do imóvel todo.

Ocorrendo, eventualmente, uma execução, e sendo arrematada por um terceiro a parte do imóvel dada em garantia hipotecária, então, sim, será aberta nova matrícula, com as características e confrontações dessa parte, por ocasião do registro da arrematação.

P. Tendo a filha instituído usufruto em favor da mãe sobre uma área de 500 ha, pode a usufrutuária hipotecá-la, ou mesmo ser acionada por credores perdendo o direito sobre a área?

R. À usufrutuária é vedado hipotecar essa área pois somente as coisas que se podem alienar poderão ser dadas em hipoteca (art. 756 do CC). Se for acionada por credores, não perderá o direito sobre a área, pois deverá nomear à penhora os bens que possui e que constituem, no caso, os frutos que percebe (a safra, por exemplo).

P. Estando o imóvel matriculado e uma hipoteca registrada, deve-se averbar a sub-rogação se houver posteriormente venda desse imóvel?

R. A sub-rogação deve ser obrigatoriamente averbada, conforme determina o art. 246 da Lei n. 6.015, se houver modificação quanto ao prazo ou forma de pagamento da dívida. Do contrário, a simples existência do registro da hipoteca na matrícula do imóvel significa que o adquirente ficou sub-rogado no ônus dela resultante, até que a mesma seja cancelada, não havendo, portanto, necessidade de averbação alguma.

P. Quando se encerram duas matrículas, por fusão, serão transportados para a nova matrícula os ônus que gravam os imóveis objeto das matrículas encerradas? Tais ônus serão nova-

mente registrados ou apenas averbados, conservando-se o número deles? Se os ônus já estiverem quitados, serão também transportados?

R. Na fusão de dois imóveis, todos os ônus ou direitos reais que estiverem registrados nas respectivas matrículas serão transportados para a matrícula nova através de "notícia", por meio de uma averbação. Entendemos que basta uma única averbação para relatar todos os ônus e direitos reais existentes nas matrículas primitivas dos imóveis objeto da fusão. Esse procedimento encontra apoio no art. 230 da Lei n. 6.015 quando, referindo-se à constatação de ônus, diz que o oficial averbará a existência deles, sua natureza e valor.

Após a abertura da matrícula, com os requisitos exigidos pelo art. 176, parágrafo único, item II, o primeiro ato a ser praticado será a mencionada averbação, que tomará o n. 1, e na qual o oficial relatará os ônus constantes das matrículas anteriores. Conclui-se, portanto, que os ônus não são novamente registrados, nem recebem novo número, pois seria desnecessária sua repetição.

Os registros já feitos nas matrículas dos imóveis fundidos, embora elas tenham sido encerradas com a fusão, permanecem lançados até serem cancelados, por meio de averbação, na nova matrícula aberta. Tendo sido transportados, parece-nos inútil cancelá-los nas matrículas anteriores, sendo tal cancelamento automático.

Os ônus já quitados ou cancelados não são transportados para a nova matrícula. Só serão transportados, repetidos, aqueles que estiverem em vigor quando for feita a fusão. Após a quitação ou cancelamento, a partir do ato da averbação, consideram-se os registros como inexistentes.

P. É necessária a outorga uxória nas locações urbanas ou rurais (arrendamentos), bem como nas promessas de venda, uma vez que o Código Civil não as define como ônus real, mas a ele as equipara, por força do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis?

R. Nos contratos de locação ou arrendamento não há necessidade do comparecimento da mulher, visto como tais contratos se enquadram entre os atos de administração.

Já o mesmo não ocorre com a promessa de venda. Embora não conste entre os direitos reais enumerados no art. 674 do Código Civil, leis esparsas posteriores conferiram aos compromissários compradores de imóveis, loteados ou não direito real oponível a terceiros, desde que o contrato esteja registrado (Decreto-lei n. 58, de 1937, e Lei n. 649, de 1949).

P. Nas transferências de compromisso de compra e venda de loteamentos registrados de acordo com o Decreto-lei n. 58, nas quais não conste a anuência dos proprietários, há necessidade do Cartório comunicá-las, por escrito, conforme determina o § 2.º do art. 13 do Decreto n. 3.079? Se for desconhecido o endereço, como proceder?

R. A comunicação da transferência da qual não conste a anuência do promitente vendedor deve ser feita, por escrito, porque determinada por lei. Parece-nos que a intenção do legislador

foi a de dar conhecimento, ao loteador, de quem deve ser intimado no caso de não pagamento das prestações, embora, não tendo havido a anuência, o cedente e o cessionário fiquem solidários nos direitos e obrigações contratuais, conforme reza o art. 13 no seu § 1.º

Todavia, é pouco provável ignorar-se o endereço do loteador, uma vez que tal requisito deve ter constado do memorial de loteamento. Caso o promitente vendedor mude de endereço e deixe de comunicar, a responsabilidade não cabe ao Cartório e sim a ele, que omitiu essa informação por negligência.

P. Pode ser vendido um imóvel gravado com a cláusula de incomunicabilidade?

R. Sem dúvida alguma. A cláusula de incomunicabilidade tem por objetivo apenas excluir o imóvel da comunhão. Se for imposta isoladamente, isto é, sem a cláusula de inalienabilidade, o proprietário poderá dispor livremente do imóvel.

Já o contrário não se verifica. A inalienabilidade importa, por sua natureza, na incomunicabilidade, pois a co-

municação de bens, segundo Eduardo Espínola, é uma alienação parcial.

P. Como proceder no caso de uma procuração em causa própria, registrada no antigo Livro 4, em 1959, e que é agora efetivada, se os vendedores encontram-se em lugar incerto e não sabido, sem possibilidade de obter-se o número do CPF?

R. Na época em que foi registrada a procuração em causa própria, ou seja, em 1959, não havia, ainda, a necessidade de mencionar-se nos contratos de valor superior a Cr\$ 10.000,00 o número do Cartão de Identificação do Contribuinte, o que se tornou obrigatório somente a partir de 1.º de setembro de 1970, com a Portaria CB-224 do Ministério da Fazenda.

Essa mesma portaria, porém, excluiu da obrigatoriedade "as escrituras relativas à efetivação de promessa de compra e venda e de cessão de direitos de promessas celebradas por instrumentos públicos anteriormente à data desta portaria".

Parece-nos, portanto, que no caso exposto não há necessidade de fazer constar o CPF dos vendedores.

SÃO LOURENÇO DO SUL: EXEMPLO QUE DEVE SER SEGUIDO

Realizou-se nessa cidade, no dia 10 do corrente mês, o III Encontro de Oficiais de Registro de Imóveis da Zona Sul do Estado do Rio Grande do Sul.

Teve a reunião o mesmo êxito das anteriores, quando mais se estreitaram os laços de amizade e coleguismo que unem os serventuários daquela região, trabalhando juntos em torno de um ideal: o aprimoramento e a uniformização dos serviços que prestam ao público e ao País.

A Diretoria do IRIB congratula-se por essa iniciativa, estimulando os outros Estados para que promovam encontros regionais, a exemplo dos nossos irmãos sulistas.

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: Sandra Braga Esteves
Sede: Rua Major 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.