IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1991 — N. 170

O DECRETO 99.476/90 E A CERTIDÃO NEGATIVA DO INSS

Com o advento do Decreto 99.476, de 24.8.90, e, em especial, com a publicação do artigo do Dr. Antônio Albergaria Pereira no *Boletim do Direito Imobiliário* (Maio/91, pp. 11-13), muitos tabeliães, juízes e advogados entenderam que a CND do INSS [1] somente seria exigível nas hipóteses mencionadas no referido Decreto. Assim sendo, por exemplo, não seria mais necessário exigir-se a CND para a alienação de bem imóvel pertencente a EMPRESA não comercializadora de imóveis.

Data maxima venia, não podemos concordar com os que assim entendem, pelas seguintes razões:

1) Realmente, numa primeira análise, pode parecer que referido Decreto estaria dispensando em certos casos a CND do INSS, pois ele se refere no *caput* do art. 1.º a TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS.

Principalmente após a Constituição Federal de 1988, não resta mais dúvida que as chamadas "CONTRIBUIÇÕES PARAFISCAIS" [2] são TRIBUTOS [3].

1.a) Importante se faz esclarecer, desde já, que o direito brasileiro não admite o "REGULAMENTO INDEPENDENTE ou AUTÔNOMO" [4].

Além disso, "sendo o Regulamento, na hierarquia das normas, inferior à Lei, não a pode contrariar, nem restringir ou ampliar suas disposições. Só lhe cabe explicitar a lei, dentro dos limites por ela traçados" [5].

Vale transcrever a preciosa lição do Prof. CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, quando, tratando do PRINCÍPIO DA LEGALIDADE, diz: "Para reforçar ainda mais o entendimento deste caráter subalterno da atividade administrativa, basta examinar atentamente o art. 84, IV, da Lei Magna. De acordo com ele, compete ao Presidente da República 'sancionar, promulgar e fazer publicar as leis, bem como expedir, *decretos e regulamentos para sua fiel execução*'. Evidencia-se, dessarte, que mesmo os atos mais conspícuos do Chefe do Poder Executivo, isto é, os decretos, inclusive quando expedem regulamentos, só podem ser produzidos para ensejar execução fiel da lei. *Ou seja: pressupõem sempre uma dada lei da qual sejam os fiéis executores*" [6].

Ora, a função do Decreto 99.476/90 devia ser a de REGULAMENTAR a Lei 7.711, de 22.12.88. Aliás, o Decreto 97.834, de 16.6.89, revogado expressamente pelo Decr. 99.476/90, pretendia regulamentar a Lei 7.711/88, pois se referia expressamente ao art. 84, IV, da CF/88. Entretanto, ampliou o valor previsto no art. 1.º da Lei 7.711/88. Já o Decr. 99.476/90, embora também se refira ao art. 14, IV, da CF/88, não menciona a Lei 7.711/88, que deveria regulamentar. Além disso, suprime uma exigência prevista na Lei 7.711/88 (art. 1.º, IV, *a, b*) e exclui o que a Lei (art. 1.º, IV, *c*) subordinava ao valor da operação, dando-lhe autonomia, ou seja, não a subordina a qualquer valor (art. 1.º, V, do Decr. 99.476/90).

Assim sendo, para aqueles que entendem ser exigível a CND apenas nos casos previstos no Decreto 99.476/90, o lógico e correto, em face do PRINCÍPIO DA LEGALIDADE E DA HIERARQUIA DAS NORMAS JURÍDICAS, principalmente tendo-se em

1. Antiga CND do IAPAS. O Decreto 99.350, de 27.6.90, criou o INSS (Autarquia federal vinculada ao MTPS, oriundo da fusão do INPS com o IAPAS).

2. "Quando uma pessoa, que não aquela que cria o tributo, vem arrecadá-lo, para si própria, dizemos que está presente o fenômeno da parafiscalidade" (ROQUE ANTÔNIO CARRAZZA — *Curso de Direito Constitucional Tributário*, RT, 2.ª ed., p. 269. Segundo o art. 149 da CF/88, três são as espécies de CONTRIBUIÇÕES PARAFISCAIS NO DIREITO CONSTITUCIONAL BRASILEIRO: "SOCIAIS, INTERVENTIVAS E CORPORATIVAS" (cf. SACHA CALMON NAVARRO COÊLHO, *Comentários à Constituição de 1988 — Sistema Tributário*, 2.ª ed., Forense, p. 164.

3. PAULO DE BARROS CARVALHO, *Curso de Direito Tributário*, 4.ª ed., Saraiva, p. 36; ROQUE ANTÔNIO CARRAZZA, ob. cit., pp. 269-272; IVES GANDRA DA SILVA MARTINS, *Sistema Tributário na Constituição de 1988*, p. 123; SACHA CALMON NAVARRO COÊLHO, "Classificação dos tributos", *Rev. Dir. Tributário*, n. 47, p. 188, etc.

4) DIÓGENES GASPARINI, *Direito Administrativo*, Ed. Saraiva, pp. 95-96; MARIA SYLVIA ZANELLA DI PIETRO, *Direito Administrativo*, Ed. Atlas, 1990, p. 176. V. art. 84, IV, da CF/88. CELSO ANTÔNIO BANDEIRA DE MELLO, *Elementos de Direito Administrativo*, 2.ª ed., RT, p. 59.

5. HELY LOPES MEIRELLES, *Direito Administrativo Brasileiro*, RT, 14.ª ed., p. 108.

6. Ob. cit., p. 59.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

vista os BARBARISMOS NORMATIVOS COMETIDOS pelo Decreto referido, seria no mínimo de referir-se à Lei 7.711/88 e não e tão-somente ao Decreto 99.476/90.

Estas considerações, por si sós, bastariam para enfraquecer a tese daqueles que se basearam unicamente no Decreto 99.476/90, pois este, como vimos, suprimiu a exigência prevista na Lei 7.711/88 (art. 1.º, IV, *a, b*), subordinando a comprovação da quitação de tributos e contribuições federais quando a operação tiver valor igual ou superior a 5.000 OTNs. No mínimo, deveriam referir-se à LEI.

2) Entretanto, o ponto central de nosso entendimento é o de que NEM A LEi 7.711/88 e MUITO MENOS o DECRETO 99.476, de 24.8.90, são aplicáveis A TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS NÃO ADMINISTRADOS PELA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL. Ambos somente se referem a TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS ADMINISTRADOS PELA RECEITA FEDERAL. Ou seja, a CERTIDÃO NEGATIVA expedida pela RECEITA FEDERAL não implica reconhecimento de inexistência de débito junto ao INSS, **pois ela NÃO TEM COMPETÊNCIA LEGAL PARA TAL ATO.**

O Decreto 99.350, de 27.6.90, já referido, dispõe expressamente, no art. 3.º, que compete ao INSS promover a ARRECADAÇÃO, FISCALIZAÇÃO E COBRANÇA DAS CONTRIBUIÇÕES SOCIAIS E DEMAIS RECEITAS DESTINADAS À PREVIDÊNCIA SOCIAL, prevendo, no art. 7.º, competência para a PROCURADORIA DO INSS para INSCREVER A DÍVIDA ATIVA.

A CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DE SÃO PAULO [7], recentemente, também assim entendeu. Dado o caráter normativo que têm estas decisões, transcrevo os dois motivos invocados pelo Dr. Ricardo Cintra Torres de Carvalho, cujo parecer foi aprovado pelo Corregedor Geral da Justiça, Des. Onei Raphael Pinheiro Oricchio:

"São dois os motivos que nos levam a crer não ter, tal Decreto, o efeito que lhe pretende dar o consulente: *a)* exigência formulada em lei, que atinge a esfera de atividades de terceiros (no caso, Oficiais dos Tabelionatos e dos Registros de Imóveis e **terceiros eventualmente interessados na perfeita regularidade da venda ou compra que fazem), não pode** ser dispensada por simples decreto. Observo não se tratar, na hipótese, de simples alteração na forma de comprovação de quitação (por exemplo, substituição de um tipo de certidão por outro documento), mas de dispensa pura e simples de exigência fixada em lei; e *b*) as dívidas da Previdência Social são inscritas em livros próprios e controladas por sistema próprio de arrecadação e fiscalização, não estando abrangidas (até onde se sabe) pela denominada "Dívida Ativa da União", controlada pela Receita Federal, nem pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, nem contidas no 'Certificado de Regularidade de Situação Jurídico-Fiscal', mencionado no Decreto. Eventuais Débitos, assim sendo, simplesmente não constarão das relações de devedores emitidas pelo Departamento da Receita Federal, e o certificado (art. 1.º, § 1.º, letra *b*) e relações (art. 2.º) de tal Decreto simplesmente nada demonstrarão em relação aos débitos previdenciários. O que me parece, salvo melhor entendimento de V. Exa., é que o Decreto Federal 99.476/90 não influi na apresentação da CND da Previdência Social, nos casos em que era antes exigida, permanecendo válida a exigência estampada no item 16, letra *h*, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço, concluindo-se então em responder negativamente à consulta, uma vez que o Decreto Federal 99.476/90 não derrogou a exigência de apresentação de CND em casos de alienação de imóveis e averbação de construções, como feito no item 16, letra *h*, do Capítulo XIV, das Normas de Serviço".

3) O Dr. Antônio Albergaria Pereira diz "estranhar" a observação daqueles que entendem que o Decreto 99.476/90 deveria também ser referendado pelo Ministro da Previdência Social, porque o assunto nele tratado se situa na competência desse Ministério, assim justificando sua posição:

"Estranhamos essa observação, simplesmente porque, genericamente, a obrigação dos Ministros de Estado é a de referendar atos e decretos assinados pelo Presidente da República (art. 87, par. único, item I da Const. Federal), sem expressamente especificar que o referendo deve ser do Ministro da Pasta em que o assunto está contido".

Sobre o assunto, vale transcrever o que ensina WOLGRAN JUNQUEIRA FERREIRA nos seus comentários à Constituição de 1988:

"Referendar significa assinar, tomando a responsabilidade. Deverá o Ministro assinar os atos e decretos a cuja pasta pertença o assunto do ato ou do decreto. Trata-se de exigência constitucional, portanto, obrigatória. Ato ou decreto, sem o referendo do Ministro, é ato incompleto, não tendo incidência no mundo jurídico. Publicado Ato ou Decreto sem o referendo do Ministro, não constituem eles, atos nulos e sim inexistentes. PONTES DE MIRANDA (649) com acuidade explica: 'A regra jurídica é regra jurídica constitucional pré-excludente, e não regra jurídica sobre pressuposto de forma de cuja infração resulte nulidade'. O Ministro há que referendar o ato ou decreto que diga respeito ao assunto de sua pasta. Outro não poderá fazê-lo".

Este é mais um argumento em favor de nosso entendimento, visto que o Decreto não foi assinado pelo Ministro da Previdência.

(Conclui na página seguinte)

7. Protocolo CG 7.773/91, publicado no *Diário da Justiça* de 10 de maio de 1991. A decisão do Juiz Correg. Perm. tem efeito normativo nos Carts. de sua fiscalização (no caso, Capital-SP).

(Conclusão da página anterior)

Pelo exposto, conclui-se: *a*) Tanto a Lei 7.711/88 quanto o Decreto 99.476/90 somente se aplicam a TRIBUTOS E CONTRIBUIÇÕES FEDERAIS ADMINISTRADOS PELA RECEITA FEDERAL; *b*) A CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DO INSS, ANTIGA CND DO IAPAS, DEVE CONTINUAR A SER EXIGIDA NORMALMENTE NOS CASOS LEGAIS.

GERALDO CEZAR TORRES CARPES
Oficial Substituto do Cartório
de Registro de Imóveis da
Comarca de Ponta-Porã - MS

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos Autores.

LONDRINA - O MAIOR DOS REGIONAIS

Com muito entusiasmo, desenvolveram-se as atividades do 8.º Encontro Regional, em Londrina-PR. Foram três dias de trabalho e congraçamento, com debates calorosos e produtivos, a demonstrar a importância dos eventos promovidos pelo IRIB. Registrou-se a presença inédita de mais de 200 pessoas, entre participantes e acompanhantes, número que comprova a consolidação do Instituto, como entidade representativa dos Oficiais de Registro de Imóveis de todo o País.

Durante o Encontro foram apresentados dois trabalhos:

— *Da Qualificação de Títulos de Incorporação Imobiliária prevista na Lei 4.591/64* — 30 páginas

Autores: **Ademar Fioraneli** e **Jersé Rodrigues da Silva** — São Paulo-SP

— *Registro de Imóveis — Teoria e Prática — 400 Perguntas e Respostas* — 80 páginas

Autor: **Nélson Corrêa de Oliveira** — Pérola-PR

Os interessados poderão solicitar cópia à Secretaria da Entidade, pelo telefone (011) 287-2906 ou via FAX 0112846958.

O IRIB, por este *Boletim*, agradece a presença dos participantes e conclama todos para o XVIII Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se em Maceió-AL de 21 a 25 de outubro próximo (segunda a sexta-feira), no Maceió Mar Hotel, o qual, certamente, será também o maior de todos os nacionais já promovidos.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Determinada pessoa, proprietária de um imóvel, matriculado, com 10 m de frente por 20 m da frente aos fundos, área de 200 m², pretende vender a metade do lote, isto é, 5 m de frente por 20 m da frente aos fundos, com área de 100 m². A Prefeitura não libera a guia do ITBI. Pode ser instituído condomínio sobre o terreno, ficando cada área com uma fração ideal diferente, para, a seguir, serem abertas duas matrículas para posterior venda?*

R. Todo parcelamento do solo urbano depende de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Não se trata, como está na consulta, de a Prefeitura "liberar a guia do ITBI", mas de aprovar ou não o desmembramento que se pretende efetuar. Se a Prefeitura não aprova o referido desmembramento, é evidente que ele não pode ser feito.

Mesmo que o proprietário vendesse parte ideal (metade ideal) ao interessado, haveria condomínio no terreno, condomínio esse regulado pelo Código Civil, e, assim, não se poderiam abrir duas matrículas para partes ideais, pois o que se matricula é o imóvel, e na matrícula se registram as transmissões dele ou de partes ideais dele.

Não se pode cogitar da aplicação do condomínio de que cuida a Lei 4.591/64, tendo em vista que esse Diploma só tem incidência, segundo o art. 1.º, quando houver construção.

Assim, só resta ao proprietário não alienar a sua parte ideal do terreno (ou metade ideal do terreno), porque o problema só se agravará.

G. V. S.

P. *Existe um prédio de três andares, sendo 1/3 de uma pessoa e 2/3 de outra. O pavimento térreo é composto de lojas, e os demais consistiam em um hotel com quartos e suites. Esse imóvel é objeto de matrícula distinta, em nome dos dois proprietários. Foi, a pedido dos mesmos proprietários, para extinguir o*

condomínio, feito o registro da Convenção do condomínio, da extinção do condomínio e da divisão do prédio, ficando um deles com todas as lojas do pavimento térreo e o outro com os demais pavimentos. Foram abertas matrículas para todas as unidades, sendo que os pavimentos 2.º e 3.º são objeto de uma única matrícula com área de X e fração ideal de Y. Depois, o proprietário do 2.º e 3.º pavimentos transformou-os em várias salas comerciais, independentes e autônomas, e deseja regularizar a situação perante o Serviço Registral Imobiliário, para vender as salas. Como deve o Ofício proceder? Que documentos devem ser apresentados? Deve a Prefeitura se manifestar?

R. Contrariando a orientação da direção do IRIB, vou responder à questão. Isso porque a assessoria que o Instituto presta aos seus associados é no sentido de resolver ou orientar para a solução de problemas relativos a títulos apresentados a registro e não uma assessoria para partes que não querem despender dinheiro com advogados para formalizar os instrumentos necessários ao registro. Cuidará o Oficial consulente que não está pedindo solução para problema seu, mas do usuário do Serviço de Registro de Imóveis. Ora, o Ofício não é assessoria jurídica da parte, senão que lhe cabe, examinando os títulos, registrá-los ou não, recusando-os fundamentadamente.

No que diz respeito ao caso concreto, há vários erros do Serviço Registral Imobiliário (claro que conseqüentes dos documentos apresentados a registro). Em primeiro lugar, para a Instituição do condomínio por andares (condomínio horizontal), não se pode ter uma unidade que abranja mais de um pavimento. Errado, portanto, fazer-se um condomínio parcial. Deveria ter sido feito o registro da Instituição, colocando-se nessa Instituição tantas unidades quantos fossem os apartamentos. Por outro lado, averbada a construção (a conclusão da obra), registra-se a Instituição do condomínio na matrícula do terreno onde averbada a edificação, e, em seguida, se abrem tantas matrículas quantas sejam as unidades autônomas. Prosseguindo, na mesma oportunidade, registra-se no Livro 3 a Convenção do condomínio, e, para que haja propriedade exclusiva de cada condômino sobre cada unidade, é indispensável a elaboração de um instrumento de ATRIBUIÇÃO, que, no sistema condominial, corresponde à divisão, isto é, estabelece-se, nesse instrumento, que unidades cabem a cada condômino. Esse instrumento será público ou particular, conforme a orientação da Corregedoria do Estado. Feito o registro da Atribuição, cada condômino é titular de sua unidade.

Qualquer alteração na Instituição do condomínio depende de: *a*) aprovação pela Prefeitura; *b*) anuência de todos os titulares de unidades autônomas; *c*) apresentação de um instrumento de alteração da Instituição do condomínio, assinado por todos os condôminos, no qual deverá ser indicada a alteração do uso do imóvel (de hotel para salas comerciais), com a anuência (aprovação) da Prefeitura Municipal, com descrição de todas as unidades (claro que como ficam depois da modificação).

O Ofício, examinando o documento, verificando a aprovação da Prefeitura, conferindo as áreas úteis, comuns e respectivas frações ideais de terreno, fará a averbação da alteração da Instituição do condomínio, na matrícula primitiva (do terreno), e, a seguir, abrirá matrícula para as novas unidades (que forem criadas com a modificação), encerrando a matrícula da unidade (ou unidades) que deixa(m) de existir.

G. V. S.

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo:** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Maltá (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adílson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Décio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (RS).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1991 170

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no MT n.º 7.797

— SJPESP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958