

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1980 — N. 35

**AINDA SOBRE A ANTECIPAÇÃO
DO IMPOSTO DE RENDA**

O BOLETIM n. 33, com o intuito de orientar os associados do IRIB, publicou notícia sobre parecer solicitado ao Dr. Ricardo Mariz de Oliveira, no qual este conclui que os serventuários dos cartórios de Registro de Imóveis, que são servidores públicos prestadores de serviços públicos, e não pessoas físicas exercentes de profissões legalmente regulamentadas, não se sujeitam à obrigação de antecipar o imposto de renda, na forma do Decreto-lei 1.705/79.

Confirmando essa orientação, a Superintendência Regional da Receita Federal — 8ª Região Fiscal (São Paulo) respondeu no mesmo sentido, em 21.2.80, à consulta encaminhada àquele órgão pelo Colégio Notarial do Brasil, seção de São Paulo, tendo baseado a decisão no Parecer CST 2.391/78, do qual se transcreve o seguinte:

“As custas, taxas e emolumentos pagos as serventias de justiça não se caracterizam como rendimentos de trabalho, porque são efetuados em contraprestação dos serviços inerentes a esses órgãos investidos de funções de caráter público, e não pelos serviços prestados pelas pessoas físicas de seus integrantes, além de que esses pagamentos não se destinam especificamente a cobrir apenas os gastos com funcionários ou empregados, mas a ressarcir todas as despesas decorrentes das atividades exercidas por esses órgãos, tais como despesas com pessoal, compra de material e equipamento de escritório, livros de escrituração, despesas com a implantação e manutenção das instalações etc.

“Pelo exposto no item anterior, verifica-se que os serviços prestados pelos cartórios, de foro ou extrajudiciais, não se configuram como prestação de serviços por pessoas físicas, mas como serviços prestados pelo poder público, através de órgãos administrados diretamente por ele, ou indiretamente por delegação de competência.”

Tendo a resposta invocado expressamente o entendimento desse parecer, não resta a menor dúvida que, embora dirigida aos Tabeliães de Notas, aplica-se a todos os Serventuários da Justiça, os quais *não estão sujeitos à obrigatoriedade do recolhimento antecipado do imposto de renda.*

PROJETO DA OFICIALIZAÇÃO ESTÁ NO CONGRESSO

O Presidente da República enviou ao Congresso Nacional projeto de lei complementar que dispõe sobre a oficialização das serventias judiciais e extrajudiciais, destinado a regular a aplicação do art. 206 da Constituição (introduzido no texto constitucional pela Emenda 7, de 1977). Na mensagem com que encaminhou o projeto, o Executivo o considerou de natureza urgente, solicitando que sua discussão e votação se façam no prazo de 40 dias, na forma do § 2º do art. 51 da mesma Constituição. Esse prazo é contado da leitura do projeto em sessão conjunta das duas Casas do Congresso, ainda não realizada quando estava sendo preparado este BOLETIM.

Posição do IRIB

Tão logo teve conhecimento da remessa da mensagem presidencial e do projeto de lei complementar, cujas cópias foram imediatamente

obtidas em Brasília por nossa colega Léa Braune Portugal, o Presidente do Instituto, Elvino Silva Filho, convocou uma reunião da Diretoria Plena, que se realizou em São Paulo nos dias 28 e 29 de março último. Nessa oportunidade, houve detido estudo do tema, que é da maior relevância para toda a classe dos serventuários da Justiça, bem como para os demais servidores dos Cartórios de todo o País, já que a oficialização afetará também a esses servidores.

Após o exame feito e os debates a respeito de alguns poucos pontos controvertidos, os participantes da reunião concluíram que, de modo geral, o projeto de lei complementar é satisfatório, merecendo apenas emendas para seu aprimoramento. Nesse sentido, a Diretoria elaborou algumas emendas, exclusivamente visando ao interesse geral da classe e em nenhum caso cuidando de casos particulares. Essas emendas já foram encaminhadas ao Relator da Comissão Mista que dará parecer sobre o projeto governamental.

VII ENCONTRO: *PREPARATIVOS*

- Na mesma reunião realizada em São Paulo para debater a lei de oficialização dos cartórios, a Diretoria do IRIB confirmou que o VII Encontro dos Oficiais do Registro de Imóveis do Brasil se realizará, neste ano, em Santa Catarina. Resolveu, ainda, delegar amplos poderes ao Presidente, Elvino Silva Filho, para que se reúna com colegas daquele Estado, a fim de fixar datas e escolher a cidade em que se efetuará o Encontro de 1980, cujo temário terá, como ponto de destaque, a recente lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (Lei 6.766/79).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. Imóvel transcrito em uma circunscrição, tendo passado a integrar área pertencente a outra circunscrição, pode ser matriculado no car-

tório da nova situação, a requerimento do proprietário, sem que haja algum registro a ser feito?

R. Esse tema é extremamente polêmico. Muitos entendem que, com base no art. 228 da Lei 6.015, a matrícula só poderá ser aberta por ocasião do primeiro

registro. Mas não pensamos assim.

Transcrevemos o seguinte trecho (que reflete nosso ponto-de-vista) de trabalho apresentado em João Pessoa, por ocasião do V Encontro:

“A nova Lei dos Registros Públicos estabelece que a matrícula será aberta por ocasião do primeiro registro, mas não dispõe que só o possa ser nessa ocasião. Tanto assim é que, em seu art. 292, parágrafo único, admite a abertura da matrícula quando não haja espaço à margem do registro feito nos antigos livros e, no seu art. 234, prevê o mesmo quando são unificados dois ou mais imóveis, resultando uma nova descrição (fusão).

“O que a lei impõe é que nenhum registro possa ser feito sem que o imóvel esteja matriculado (art. 236). Essa obrigatoriedade decorre da própria sistemática atual: uma vez individuado e matriculado sob determinado número, considera-se cadastrado o imóvel. A partir daí, todos os registros e averbações que a ele se refiram serão feitos na respectiva matrícula, sem necessidade de repetir-se, em cada novo registro, como anteriormente era feito, sua descrição.

“Poderia a norma até ter sido mais ousada e facultar incontinenti ao Oficial a implantação do novo sistema, isto é, permitir a abertura da matrícula de todos os imóveis transcritos em seu cartório, em nome dos atuais proprietários, ou, então, determinar tal procedimento, estipulando para isso um prazo razoável. O legislador, assim se omitindo, não teve em vista tolher o dinamismo do atual método de serviço. Foi, tão-somente, realista, dispensando o cadastramento imediato de todos os imóveis, supondo que tal medida seria inviável ou, ao menos, de difícil execução, nos cartórios de maior movimento.

“Afigura-se-nos incontestável, porém, a possibilidade legal de abertura de matrícula mesmo quando não seja apresentado algum título sujeito a registro.”

Concluindo, cremos que, na hipótese formulada, o proprietário

pode, perfeitamente, requerer a matrícula de seu imóvel no cartório da atual situação. Cabe, porém, ao Oficial desse cartório comunicar a ocorrência ao colega, a fim de que este proceda a uma averbação à margem da transcrição, evitando, assim, que nela se faça, posteriormente, qualquer averbação.

P. Um imóvel está transcrito em nome de José de Castro. Todavia, seu nome correto é José de Souza Castro. É viável averbar-se, mediante requerimento do interessado, ao qual se juntem documentos comprobatórios do alegado, o nome correto do proprietário? Ou é caso de retificação da escritura aquisitiva?

R. Parece-nos que a retificação da escritura aquisitiva por outra escritura conflituária com a fé pública do tabelião. É de se supor que, no primeiro caso, o tabelião declarara conhecer o adquirente sob um nome, e, no segundo caso, por ocasião da escritura de retificação, faria a mesma afirmação referindo-se a outro nome.

O art. 213 e § 1º da Lei dos Registros Públicos prescreve que, a requerimento do interessado, poderá ser retificado o erro constante do registro, desde que tal retificação não acarrete prejuízos a terceiro. A retificação será feita mediante despacho judicial, salvo no caso de erro evidente.

Na hipótese formulada não se trata de erro evidente. Consequentemente, a retificação depende de prova por meio de documentos. Tratando-se de apreciação de prova e documento, é de rigor a retificação por *despacho judicial*.

Em abono deste ponto-de-vista o ensinamento de Serpa Lopes: “Quanto ao erro havido no nome, é preciso não confundir com a retificação de nome no Registro Civil das Pessoas Naturais. Nada há de comum entre as duas situações, senão que o

Registro de Imóveis somente pode ser retificado, quanto ao nome do titular do domínio, provando-se: a) ser o nome apresentado para prevalecer o correspondente ao do Registro Civil das Pessoas Naturais (nascimento ou casamento); b) que se trata da própria pessoa do titular do domínio. Este último requisito é de suma importância, pois através de uma retificação de nome pode bem se ocultar uma transferência de domínio. Em casos tais, procedemos do seguinte modo: provado o verdadeiro nome do requerente, mediante prova do Registro Civil, sendo brasileiro, e do Registro de Estrangeiro, em se tratando de estrangeiro, o juiz ordena que o tabelião informe se, à vista dos elementos do processo, se trata do próprio adquirente do imóvel, tomando-se por base, precipuamente, a semelhança gráfica entre a assinatura do requerente e a lançada na escritura que deu lugar à transcrição ou inscrição. Apurados esses dois elementos, nada mais há do que deferir a retificação” (“Tratado dos Registros Públicos”, IV/303).

P. As cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, impostas em testamento ou doação, poderão ser canceladas sem intervenção judicial?

R. Entendemos que não há necessidade de intervenção judicial em apenas três hipóteses:

a) à vista do formal de partilha ou carta de adjudicação dos bens deixados pelo falecimento do legatário ou do donatário, pois é curial que o imóvel clausulado se transmite livre e desembaraçado aos seus herdeiros (vide **BOLETIM 15**);

b) a requerimento do interessado, comprovando o óbito do donatário ou legatário em nome de quem se ache registrado o imóvel clausulado;

c) ainda a requerimento do interessado — no caso, o proprietário do imóvel — quando as cláusulas foram impostas para vigorarem por prazo determinado, ou até determinado evento (por exemplo:

até que o beneficiário complete a maioria; até a morte do doador etc.). Basta, então, o simples requerimento alegando a decorrença do prazo comprovando a maioria do donatário ou a morte do doador.

Convém deixar bem claro que a morte do doador só ensejará o cancelamento das cláusulas quando constituir fato extintivo da imposição. Não tendo sido as cláusulas impostas com a condição de vigerem até sua morte, mesmo com o falecimento do doador continuarão a subsistir.

P. A Lei 6.766/79, que dispõe sobre parcelamento do solo urbano, permite no seu art. 49 que as intimações e as notificações possam ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las. Nessa hipótese, enviando-se uma cópia da notificação, devidamente certificada, ao Cartório de Registro de Imóveis, esse aceitaria eventual purgação da mora?

R. Entendemos que essa notificação deve ser efetuada em consonância com o disposto no art. 32, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei 6.766/79, ou seja, em princípio a notificação ou constituição em mora do compro-

missário comprador em atraso deve ser feita pelo Cartório de Registro de Imóveis. Excepcionalmente, quando o compromissário comprador não for encontrado e o Oficial do Registro de Imóveis certificar essa ocorrência, então, sim, a notificação ou constituição em mora poderá ser feita pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos.


Entretanto, a purgação da mora deverá ser feita perante o Oficial do Registro de Imóveis onde o loteamento estiver registrado, pois o contrato de compromisso só será cancelado, nos termos do § 3º do art. 32, com a certidão de não ter sido efetuado o pagamento das prestações em atraso, em Cartório. Tal certidão, evidentemente, só poderá ser expedida pelo Oficial do Registro de Imóveis, e ao vendedor, de posse dela, será facultado requerer o cancelamento da averbação (ou do registro) do contrato de compromisso.

Assim, embora o Cartório de Registro de Títulos e Documentos efetue a notificação para o pagamento das prestações em atraso, é preciso que a notificação especifique o local onde o pagamento deve ser efetuado, isto é, o endereço do Cartório de Registro de Imóveis.

P. O Provimento 4/80 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo determinou, em seu art. 2º, que, quando ocorrer dúvida

sobre a autenticidade da firma constante de documento público ou particular, o Oficial do Registro de Imóveis deverá, sob pena de responsabilidade, exigir o seu reconhecimento. Com base nessa determinação, alguns cartórios estão exigindo o reconhecimento das firmas nos contratos do BNH. É certo esse procedimento?

R. De maneira alguma. Adispensa do reconhecimento das firmas nos contratos em que for parte entidade vinculada ao Sistema Financeiro da Habitação está prevista no § 2º do art. 1º do Decreto 63.166/68, tendo sido ratificada pelo art. 221, II, da Lei 6.015/73 (Leis dos Registros Públicos). Aliás, para melhor compreensão do Provimento 4/80, é preciso que se leia o despacho proferido pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo no proc. 54.041/80, e que deu causa ao referido Provimento. A sua leitura atenta mostra que a questão gira em torno do reconhecimento da firma em títulos e documentos que devam ser registrados em outras comarcas. Porém, obviamente, não se pode estender essa exigência aos contratos em que forem parte entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação, uma vez que dispensada tal exigência por força de lei.

 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 Preenafeta, Roberto Silva, Vicente de Paulo Sousa e Waldir Eduardo dos Santos Composição: Marcio Jonas Cason Sede: Rua Major Seratório, 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 Secretária: 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), Olimpio Leite Pereira Filho (GO) Suplentes: Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Alvaro 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	