

# BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1980 — N. 32

## OS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS PERANTE O IMPOSTO DE RENDA

Temos recebido consultas a respeito do posicionamento dos Oficiais de Registro de Imóveis perante o Imposto de Renda. Alguns têm sido intimados a se inscreverem no CGC (Cadastro Geral de Contribuintes) do Ministério da Fazenda. Mesmo Delegacias Seccionais ou Regionais da Receita Federal têm, "ex officio", enquadrado outros colegas no Cadastro Geral de Contribuintes.

Esse enquadramento parece-nos ser ilegal e ferir frontalmente todos os dispositivos referentes ao assunto, contidos no Regulamento do Imposto de Renda, os quais passaremos a analisar.

O Regulamento do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza (Dec. federal 76.186, de 2.9.75) possui o Livro I, intitulado "Da Tributação das Pessoas Físicas", e o Livro II, intitulado "Da Tributação das Pessoas Jurídicas".

O Título II do Livro I, "Da Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas", prescreve no art. 18: "As pessoas físicas, contribuintes ou não do imposto, deverão, a critério do Ministro da Fazenda, ser inscritas no Cadastro de Pessoas Físicas (Dec.-lei 401/68, art. 2º)".

E, entre as *peças físicas* contribuintes do imposto de renda, encontramos na "Classificação dos Rendimentos" (Capítulo II do Título III), a Seção V, "Dos Rendimentos da Cédula D", onde o art. 32 assim prescreve:

"Na Cédula D serão classificados os rendimentos do trabalho não compreendidos na cédula anterior, tais como:

- a) .....
- b) .....
- c) .....

d) emolumentos e custas dos serventúrios de justiça, como tabeliães, notários, oficiais públicos e outros, quando não forem remunerados exclusivamente pelos cofres públicos (Dec.-lei 5.844/43, art. 6º, "d")".

Esse posicionamento dos Oficiais de Registro de Imóveis como contribuintes do imposto de renda, como pessoas físicas, na Cédula D, encontra pleno apoio na vigente Lei dos Registros Públicos (Lei 6.015, de 31.12.73, com as alterações advindas da Lei 6.216, de 30.6.75), cujo art. 14 está assim redigido:

"Pelos atos que praticarem, em decorrência desta Lei, os Oficiais do Registro terão direito, a *título de remuneração*, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos, pelo interessado que os requerer, no ato de requerimento ou no da apresentação do título".

O enquadramento dos Oficiais de Registro de Imóveis no Cadastro Geral dos Contribuintes contravém, portanto, a esses dispositivos legais, além de não encontrar qualquer apoio nos dispositivos relativos ao assunto, existentes no

Regulamento do Imposto de Renda em relação às pessoas jurídicas.

O art. 105 do mencionado Regulamento assim prescreve:

"As pessoas jurídicas em geral, inclusive as empresas individuais, serão obrigatoriamente inscritas no Cadastro Geral de Contribuintes, observadas as normas aprovadas pelo Ministro da Fazenda, de acordo com o estabelecido no art. 1º da Lei 5.614, de 5.10.70."

O Cadastro Geral de Contribuintes foi criado pela Lei 4.503, de 30.11.64, e o regulamento aprovado pelo Dec. 57.307, de 23.11.65.

O art. 2º deste Decreto assim prescreve:

Serão obrigatoriamente inscritas no Cadastro Geral de Contribuintes as pessoas jurídicas de direito privado, assim consideradas, também, as empresas individuais a elas equiparadas pela legislação do imposto de renda, as pessoas jurídicas estrangeiras que estejam autorizadas a funcionar no território nacional, bem como as autarquias e empresas públicas da União, obrigadas ao recolhimento de tributos federais.

"Parágrafo único. Serão inscritas voluntariamente ou "ex officio", as autarquias e empresas públicas, estaduais e municipais, que também estiverem sujeitas ao recolhimento de tributos federais".

Ora, o Oficial de Registro de Imóveis não é nem pessoa jurídica de

direito privado (confira-se o art. 16 do Código Civil), e, nem tampouco, empresa pública federal, estadual ou municipal.

O Oficial de Registro de Imóveis, além de ser oficial público, conforme já mencionamos ao transcrevermos a alínea "d" do art. 32 do Regulamento do Imposto de Renda, tem sua função prevista na Lei de Organização Administrativa e Judiciária dos Estados, em face do que vem prescrito no art. 2º da Lei 6.015/73.

Não é também empresa individual, como as que vêm exemplificadas no art. 100 do Regulamento do Imposto de Renda, que a seguir transcrevemos:

"As empresas individuais, para os efeitos do imposto sobre a renda, ficam equiparadas às pessoas jurídicas (Lei 4.506/64, art. 29, § 1º).

"§ 1º. São empresas individuais (Lei 4.506/64, art. 41, § 1º):

"a) as firmas individuais (Lei 4.506/64, art. 41, § 1º, "a");

"b) as pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiros de bens ou serviços (Lei 4.506/64, art. 41, § 1º, "b");

"c) as pessoas físicas que praticarem operações imobiliárias, nos termos deste Capítulo (Dec.-lei 1.381/74, art. 1º)."

Talvez os Postos da Receita Federal ou Delegacias Seccionais do Imposto de Renda de alguns Estados tenham-se equivocado na interpretação da alínea "b" supracitada, entendendo que o Oficial de Registro de Imóveis exerce atividade com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiros de serviços.

Entretanto, aqui está o engano do enquadramento no CGC dos Oficiais de Registro de Imóveis.

São eles pessoas físicas que exercem atividade profissional de natureza civil, mas que a exercem em virtude de delegação ou nomeação do Poder Público. Não exercem essa atividade em seu nome individual.

A Lei 5.614, de 5.10.70, passou a dispor sobre o Cadastro Geral de

Contribuintes (CGC), estando assim redigido o seu art. 1º:

"O Cadastro Geral de Contribuintes (CGC) passará a ser regido por ato do Ministro da Fazenda, dispondo sobre:

II — quem está sujeito à inscrição .....

Na pesquisa que efetuei, não encontrei o Ato do Ministro da Fazenda dispondo sobre quem está sujeito a inscrição. Mas as diretrizes, ao que me parece, continuam sendo aquelas fixadas pelo Dec. 57.307/65, atrás mencionado.

No ano passado, foi expedido o Ato Declaratório 8, de 8.5.78, o qual, a meu ver, espanca qualquer dúvida, e permite aos Oficiais de Registro pleitearem perante as repartições que os inscreveram no CGC, "ex officio", o seu cancelamento.

Com efeito, entre os "considerandos" do referido Ato, vamos encontrar, com nitidez, que as pessoas físicas que, em nome individual, explorem, habitual e profissionalmente, qualquer atividade econômica de natureza civil ou comercial, com o fim especulativo de lucro, mediante venda a terceiros de bens ou serviços, somente se equiparam à pessoa jurídica na hipótese em que suas profissões ou atividades não se incluam entre as que têm rendimentos classificáveis na Cédula D (Dec. 76.186, de 2.9.75, art. 100, § 1º, "b", c/c 8º do mesmo artigo); que os rendimentos classificáveis na Cédula D se caracterizam pelo aspecto não comercial da profissão, ocupação ou prestação de serviços (mesmo Decreto, art. 32); e que a equiparação prevista no art. 100 do mencionado decreto, no que toca à venda de serviços, só se efetiva quando se caracterizar atividade comercial.

Outro Ato, o Ato Declaratório 1, de 21.3.79, da Secretaria da Receita Federal, complementou o anterior Ato Declaratório (CIEF — Centro de Informações Econômico-Fiscais) e declarou, expressamente, "que não se caracterizam como empresa individual as pessoas físicas que, individualmente, exerçam as profissões ou explorem as atividades referidas no art. 32 do RIR/75 (prestação de serviços sem vínculo de emprego), embora pos-

sam estar registradas em repartições competentes, e cujos rendimentos são classificados na Cédula D (art. 100, § 8º, do RIR/75)".

Conclui-se, assim, que os Oficiais de Registro de Imóveis, perante o Imposto de Renda, são pessoas físicas e têm seus rendimentos classificados na Cédula D, para o efeito da declaração desse imposto, desde, evidentemente, que não sejam remunerados exclusivamente pelos cofres públicos, e, ao que me parece, estão nessa situação apenas os Oficiais de Registro de Imóveis de Salvador, capital do Estado da Bahia, que, sendo oficializados, devem declarar os seus rendimentos entre os classificáveis na Cédula C.

Os Oficiais de Registro de Imóveis, portanto, declarando seus rendimentos na cédula D, têm direito às deduções dessa mesma Cédula, relacionadas com a sua atividade profissional, realizadas no decurso do ano-base e necessárias à percepção do rendimento e à manutenção da fonte produtora (art. 48 do RIR, Dec. 76.186, de 2.9.75). Tais deduções são permitidas acima de 20% (vinte por cento) do rendimento bruto, quando for demonstrada a veracidade total dos rendimentos e das deduções, mediante escrituração em livro-caixa registrado, dentro do ano-base, no órgão competente da Secretaria da Receita Federal de sua jurisdição (§ 1º, II, do art. 48).

A escrituração e os assentamentos deverão ser corroborados com documentos idôneos, que ficarão em poder do contribuinte à disposição da fiscalização, enquanto não ocorrer a prescrição quinquenal.

Trata-se, porém, de escrituração simplificada. "Não se trata de escrituração segundo a técnica contábil, mas de escrita rudimentar, feita pelo próprio contribuinte e que, por isso mesmo, pode resumir-se a assentamentos no livro-caixa. Todavia, é indispensável que os registros sejam feitos com regularidade e que estejam corroborados com documentos comprobatórios, segundo a natureza da atividade desenvolvida" (item 6.1 e alínea "d" do item 8 do Parecer Normativo 67, de 31.10.78).

As deduções da Cédula D foram minuciosamente esclarecidas no Parecer Normativo 60, de 20.6.78, da Coordenação do Sistema de Tributação da Secretaria da Fazenda

Federal, o qual foi publicado no "Diário Oficial" da União de 29.6.78.

Assim sendo, as deduções da escrituração simplificada dos

livros-caixa dos Oficiais de Cartório de Registro de Imóveis deverão ser lançadas nos termos desse Parecer Normativo.

ELVINO SILVA FILHO

## BEM DE FAMÍLIA ALTERADA A LEI 3.200/41

O art. 19 do Decreto-lei 3.200, de 19.4.41, vedava que imóvel de valor superior a 500 vezes o maior salário mínimo vigente no País fosse instituído em bem de família.

Tal disposição foi revogada pela Lei 6.742, de 5.12.79, publicada no "Diário Oficial" da União de 6.12.79, transcrita a seguir.

LEI 6.472, de 5 de dezembro de 1979

*Modifica o art. 19 do Decreto-lei 3.200, de 19 de abril de 1941, que fixou o valor do bem de família.*

Art. 1º. O art. 19 do Decreto-lei 3.200, de 19.4.41, que dispõe sobre o valor do bem de família, com a redação que lhe deu a Lei 2.514, de 27.6.55, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 19. Não há limite de valor para o bem de família desde que o imóvel seja a residência dos interessados por mais de dois anos."

Art. 2º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º. Revogam-se as disposições em contrário.

## CANCELAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEL RURAL

O "Diário Oficial" da União de 6.12.79 publicou a Lei 6.739, de 5 do mesmo mês, dispondo sobre a matrícula e registro de imóveis rurais e prevendo a possibilidade de seu cancelamento, em determinadas hipóteses, por ato administrativo da Corregedoria-Geral da Justiça. Essa lei, que entrará em vigor a partir de 4 de fevereiro próximo, é do seguinte teor:

LEI 6.739, de 5 de dezembro de 1979

*Dispõe sobre a matrícula e o registro de imóveis rurais e dá outras providências.*

Art. 1º. A requerimento de pessoa jurídica de direito público ao Corregedor-Geral da

Justiça, são declarados inexistentes e cancelados a matrícula e o registro de imóvel rural vinculado a título nulo de pleno direito, ou feitos em desacordo com o art. 221 e seguintes da Lei 6.015, de 31.12.73, alterada pela Lei 6.216, de 30.6.75.

§ 1º. Editado e cumprido o ato, que deve ser fundamentado em provas irrefutáveis, proceder-se-á, no quinquídio subsequente, à notificação pessoal:

a) da pessoa cujo nome constava na matrícula ou no registro cancelados;

b) do titular do direito real, inscrito ou registrado, do imóvel vinculado ao registro cancelado.

§ 2º. Havendo outros registros, em cadeia com o registro cancelado, os titulares de domínio do imóvel e quem tenha sobre o bem direitos reais inscritos ou registrados serão também notificados, na forma prevista neste artigo.

§ 3º. Inviável a notificação prevista neste artigo ou porque o destinatário não tenha sido encontrado, far-se-á por edital:

a) afixado na sede da Comarca ou do Tribunal de Justiça respectivos; e

b) publicado uma vez na imprensa oficial e três vezes, e com destaque, em jornal de grande circulação da sede da Comarca, ou, se não houver, da Capital do Estado ou do Território.

§ 4º. O edital será afixado e publicado no prazo de 30 dias, contados da data, em que for cumprido o ato do Corregedor-Geral.

Art. 2º. A retificação de registro sempre será feita por serventuário competente, mediante despacho judicial, como dispõe o art. 213 da Lei 6.015, de 31.12.73, alterada pela Lei 6.216, de 30.6.75, e, quando feito em livro impróprio, será procedida por determinação do Corregedor-Geral, na forma do art. 1º.

Art. 3º. A parte interessada, se inconformada com o Provimento, poderá ingressar com ação anulatória, perante o Juiz competente, contra a pessoa jurídica de direito público que requereu o cancelamento, ação que não susstará os efeitos deste, admitido o registro da citação, nos termos do art. 167, I, 21, da Lei 6.015, de 31.12.73, alterada pela Lei 6.216, de 30.6.75.

Parágrafo único. Da decisão proferida, caberá apelação e, quando contrária ao requerente do cancelamento, ficará sujeita ao duplo grau de jurisdição.

Art. 4º. Nas ações anulatórias de registro ou de matrícula de imóvel rural, a citação será pessoal aos réus residentes na Comarca e por edital aos demais.

§ 1º. Aplicam-se, quando editalícia a cita-

ção, os arts. 232 e 233 do Código de Processo Civil.

§ 2º. O edital será, ainda, publicado, por duas vezes, no espaço de 15 dias, em jornal de grande circulação da Capital do Estado ou do Território.

Art. 5º. O Corregedor-Geral, quando em inspeção ou correição verificar a ocorrência de graves irregularidades, determinará exames ou vistorias nos respectivos livros de registros, no prazo máximo de 30 dias.

§ 1º. Na impossibilidade material da realização, em Cartório, das diligências previstas neste artigo, o Corregedor-Geral requisitará o livro, pelo prazo máximo de 30 dias.

§ 2º. Apurada a existência de matrícula ou registro de imóveis rurais, ou retificações abrangidas pelos arts. 1º e 2º desta Lei, e nos quais esteja envolvido interesse de pessoa jurídica de direito público, será esta cientificada de todo o teor das irregularidades, no prazo de 30 dias, contados do término da inspeção ou correição.

§ 3º. Cancelados o registro e a matrícula ou procedida a retificação, o Corregedor-Geral enviará, no prazo de 15 dias, ao Representante do Ministério Público, cópia do ato, para as providências cabíveis.

Art. 6º. Sem prejuízo das sanções previstas na Lei de Organização Judiciária da unidade federativa respectiva, considera-se incurso nas penas previstas no art. 319 e conexos do Código Penal Brasileiro quem levar a termo matrícula e registro ou retificação sem exigir a apresentação de título formalmente válido segundo o art. 221 da Lei 6.015, de 31.12.73, alterada pela Lei 6.216, de 30.6.75.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não será aplicável quando a matrícula ou o registro houverem sido objeto de dúvida decidida pelo Juiz ou se a retificação decorreu de ordem judicial.

Art. 7º. Os títulos de posse ou quaisquer documentos de ocupação, legitimamente outorgados por órgão do Poder Público Estadual, continuarão a produzir os efeitos atribuídos pela legislação vigente à época de suas expedições e configuram situação jurídica constituída, nos termos do art. 5º, alínea "b", do Decreto-lei 1.164, de 1.4.71.

Art. 8º. Os Corregedores-Gerais deverão providenciar para que, no prazo de 60 dias após a publicação desta Lei, todos os Oficiais de Registro de Imóveis recebam seu texto integral.

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor 60 dias após a sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

## NOTA DA DIRETORIA DO IRIB

Ao tomar conhecimento da mensagem do Presidente da República, enviando ao Congresso Nacional o projeto de lei para ser votado dentro do prazo de 45 dias, foi designada pela Diretoria do IRIB, para acompanhar o processo legislativo, a seguinte comissão: Léa Emília Braune Portugal, Oficial do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal, Olímpio Leite Pereira Filho, Oficial do Registro de Imóveis de Anápolis, GO, e Néelson Pereira Seba, Oficial do Registro de Imóveis de Camapuã, MS.

Em Brasília, nossos colegas mantiveram inúmeros contactos com o relator da Comissão Mista do Congresso Nacional, Senador Bernardino Viana, o qual, demonstrando alto espírito de compreensão e elevado nível democrático, debateu largamente o projeto, apresentando um substitutivo que veio a ser aprovado na íntegra, convertendo-se na Lei 6.739.

Aludindo à atuação dos nossos representantes, o Senador Bernardino Viana assim se manifestou em seu parecer: "No Congresso Nacional, incumbido de relatar a matéria na Comissão Mista, detive-me na sua análise cuidadosa, cumprindo registrar a valiosa colaboração do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil (IRIB) e de numerosos outros interessados."

A Diretoria do IRIB, em nome de todos os associados, expressa seus agradecimentos aos colegas Léa Emília Braune Portugal, Olímpio Leite Pereira Filho e Néelson Pereira Seba pelo empenho em conseguir o melhor desfecho na aprovação de um projeto de lei altamente importante para os Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil.

## CÉDULA DE CRÉDITO RURAL

### Alteração da lei

Pela Lei 6.754, de 17.12.79, publicada no "Diário Oficial" da União de 12.12.79, foram acrescentados quatro parágrafos ao art. 60 do Dec.-lei 167/67, que dispõe sobre as cédulas de crédito rural. É o seguinte o texto da lei citada:

LEI 6.754, de 17 de dezembro de 1979

*Altera disposições do Dec.-lei 167, de 14.2.67.*

Art. 1º. Ficam acrescentados ao art. 60 do Dec.-lei 167, de 14.2.67, os seguintes parágrafos:

"Art. 60. ....

§ 1º. O endossatário ou o portador de Nota Promissória Rural ou Duplicata Rural não tem direito de regresso contra o primeiro endossante e seus avalistas.

§ 2º. É nulo o aval dado em Nota Promissória Rural ou Duplicata Rural, salvo quando dado pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente ou por outras pessoas jurídicas.

§ 3º. Também são nulas quaisquer outras garantias, reais ou pessoais, salvo quando prestadas pelas pessoas físicas participantes da empresa emitente, por esta ou por outras pessoas jurídicas.

§ 4º. As transações realizadas entre produtores rurais e entre estes e suas cooperativas não se aplicam as disposições dos parágrafos anteriores."

Art. 2º. (VETADO).

Art. 3º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 4º. Revoga-se as disposições em contrário.

## ALTERADO O ESTATUTO DA TERRA

A Lei federal 6.746, de 10.12.79, alterou o disposto nos arts. 49 e 50 do Estatuto da Terra (Lei 4.504, de 30.11.64)

Os dois artigos modificados dizem respeito às normas gerais para a fixação do imposto sobre a propriedade territorial rural, obedecendo a critério de progressividade e regressividade, estabelecendo a alíquota para o cálculo, em função do número de módulos fiscais do imóvel.

Não se tratando de dispositivos que se refiram ao exercício profissional dos Oficiais de Registro de Imóveis, este BOLETIM julgou dispensável a publicação, na íntegra, da referida lei.

Todavia, os associados que se interessarem pelo texto poderão solicitá-lo à Secretaria do 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 e José Lamanna.  
**Diagramação e Arte:** Beato Ten Prenaleta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos.  
**Composição:** Francisco Xavier Filho e Marcio Jonas Cason.  
**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). 1º Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP). 2º Secretário, Roberto Baier (SC). 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP). 2º 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

# BOLETIM DO IRIB

FEVEREIRO DE 1980 — N. 33

## ESCLARECIMENTOS SOBRE A LEI 6.766/79

Em nome dos Oficiais de Registro de Imóveis de São Paulo, o Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, encaminhou representação ao Des. Adriano Marrey, Corregedor Geral da Justiça desse Estado, formulando algumas indagações sobre problemas surgidos na aplicação da nova Lei de Loteamentos (Lei 6.766/79). Ressaltando o intuito de proporcionar orientação aos serventuários do Estado de São Paulo, bem como o de evitar dificuldades para as partes interessadas nos registros, a representação foi objeto de minuciosa resposta do Des. Adriano Marrey, publicada no "Diário Oficial" de 8.2.80.

Este BOLETIM deixa de publicar a íntegra da representação mencionada, porquanto foi ela praticamente reproduzida, em seus pontos essenciais, no relatório que antecede as respostas da Corregedoria Geral da Justiça paulista.

É importante salientar que as soluções dadas devem ser observadas pelos oficiais do Estado de São Paulo, mas poderão servir de utilíssima orientação para os dos demais Estados, o que justifica sua publicação a seguir.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, por seu Presidente, representa a esta E. Corregedoria no sentido de baixar provimento ou instrução de caráter normativo para a aplicação da Lei 6.766, de 19.12.79, em vigor a contar da data de sua publicação.

Antes de formular as diversas indagações, observa que a Lei 6.766/79 disciplina o parcelamento do solo urbano, alterando disposições do Dec.-lei 58/37, que apenas se aplicava ao parcelamento em lotes destinados à venda mediante pagamento em prestações e por oferta pública. Embora, em inúmeros dispositivos, a nova lei demonstre que seu intuito tenha sido o mesmo, ou seja, o de reger loteamentos e desmembramentos cujos lotes sejam prometidos à venda naquelas condições, inexistente ressalva expressa a respeito; ao contrário, outros dispositivos sugerem que também a compra e venda mediante pagamento à vista está abrangida pelas novas normas legais.

E prossegue: diversamente do que ocorria na vigência da lei anterior, o novo diploma praticamente equipara aos loteamentos os desmembramentos, e disciplina o registro destes.

Ainda quanto aos desmembramentos, salienta que, comumente, são apresentados a registro títulos relativos a imóveis cujos lançamentos já vêm sendo feitos pela Municipalidade, separadamente; em

outros casos, ao contrário, a Municipalidade aguarda o registro da parte vendida para, em seguida, proceder ao cadastramento e conseqüente lançamento do imposto cabível.

De algum tempo para cá, a Prefeitura Municipal de São Paulo, com o elogiável intuito de procurar resolver situações de fato, criadas pela existência de antigos arruamentos, tem solicitado, administrativamente, a averbação da abertura de ruas (muitas vezes já oficializadas) à margem das transcrições correspondentes; tais processos, após a verificação da disponibilidade da área pelos Cartórios correspondentes, encerram-se com a expedição de mandado cabível, pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara dos Registros Públicos, para que se proceda. Após isso, os lotes, geralmente já totalmente vendidos, podem ser registrados em nome de seus atuais proprietários. Ao que consta, há centenas de processos dessa natureza em tramitação, parecendo que ficarão frustrados os salutares propósitos da Municipalidade paulistana, caso se passe a considerar esses imóveis como desmembramentos, para os efeitos da nova lei, sujeitando-se, por conseqüente, o registro às exigências dela constantes. Ademais, a nova lei comina penas gravíssimas para os oficiais responsáveis por registros que não observem suas disposi-

ções, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

Daí a formulação das seguintes indagações:

1ª) "A Lei 6.766/79 aplica-se a qualquer loteamento, mesmo no caso do proprietário não pretender efetuar a venda dos lotes mediante pagamento do preço em prestações?"

2ª) "No que se refere aos desmembramentos de lotes que já venham sendo lançados individualizadamente pela Municipalidade, poderá o registro ser feito sem a observância do disposto no art. 18, e seus §§, da nova lei?"

3ª) "No caso de desmembramentos já em curso, com transmissões registradas anteriormente, mas cujo lançamento tributário ainda esteja sendo feito pela área maior, é possível o registro de novas transmissões sem as mesmas exigências referidas na questão anterior?"

4ª) "A mesma solução será aplicável aos arruamentos que vêm sendo regularizados pela Municipalidade, com a averbação da abertura das respectivas ruas?"

5ª) "O desdobro de lote deve ser considerado como um desmembramento, para os efeitos da citada lei?"

6ª) "As normas contidas na mesma lei incidem sobre os atos efetivados mediante escrituras públicas ou instrumentos particulares comprovadamente anteriores à data de sua publicação?"

7ª) Devem ser considerados como desmembramentos, para os efeitos da nova lei, os atos de divisão amigável ou judicial destinados a extinguir o estado de comunhão?"

Continua, depois, afirmando que outras questões que têm sido levantadas são de solução mais simples. Assim, por exemplo, parece que não devam ser tratados como desmembramentos, para os fins da nova lei, os casos de: a) venda e compra efetivando promessa de compra e venda, cessação ou promessa de cessação de direitos anteriores à vigência da Lei 6.766/79; b) transmissão de terreno no qual já exista edificação aprovada pela Municipalidade, ainda que a construção tenha sido feita pelo compromissário comprador, e c) a transmissão do remanescente de área anteriormente desmembrada. Todavia, mesmo estes casos poderão ser contemplados no provimento ou instruções que a E. Corregedoria Geral venha a baixar.

A representação encontra-se instruída com artigo do Dr. Walter Ceneviva, sob o título "Loteamento sem registro é crime", publicado na "Folha de S. Paulo", edição de 5 do corrente.

É o relatório.

2. Antes de mais nada, louve-se a iniciativa do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, visando a obter uma orientação de caráter geral, a permitir uniformização da atuação dos serventuários do Estado, a evitar soluções discrepantes.

3. A Lei 6.766/79, decorrente da competência legislativa da União (art. 8º, XVII, "b" e "e", da Constituição da República), entrou em vigor na data de sua publicação, 20.12.79.

Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, admitidas as modalidades de loteamento e de desmembramento. O parcelamento do solo, preceitua seu art. 2º, "poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento". E, conforme se reconhece na representação, o novo diploma, praticamente, equipara aos loteamentos os desmembramentos.

Era menor o campo de aplicação do Dec. lei 58/37, que regulava apenas o loteamento e a venda dos respectivos lotes, por oferta pública, mediante o pagamento do preço a prazo, em prestações sucessivas e periódicas (art. 1º).

A nova lei não distingue entre vendas a prazo e vendas para pagamento à vista. É vedado — estabelece seu art. 37 — "é vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado". Mais adiante, no capítulo das "Disposição Penais", depois de descrever hipóteses de crimes contra a Administração Pública (art. 50), estatui a lei: "O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido: I — por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente..." (art. 50, parágrafo único).

O novo diploma legal, além de não permitir o parcelamento do solo em várias situações (art. 3º e parágrafo único, estabelece requisitos mínimos para o loteamento (arts. 4º-5º), bem como normas para os pro-

jetos de loteamento (arts. 6º-9º) e de desmembramento (arts. 10-11). Ademais, regula o registro de um e de outro (arts. 18-24) e os contratos pertinentes (arts. 25-36). Por último, fixa as disposições gerais (arts. 37-49), as penais (arts. 50-52) e as finais (arts. 53-55).

Sua aplicação é imediata.

A nova lei considera, tanto o loteamento quanto o desmembramento, como "subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação" (art. 2º, §§ 1º e 2º). Melhor seria que se referisse à *divisão de lotes*, como ocorre no art. 10, III, diferentemente de *subdivisão das quadras em lotes*, como aparece no art. 9º, § 1º, I. Isso porque subdivisão é a divisão de uma divisão. Todavia, certo é que a lei não regula, especificamente, o *fracionamento de lote*.

4. Por outro lado, cumpre respeitar a regra constitucional de vedação de leis retro-eficazes. Aliás, na Lei 6.766/79 nada se dispõe em contrário. Incide, portanto, o princípio mantido pela Constituição vigente, segundo o qual "a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada" (art. 153, § 3º). Como se não bastasse, também é claro o art. 6º da Lei de Introdução ao CC: "A lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada".

"Sem o princípio da irretroatividade — escreve Washington de Barros Monteiro — inexistiria qualquer segurança nas transações, a liberdade civil seria um mito, a estabilidade patrimonial desapareceria e a solidez dos negócios estaria sacrificada, para dar lugar a um ambiente de apreensões e de incertezas, impregnado de intranquilidade e altamente nocivo aos interesses do indivíduo e da sociedade. Seria negação do próprio direito, cuja específica função, no dizer de Ruggiero-Maroi, é tutela e garantia" ("Curso de Direito Civil, - Parte Geral" pp. 32-33, Saraiva, 1962).

Daí a necessidade de não se perder de vista esse outro ordenamento jurídico, de respeito ao passado.

Pode-se concluir, assim, que a Lei 6.766/79 é de aplicação imediata, não retroativa, não podendo atingir relações jurídicas perfeitas e acabadas.

5. Feitas estas considerações, e sem prejuízo de outras, abaixo, pode-se passar a responder às indagações.

A 1ª — "A Lei 6.766/79 aplica-se a qualquer loteamento, mesmo no caso do proprietário não pretender efetuar a venda dos lotes mediante pagamento do preço em prestações?" — *sim*. A nova lei aplica-se a qualquer loteamento, pouco importando a forma de pagamento do preço. A lei não distingue, se a prazo, ou não.

A 2ª e a 3ª — "No que se refere aos desmembramentos de lotes que já venham sendo lançados individualizadamente pela Municipalidade, poderá o registro ser feito sem a observância do disposto no art. 18, e seus §§, da nova lei? No caso de desmembramentos já em curso, com transmissões registradas anteriormente, mas cujo lançamento tributário ainda esteja sendo feito pela área maior, é possível o registro de novas transmissões sem as mesmas exigências da questão anterior?" — *sim* porque a Lei 6.766/79 não é retroativa. Se a Municí-

palidade, quando do advento da nova lei, já havia lançado tributo sobre parcela do imóvel é porque, implicitamente, havia reconhecido o desmembramento anterior. O mesmo ocorre na hipótese de transmissão de parte do imóvel, registrada na vigência da legislação antiga, com a tácita aceitação do desmembramento pelo Registro Público. Isto tudo, porém, é claro, *desde que*, se não fosse a lei nova, o registro imobiliário poderia ter sido levado a efeito, com os instrumentos comprovadamente formalizados na vigência da legislação anterior.

A 4ª — "A mesma solução será aplicável aos arruamentos que vêm sendo regularizados pela Municipalidade, com a averbação da abertura das respectivas ruas?" — *sim*. Os arruamentos que vêm sendo regularizados pela Municipalidade de São Paulo constituem situações de fato, irreversíveis, tanto que apenas se cuida de sua regularização. Não há como fazer incidir, retroativamente, quanto a eles, a lei nova. Entretanto a resposta somente se aplica aos contratos anteriores à vigência da Lei 6.766/79.

A 5ª — "O desdobro de lote deve ser considerado como um desmembramento, para os efeitos da citada lei?" — *não*, pois, conforme já observado, o novo diploma legal não regula, especificamente, o fracionamento do solo. Contudo, a subdivisão de lote não pode desatender ao preceito do art. 3º, parágrafo único, nem ao mínimo exigido no art. 4º, II, da lei. Não pode implicar a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes (art. 2º, § 2º).

A 6ª — "As normas contidas na mesma lei incidem sobre os atos efetivados mediante escrituras públicas ou instrumentos particulares comprovadamente anteriores à data de sua publicação?" — *não*. A lei não atinge relações jurídicas perfeitas e acabadas com instrumentos comprovadamente formalizados na vigência da legislação anterior, observando-se, no mais, as respostas às questões, 2ª, 3ª e 4ª.

A 7ª, finalmente — "Devem ser considerados como desmembramentos, para os efeitos da nova lei, os atos de divisão amigável ou judicial, destinados a extinguir o estado de comunhão?" — *não*. O desmembramento visa a permitir a transferência de partes reais do todo a terceiros. A divisão, amigável ou judicial, diferentemente, envolve os condôminos e visa à partilha da coisa comum, sem transmissão da propriedade (art. 631 do CC).

No mais, quanto às outras questões, especificamente quanto aos exemplos mencionados, deve ser aproveitada a resposta às questões 2ª e 3ª.

6. Não é o caso de se baixar provimento, dada a natureza transitória das questões levantadas.

Determino, apenas, que se proceda à publicação deste despacho, para observância pelos Srs. Oficiais dos Cartórios de Registro de Imóveis do Estado.

Após, arquivem-se os autos, comunicando-se.

São Paulo, 5 de fevereiro de 1980.

ADRIANO MARREY  
Corregedor Geral da Justiça

# ANTECIPAÇÃO DO IMPOSTO DE RENDA

## Serventuários não estão sujeitos ao regime

O Decreto-lei 1.705, de 24.10.79, que instituiu a obrigação de recolhimento antecipado do imposto de renda, pelas pessoas físicas que percebam rendimentos do trabalho, sem vínculo empregatício, de outras pessoas físicas, não se aplica aos serventuários da Justiça.

Dispõe o art. 1.º daquele Decreto-lei:

“Fica sujeita ao recolhimento antecipado do imposto de renda a pessoa física que perceber de outra pessoa física rendimentos decorrentes do exercício, sem vínculo empregatício, de profissão legalmente regulamentada, bem como os decorrentes de locação, sublocação, arrendamento e subarrendamento de imóveis”.

Como os serventuários da Justiça fazem suas declarações anuais na cédula D, que é a destinada aos rendimentos do trabalho sem vínculo empregatício, surgiu dúvida a respeito do enquadramento ou não dos mesmos na obrigação criada pelo novo texto legal.

Por esse motivo e a fim de proporcionar a seus associados uma

orientação segura sobre o assunto, a Diretoria do IRIB resolveu consultar um advogado especializado na matéria tributária, o Dr. Ricardo Mariz de Oliveira, responsável pela seção de Assuntos Fiscais da “RT Informa”, publicação da “Revista dos Tribunais”.

Em substancioso parecer (cujo texto será publicado na íntegra no vol. 5 da “Revista de Direito Imobiliário”), o Dr. Ricardo Mariz de Oliveira estudou amplamente a questão, tendo analisado a natureza jurídica das funções exercidas pelo Oficiais de Registro de Imóveis, em particular, e pelos demais serventuários da Justiça, em geral. Apoiando-se na doutrina e na jurisprudência hoje predominante, conceitua-os como servidores públicos, que exercem função pública, embora sujeitos ao regime peculiar de recebimento de sua remuneração diretamente das partes interessadas, o que os distingue dos exercentes de “profissão legalmente regulamentada”, a que se refere o Dec.-lei 1.705/79.

Prosseguindo no seu estudo, o jurista consultado lembra que,

antes da edição do Decreto-lei em questão, havia entendimento do Fisco no sentido de que a remuneração dos serventuários da Justiça não se sujeitava à retenção do imposto de renda na fonte. Trata-se do Ato Declaratório (Normativo) CST n. 13, de 15.8.78, segundo o qual “as taxas, custas e emolumentos pagos pelos serviços prestados pelos cartórios do foro, e os extrajudiciais de ofícios de notas, de registro de imóveis e de títulos e documentos, e de protestos, não sofrem incidência do imposto de renda de fonte, quer a fonte pagadora desses serviços seja pessoa física ou jurídica”.

Em face de todas essas considerações, o parecer do Dr. Ricardo Mariz de Oliveira assim se encerra:

“Com muito mais razão concluo que a obrigação de antecipar imposto de renda, na forma do Decreto-lei 1.705, não se aplica aos serventuários dos cartórios de registro de imóveis, que são servidores públicos prestadores de serviços públicos, e não pessoas físicas exercentes de profissões legalmente regulamentadas”.

## CONTRATOS DE LOCAÇÃO RESIDENCIAL

No n. 31 deste BOLETIM foi publicado comentário a respeito do ingresso no registro imobiliário de contratos de locação residencial, para efeito de assegurar ao locatário o direito de preferência para a aquisição do imóvel.

Acaba de ser publicado pela Editora Revista dos Tribunais o livro “Locação — Questões Processuais”, de autoria do Dr. Paulo Restiffe Neto, Juiz de Direito em São Paulo (atualmente convocado para as funções de Juiz Auxiliar da Corregedoria Geral da Justiça), no qual o autor aborda, com proficiência e objetividade, aquele assunto (capítulos XIV e XVII da obra citada).

## LEI DE LOTEAMENTOS

O IRIB distribuiu aos seus associados e aos assinantes deste BOLETIM o texto integral da Lei 6.766, de 19.12.79, que disciplina o parcelamento do solo urbano e que é objeto de outra matéria publicada neste número. Por lapso, deixou de constar daquele avulso a data da publicação da lei, a partir da qual se iniciou sua vigência. Foi ela publicada no “Diário Oficial” da União do dia 20.12.79.

# PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

**P.** *Pode ser lavrada escritura pública ou firmado instrumento particular de promessa de venda, entre pessoas físicas ou jurídicas não ligadas ao Sistema Financeiro da Habitação, estipulando-se que o pagamento do saldo devedor seja feito em UPC (Unidade Padrão de Capital)?*

**R.** A Unidade Padrão de Capital (UPC) foi criada pela Lei 4.380/64 (art. 52 e §§) para reger os negócios ligados ao Sistema Financeiro da Habitação.

Essa norma legal, contudo, não proibiu expressamente que tal forma de pagamento fosse prevista em contratos firmados por pessoas não integrantes do Sistema Financeiro da Habitação. Isso fez com que a UPC passasse a ser admitida em qualquer contrato, dentro do princípio enunciado por Hely Lopes Meirelles: "Enquanto na administração particular é lícito fazer tudo que a lei não proíbe, na Administração Pública só é permitido fazer o que a lei autoriza".

Entretanto, a partir de 17 de junho de 1977, com a promulgação da Lei 6.423, ficou terminantemente vedada a correção monetária baseada em UPC nos negócios firmados fora do Sistema Financeiro da Habitação, os quais, nos termos da referida lei, podem, todavia, ser contratados estipulando-se como fator de correção monetária as ORTN (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional).

**P.** *O proprietário de duas glebas de terras contíguas, constantes de duas matrículas distintas, pode aliená-las descritas na escritura como um todo, sem que previamente requeira a fusão das matrículas?*

**R.** Entendemos que o art. 234 da Lei 6.015 faculta ao proprietário de dois imóveis contíguos requerer a fusão das respectivas matrículas em uma só, a qualquer tempo, isto é, mesmo que não pretenda transacionar os imóveis. O que não significa que seja necessário o prévio requerimento da fusão, se na escritura de venda o proprietário declarar que as duas glebas foram unificadas e passaram a constituir um só todo, dando a nova descrição resultante da unificação.

Após verificar a exatidão do que foi declarado, ou seja, depois de observar se a descrição corresponde exatamente à soma das duas glebas, sem acréscimo de medidas e de área, respeitadas também as confrontações primitivas, o Oficial

encerrará as duas matrículas e abrirá uma nova, das glebas unificadas, nela procedendo ao registro da venda.

**P.** *Como deve proceder o Oficial do cartório quando lhe é apresentado para registro formal de partilha ou qualquer outro documento judicial sem que haja a prova do pagamento do imposto de transmissão ou imposto territorial rural?*

**R.** Os documentos judiciais, como quaisquer outros apresentados ao Registro de Imóveis, têm que satisfazer todas as exigências legais para o cumprimento do ato a ser praticado. Sem prova do pagamento dos impostos devidos, seja o de transmissão "inter vivos" ou "mortis causa", seja o predial ou territorial, não há possibilidade de ser feito o registro. O fato de ser o título expedido por órgão judicial não lhe outorga concessões. Por essa razão, quase sempre, dele consta a determinação ao Oficial de "dar cumprimento, observadas as prescrições legais".

**P.** *Se as averbações de indisponibilidade ou bloqueio de bens determinadas pela CGI ficaram sem efeito, de acordo com o que foi noticiado no BOLETIM 31, o livro próprio para essas averbações deverá ser encerrado?*

**R.** A maior parte dos Cartórios de Registro de Imóveis possui um único livro, tanto para a prática desses atos, como para o registro da indisponibilidade de bens imposta nas liquidações extrajudiciais de entidades financeiras, procedidas pelo Banco Central. Quem assim procedeu, deverá continuar escriturando esse livro com relação a estes últimos atos. Todavia, os que possuem dois livros poderão encerrar aquele destinado às anotações determinadas pela extinta Comissão Geral de Investigações (CGI).

**P.** *Um imóvel rural encontra-se transcrito com descrição resumida, ou seja, há omissão no que tange às metragens. Podem ser objeto de averbação as metragens apuradas através de levantamento topográfico, mediante simples requerimento do proprietário?*

**R.** A resposta merece algumas considerações preliminares. Sabe-se que, em inúmeros registros ou

transcrições de imóveis rurais, as medidas foram omitidas, constando da descrição apenas os nomes dos confrontantes.

Somos de opinião que, em tais casos, para a averbação das metragens do imóvel, não deve ser exigido o despacho judicial a que alude o § 1º do art. 231 da Lei 6.015/73. Seria excessivamente oneroso para o titular do domínio, muitas vezes pequeno proprietário rural, ingressar em Juízo a fim de que sejam citados os confrontantes para se manifestarem em relação à averbação pretendida.

Entendemos que basta requerimento do proprietário, solicitando a averbação das metragens inexistentes na transcrição, desde que declare expressamente terem sido respeitadas, no levantamento topográfico, as confrontações primitivas, e que não houve alteração da área.

Do mesmo modo, se, por ocasião da venda de tal imóvel, as medidas vierem descritas na escritura, tal como se exige no art. 225 da citada Lei 6.015, não nos parece que, antes do registro, o proprietário tenha que requerer a retificação judicial da descrição do imóvel. A escritura, a nosso ver, pode ser tranqüilamente aceita pelo Oficial do cartório.

Esclareça-se, com ênfase, que o proprietário deve sempre declarar que foram respeitadas as confrontações mencionadas na transcrição.

É claro que a averbação de retificação a requerimento do proprietário ou o registro de uma escritura da qual constem metragens não existentes na transcrição anterior ficam a critério do Oficial, o qual deverá assumir a responsabilidade do ato que vier a praticar.

**P.** *As averbações de construção e de demolição podem ser requeridas por quem não seja proprietário do terreno?*

**R.** Podem, desde que o requerente comprove ser parte interessada. O compromissário comprador do terreno, por exemplo, embora não seja proprietário, tem interesse em averbar a obra que tenha construído. O mesmo acontece quando no contrato de locação é pactuado que as benfeitorias feitas pelo locatário incorporam-se ao imóvel independentemente de indenização, como ocorre com frequência quando é locado um terreno com a finalidade de nele ser construído um posto de gasolina. Também nesse caso o locatário, mesmo não sendo proprietário, pode requerer a averbação da construção.

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 e José Lamanna

**Diagramação e Arte:** Beato Ten Prenaleta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos

**Composição:** Marcio Jonas Cason

**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); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretário, Roberto Baier (SC); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Osvaldo de Oliveira Penna (SP), Olimpio 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