

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1989 — N. 147

O REGISTRO DE IMÓVEIS E OS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS FEDERAIS

A Lei federal 7.711, de 22 de dezembro de 1988, estabeleceu um elenco de providências para o Governo Federal localizar e cobrar os devedores de tributos e contribuições. Para tanto, criou mecanismos que obrigam, entre outros, o Registro de Imóveis a exigir comprovante de quitação, quando solicitada a prática de atos de determinado valor, para usuários incluídos em relação de inadimplentes.

Em 19 de junho passado, foi publicado o Decreto 97.834, que regulamentou a exigência da prova de quitação de tributos e contribuições federais. Essas medidas tomadas pelo Governo Federal merecem uma acurada atenção dos Oficiais de Registro de Imóveis, porque introduzem novos procedimentos, tanto para usuários como para o serviço desses Ofícios. Por isso, estamos divulgando esses dispositivos legais e normativos para o melhor conhecimento de todos, no sentido de ficarem atentos a essas novas exigências que envolvem a atividade do registro imobiliário.

O QUE DIZ A LEI 7.711/88?

"Art. 1.º — Sem prejuízo do disposto em leis especiais, a quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias, será comprovada nas seguintes hipóteses:

I —

IV — quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 5.000 (cinco mil) Obrigações do Tesouro Nacional — OTNs;

.....

b) registro em Cartório de Registro de Imóveis;

§ 1.º — Nos casos das alíneas ... e "b", do inciso IV, a exigência deste artigo é aplicável às partes intervenientes.

§ 2.º — Para fins de que trata este artigo, a Secretaria da Receita Federal, segundo normas a serem dispostas em Regulamento, remeterá periodicamente aos órgãos ou entidades sob a responsabilidade das quais se realizarem os atos mencionados nos incisos ... e IV relação dos contribuintes com débitos que se tornarem definitivos na instância administrativa, procedendo às competentes exclusões, nos casos de quitação ou garantia da dívida.

§ 3.º — A prova de quitação prevista neste artigo será feita por meio de certidão ou outro documento hábil, emitido por órgão competente."

O DECRETO 97.834, DE 16-6-89, REGULAMENTOU A LEI 7.711/88

O decreto regulamentador da Lei 7.711/88 alcançou alguns esclarecimentos à existência da prova de quitação de tributos e de contribuições federais, dispostos nos seguintes itens:

"Art. 1.º —

IV — quando o valor da operação for igual ou superior ao equivalente a 30.850 (trinta mil, oitocentos e cinquenta) Bônus do Tesouro Nacional — BTN;

.....

§ 3.º — A remessa da relação de devedores de que trata este artigo, poderá ser suprida através de sua publicação no *Diário Oficial da União*".

INDICAÇÕES QUE RESSALTAM DESSES TEXTOS:

1 — Considerada a divulgação dos devedores de tributos e contribuições federais feita através de "relação dos contribuintes com débitos que se tornarem definitivos na instância administrativa", é correto entender-se que nas operações, cujo acesso ao registro imobiliário dependam de prova de quitação, *a priori*, estão dispensadas as partes pactuantes dessa providência?

(Continua na página seguinte)

O registro dos títulos apresentados ao Ofício Imobiliário, cujos valores sejam iguais ou superiores a 30.850 BTN's, só é possível quando as partes pactuantes — pessoas físicas ou jurídicas — se encontrem quites no pagamento de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias.

Percebe-se que o legislador procurou estabelecer óbices para o acesso ao registro a devedor inadimplente para com a Receita Federal, impedindo o registro de operações imobiliárias cujo valor seja igual ou superior a 30.850 BTN's, desde que qualquer parte interveniente figure como sujeito passivo de obrigação tributária federal.

É verdade que o § 3.º do art. 1.º da Lei 7.711/88 estabelece que "a prova de quitação prevista neste artigo será feita por meio de certidão ou outro documento hábil, emitido por órgão competente", porém o parágrafo imediatamente anterior ressalta que a Secretaria da Receita Federal "remeterá periodicamente aos órgãos ou entidades sob a responsabilidade das quais se realizarem os atos mencionados nos incisos ... e IV relação dos contribuintes com débitos que se tornarem definitivos na instância administrativa". O Decreto 97.834, de 16.6.89, ao regulamentar a Lei 7.711/88, fixou no § 3.º, do art. 2.º, que "a remessa da relação de devedores de que trata este artigo poderá ser suprida através de sua publicação no Diário Oficial da União". Compreende-se, pois, que não existe razão para se obrigar todos os interessados à apresentação, em conjunto com o documento levado a registro, de certidão negativa dessas contribuições federais. A inserção dos inadimplentes na relação publicada no *Diário Oficial da União* pela Secretaria da Receita Federal desonera os adimplentes desse encargo, que seria inadmissível para estes.

Como prevalece o entendimento de que as normas legais devam ser interpretadas de modo cir-

cunscrito à incidência do alvo estabelecido pelo legislador, constitui obstáculo ao registro imobiliário qualquer documento em que sejam intervenientes pessoas físicas ou jurídicas que figurem na relação de contribuintes em débito com a Receita Federal.

2 — Quem são os intervenientes?

Na expressão do § 1.º, do art. 1.º, da Lei 7.711/88, devem ser entendidos como intervenientes todos aqueles que de alguma forma participem da relação jurídica negocial em nome próprio. A norma, embora tendo uma aparente extensão textual, não impede o entendimento restritivo em atenção à própria utilidade do preceito. Nesse sentido, a exigência nela contida atenta tão-só aos disponentes, isto é, aos alienantes ou onerantes do imóvel.

3 — Para os fins enunciados na Lei 7.711/88, o valor de 30.850 BTN's deve ser considerado na data da lavratura do ato da elaboração do título sujeito a registro ou na data deste?

O preceito deve ser entendido de que o valor referido deva corresponder à data da elaboração do título, com o requisito ínsito a ele e não ao modo.

4 — Como se verifica a regularidade fiscal de devedor relacionado?

Essa comprovação somente se dará mediante a apresentação de Certidão de Quitação expedida pela Secretaria da Receita Federal, com data posterior à da divulgação da relação de devedores, sendo o nome automaticamente excluído da próxima relação.

O Registro de Imóveis, que ao longo do tempo vem recebendo atribuições fiscalizadoras, com mais essa atribuição dilata o seu rol de responsabilidade, para as quais devemos estar em constante vigilância, sujeitos que estão os seus titulares, pela própria responsabilidade inerente à atividade, às sanções legais previstas.

CARLOS FERNANDO WESTPHALEN SANTOS

Oficial de Registro de Imóveis — Lajeado-RS

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. No caso de loteamento registrado, constando a restrição de que nenhum lote poderia ser parcelado, pode a Prefeitura aprovar o fracionamento de lotes do loteador ou de terceiros?

R. As restrições do loteamento prevalecem até mesmo sobre as leis municipais. É conveniente (e a meu ver necessário) que na abertura de matrícula dos lotes, de

ofício, o Serviço Registral Imobiliário, desde logo, faça averbação constando a existência de tais restrições.

Mesmo que a Prefeitura aprove parcelamentos feitos pelo loteador ou por terceiros adquirentes, o Ofício Imobiliário não deverá registrar as escrituras de venda de partes dos lotes. Do loteador porque, para assim proceder, deverá

antes aprovar a modificação do plano (art. 28 da Lei 6.766/79) e averbar essa modificação; do terceiro porque existe a restrição.

G. V. S.

P. Um imóvel passou a confrontar com uma via pública, aberta no limite deste, há mais de vinte anos. Não consta desapropriação da área da rua nem

(Continua na página seguinte)

doação dela pelo antigo titular do imóvel confrontante. Como deve proceder o Ofício Imobiliário?

R. A averbação em apreço é de MERA SUBSTITUIÇÃO DE CONFRONTANTE, e pode ser feita a requerimento do proprietário, instruída de certidão da Prefeitura Municipal que ateste o fato.

Lembre-se que o Poder Público não adquire por transcrição, podendo até fazê-lo. Entretanto, a destinação de um espaço ao uso comum do povo e a sua afetação por esse uso, como é comum, transmudam o espaço (terreno) em bem público de uso comum do povo.

G. V. S.

P. O Município doou ao Estado um imóvel com a condição de o remanescente ser destinado à construção de dependências para o Alojamento da Polícia Militar, em dois anos. Não cumprida a condição, como deve proceder o Ofício Imobiliário para ser obtido o cancelamento do registro, uma vez expirado o prazo?

R. O problema não é registrário.

Cabe à Prefeitura, através de seu Departamento Jurídico, encontrar a solução para o problema. O Serviço de Registro de Imóveis só cancelará o registro da doação quando lhe for apresentado mandado (art. 250 da Lei de Registros Públicos) determinando o cancelamento, o qual só poderá ser feito depois de transitada em julgado a sentença proferida na ação que for movida (art. 254 da mesma Lei).

G. V. S.

P. Foi apresentado ao Serviço Registral Imobiliário um projeto aprovado de loteamento, do qual não consta área verde, a qual seria doada pelo proprietário em outro local, para que a Prefeitura ampliasse o cemitério. Consultado a respeito, o

Promotor Público entende que deva ser feito um condomínio horizontal, pois neste não há necessidade de destinação de área verde. Como deve proceder o Ofício?

R. A área verde pode ser em outro imóvel, contíguo (separado por uma via pública, por um rio, por uma estrada, por uma ferrovia), mas nunca distante do loteamento, tendo em vista que sua destinação tem finalidades ecológicas e sanitárias.

A meu aviso, porém, está equivoocado o Promotor Público. Condomínio vertical é o de apartamento, assim chamado, como também chamado condomínio por andares. O condomínio de que ele fala é o chamado condomínio "deitado", na feliz expressão do mestre Elvino Silva Filho.

Entretanto, para o registro da incorporação, segundo a Lei 4.591/64, deve, necessariamente, o empresário vender ou prometer vender terreno MAIS CONSTRUÇÃO. Sem construção não há condomínio. exatamente nos termos do que dispõe o art. 1.º da Lei mencionada. Esta, pois, não se aplica ao caso e não pode ser dispensada a área verde.

G. V. S.

P. Como fazer constar a área em metros quadrados em uma escritura registrada com essa omissão?

R. Se no registro anterior havia a área quadrada, bastará a re-
ratificação. Se não constava, para sua inserção na matrícula deve ser obedecido o procedimento judicial, segundo dispõe o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos.

G. V. S.

P. Para a escritura de divisão amigável, pode ser dispensado o cumprimento das determinações da Lei 6.766/79?

R. Para todo parcelamento do solo deve, necessariamente, ser feita a prévia aprovação do projeto

pela Prefeitura Municipal. Mesmo na divisão, tendo em vista que o parcelamento deve obedecer às leis municipais e ao eventual plano diretor.

Quanto à obrigatoriedade do registro segundo o art. 18 da Lei mencionada, entendo que possa ser dispensado, tendo em vista que não se faz a divisão ou o parcelamento para alienação, mas se aprova o parcelamento para possibilitar o registro da divisão.

Em São Paulo, por exemplo, há dispositivo de norma da Corregedoria Geral dispensando o registro do art. 18 quando o número de lotes ou partes resultantes da divisão seja igual ao número de condôminos.

Tenho que, aprovado o projeto pela Prefeitura, se não se tratar de uma forma de mascarar um loteamento, o que o Oficial verificará pelo número de lotes, a divisão poderá ser registrada, mas sempre observando-se a prévia aprovação do projeto de divisão ou plano de divisão pela Prefeitura Municipal.

No caso do formal de partilha em que foram partilhados lotes, tendo sido aberta a rua, via de circulação, é obrigatório o registro do art. 18 da Lei 6.766/79, uma vez que se trata de loteamento, e não pode ser dispensado o registro, pena de o Oficial estar sujeito a penas pecuniárias e administrativas, e ainda a procedimento criminal.

G. V. S.

P. No registro consta uma área de 145.000m², descrita apenas com referência aos nomes dos confrontantes, sem a indicação das medidas perimetrais.

O proprietário pretende efetuar desmembramento em glebas menores. É necessária a prévia retificação do registro, de acordo com o art. 213, § 2.º, da Lei de Registros Públicos, ou podem ser abertas as matrículas das áreas desmembradas e registrados os títulos de transmissão?

(Continua na página seguinte)

R. Deve ser previamente feita a retificação do registro, em obediência ao art. 213, § 2.º, da LRP, isto é, a retificação deve ser processada em Juízo.

G. V. S.

P. Determinado imóvel, subordinado a uma Circunscrição Imobiliária, foi unificado a outro, subordinado a outra Circunscrição Imobiliária, e, sobre o todo unificado, edificado um prédio. Como deve o Ofício proceder quando da venda de qualquer das unidades autônomas do edifício construído?

R. A unificação dos dois imóveis deve ser realizada em ambas as Circunscrições Imobiliárias. Nas duas matrículas (nas duas Circunscrições), cumpre fazer: a) a averbação da construção; b) o registro da instituição ou especificação do condomínio; c) a abertura das matrículas de todas as unidades autônomas; d) o registro dos títulos de transmissão e oneração das unidades. O fundamento legal está no inc. I do art. 169 da Lei de Registros Públicos.

G. V. S.

P. O proprietário de um terreno prometeu vendê-lo a pessoas

que se comprometeram a construir um prédio de apartamentos, convencionado que o vendedor receberia a área construída em pagamento. Indaga-se da possibilidade de registro de escritura nesse teor e se o vendedor mantém a propriedade de parte do terreno. É necessário o registro da incorporação?

R. Trata-se não de venda e compra, mas de promessa de permuta, de fração ideal de terreno por unidade a ser construída. A promessa de permuta não tem acesso ao registro de imóveis EX-CETO quando acompanhada do pedido de registro da incorporação, que, no caso, é indispensável. Deve ser observado o art. 32 da Lei 4.591/64.

G. V. S.

P. O proprietário de uma área de 18ha foi vendendo chácaras e terrenos, sem que tivesse feito o registro do loteamento. A Prefeitura concorda com a operação. Quase todas as chácaras desmembradas já foram registradas no Ofício Imobiliário. Como se deve agora proceder?

R. Nenhum registro mais deverá ser feito sem prévio registro do loteamento ou registro de sua re-

gularização pela Prefeitura Municipal, nos termos do que dispõe o art. 41 da Lei 6.766/79, sob pena de o Oficial sofrer punições administrativas, pecuniárias e criminais, conforme prescreve essa lei.

G. V. S.

P. Imóvel doado, com ou sem reserva de usufruto, porém gravado com cláusulas de impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade, como proceder ao cancelamento dessas cláusulas se vivos estiverem os doadores? Qual o procedimento se um deles ou ambos forem falecidos?

R. Enquanto vivos os doadores, o cancelamento só poderá ser feito por meio de requerimento das partes — doadores e donatários em conjunto, concordando ambas com esse ato. Podem, ainda, as partes firmar escritura de retificação da doação, para exclusão das cláusulas.

Morto um ou os dois doadores, nada mais poderá ser feito no âmbito administrativo. O cancelamento só poderá ser feito em cumprimento a decisão judicial transitada em julgado.

G. V. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria. Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Roberto Sant'Anna (SP); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor Legislativo, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo,** João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Melo Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Ignácio Américo Rodor (ES),

Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Carlos Henrique Sales (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), Italo Conti Júnior (PR), Dimas Souto Pedrosa (PE), Naila Waquim Bucar de Arruda (PI), Fernando Bezerra Falcão (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), João Pedro Lamana Paiva (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Bernardo Oswaldo Francez (SP), João Hora Neto (SE); **Conselho Fiscal,** Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Arnaldo Vosgerau (PR), Clóvis Vassimon (SP), Humberto Eustáquio Lisboa Frederico (MG), Ercília Maria Moraes Soares (GO); **Suplentes do Conselho Fiscal,** Décio da Fonseca Malta (MG), Lucy Martins Vilella (PR), Walter Ulysses de Carvalho (PB); **Conselho de Ética,** Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Manuel Nicanor do Nascimento (SE); **Suplentes do Conselho de Ética,** Mauro Souza Lima (PE), Lauro Walfredo Bertoli (SC), Shirley Bica Ramos (RS).

BOLETIM DO IRIB

AGOSTO DE 1989 — N. 147

Diretor-Responsável: Carlos Fernando Westphalen Santos

Redação: Ademar Fioranelli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro — Jorn. reg. no MT n.º 7.797 — SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo-SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958