

# BOLETIM DO IRIB

JANEIRO DE 1981 — N. 44

## DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA (Novo modelo)

A "Declaração sobre Operação Imobiliária", a que estão obrigados os Cartórios de Notas e os de Registro de Imóveis, tem novo modelo, em vigor desde este mês, nos termos da Instrução Normativa SRF-129, de 2.12.80, publicada no "Diário Oficial" da União de 29.12.80.

Sendo um dos objetivos do novo modelo a sua simplificação, tendo em vista os propósitos do Programa Nacional de Desburocratização, foram eliminados: o código do município; as características do imóvel; as formas de alienação e de aquisição; particularidades da alienação; dados sobre incorporação e vínculo com o adquirente.

### Preenchimento no Registro de Imóveis

Sempre que a alienação tenha sido celebrada por escritura pública, o preenchimento da "Declaração" caberá ao Cartório de Notas. O Cartório de Registro de Imóveis só deverá efetuar o preenchimento da "Declaração" quando se tratar de escritura lavrada antes de 1978.

Cabe ao Registro de Imóveis a providência sempre que se tratar de ato celebrado por instrumento particular (inclusive os contratos particulares com força de escritura pública).

### Operações que devem ser declaradas

Só é obrigatória a comunicação das alienações de imóveis sem edificação (qualquer que seja o seu valor) ou com edificação, quando o valor da operação ultrapassar 1.500 UPC. No primeiro trimestre de 1981 a UPC vale Cr\$ 738,50. Por conseguinte, não precisam ser declaradas as alienações de imóveis, com edificação, quando o valor da operação for inferior a Cr\$ 1.107.750,00.

### Dispensa da declaração

Além dos casos em que já era dispensada a "Declaração" (itens 4.1 e 4.2 da nova Instrução), foi acrescentado um caso de dispensa: quando a compra e venda se der em cumprimento de promessa de venda, cessão de direitos ou promessa de cessão, desde que tais atos tenham sido devidamente registrados a partir de 1978.

### Cartórios de Notas

Nas escrituras públicas, os Cartórios de Notas deverão fazer constar a expressão "Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, cf. IN/SRF/129/80".

É o seguinte o texto da nova Instrução da Secretaria da

Receita Federal, que revoga expressamente as Instruções Normativas SRF-35/77 e 20/78, noticiadas nos ns. 5 e 12 deste BOLETIM:

### INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF-129, DE 2.12.1980

*Simplifica o modelo de "Declaração sobre Operação Imobiliária" e define regras para sua emissão pelos Cartórios.*

O Secretário da Receita Federal, tendo em vista o disposto no Dec. 83.740, de 18.7.79, que institui o Programa Nacional de Desburocratização e

Considerando a necessidade de reformular o instrumento padronizado de prestação de informações prescritas no art. 15 do Dec.-lei 1.510/76, para fins de simplificação do preenchimento e racionalização do uso dessas informações;

Considerando a necessidade de mudanças nas normas de informação à SRF dos documentos lavrados, anotados, averbados ou registrados nos Cartórios, para evitar a emissão de mais de uma comunicação referente à mesma aquisição ou alienação, resolve:

1. Aprovar o modelo anexo de "Declaração sobre Operação Imobiliária", e respectivas instruções de preenchimento, com as seguintes características: papel: tipo AP-24k, dimensão: A4; impressão: verde seda escuro supercor 692, ou equivalente, retícula 10%.

2. Determinar que o modelo ora aprovado seja utilizado, a partir de 1º de janeiro de 1981, para comunicar:

2.1. Todas as alienações de imóveis sem edificação;

2.2. As alienações de imóveis com edificação, quando o valor da operação ultrapassar 1.500 UPC.

3. O preenchimento da Declaração sobre Operação Imobiliária será feito, em via única, nos termos do item 2:

3.1. Pelo Cartório de Ofício de Notas, ao lavrar instrumento que tenha por objeto a alienação de imóveis, fazendo constar no respectivo instrumento a expressão "Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, cf. IN/SRF/129/80".

3.2. Pelo Cartório de Registro de Imóveis quando o título levado a registro:

3.2.1. Tiver sido celebrado antes de 1978; ou

3.2.2. Tiver sido celebrado por instrumento particular; ou

3.2.3. Tiver sido celebrado por instrumento particular com força de escritura pública.

3.3. Pelo Cartório de Títulos e Documentos quando registrar títulos que envolvam alienação de imóveis, celebrados por instrumento particular.

4. Os Cartórios ficam dispensados de prestar as informações previstas nos itens anteriores, nos seguintes casos de alienação de imóveis:

4.1. Quando o alienante for pessoa jurídica de direito público;

4.2. Quando o alienante for pessoa jurídica de direito privado integrante do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o adquirente for pessoa física e a operação se enquadre:

— No PLANAP — Plano Nacional de Habitação Popular;

— Em programa de Cooperativa Habitacional;

— Em promoção habitacional de Institutos de Previdência Social ou Montepios Estaduais ou Municipais.

4.3. Quando a compra e venda se der em cumprimento de promessa de venda, cessão de direitos ou promessa de cessão, desde que tais atos tenham sido devidamente registrados a partir de 1978.

5. Cada alienação imobiliária origina o preenchimento de um formulário; quando, entretanto, em uma única operação constam vários alienantes, deverá ser preenchido um formulário para cada alienante.

6. Determinar que a entrega dos formulários se faça na Unidade da Secretaria da Receita Federal jurisdicionante do município do Cartório, observando os seguintes prazos: os Cartórios de Notas e Títulos e Documentos deverão entregar os formulários na primeira semana do mês subsequente ao da operação a que se referir e os Cartórios de Registro de Imóveis na segunda semana do mês subsequente à operação.

7. Delegar às Superintendências Regionais da Receita Federal a com-

petência de aprovar, através das respectivas Divisões de Informações Econômico-Fiscais, a impressão, distribuição e comercialização do modelo aprovado por esta Instrução.

8. Determinar que a Coordenação do Sistema de Informações Econô-

mico-Fiscais baixe normas complementares à presente Instrução.

9. Revogar, a partir de 1º de janeiro de 1981, as Instruções Normativas SRF-35 e 20, de 11.5.1977 e 10.5.1978, respectivamente.

## ANUIDADES PARA 1981

*Desnecessário será justificar o aumento das anuidades para o ano de 1981, que se inicia. Todos nós temos sentido a constante espiral inflacionária que corrói a economia do País.*

*As despesas do Instituto também têm crescido a níveis imprevistos. A manutenção da Secretaria, o pagamento do aluguel, impressos, funcionários e as edições, tanto deste BOLETIM como da "Revista", justificam, plenamente, a necessidade do aumento das anuidades, com base na valorização das ORTN, conforme foi autorizada a Diretoria por Assembléia Geral, realizada em outubro de 1978.*

*Aplicados os índices da ORTN vigentes em dezembro de 1978 e os de janeiro de 1981, bem como os índices atuais do custo de vida (INPC), chegou-se à fixação dos seguintes valores:*

Entrância	Anuidade
1ª	Cr\$ 1.200,00
2ª	Cr\$ 2.400,00
3ª	Cr\$ 4.800,00
4ª e Capitais	Cr\$ 9.600,00

*Como sempre, é permitido o pagamento de uma só vez, em janeiro ou em duas parcelas semestrais, em janeiro, e julho.*

*O pagamento deve ser feito por meio de cheque nominal em favor do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, enviado à sede, acompanhado de indicação do nome do sócio, cartório, cidade e Estado.*

## "ROTEIRO DE CORREIÇÕES"

Acaba de ser publicado pela Editora Revista dos Tribunais o livro intitulado "Roteiro de Correições", organizado sob a coordenação do Des. Adriano Marrey, atual Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, com a colaboração dos Juizes de Direito convocados para auxiliá-lo nas funções correccionais desse Estado.

Este BOLETIM tem-se absterido de fazer qualquer indicação de obras jurídicas. Entretanto, como um dos objetivos do IRIB é o de propugnar pelo desenvolvimento,

aperfeiçoamento e difusão das técnicas do Registro de Imóveis (art. 2º, "d", dos Estatutos), não pode deixar de recomendar a todos os serventuários da Justiça esse "Roteiro de Correições", elaborado sem qualquer caráter de promoção pessoal mas, tão-somente, com o objetivo de aprimorar o funcionamento dos serviços de todos os Cartórios.

Os serventuários da Justiça encontrarão nele um guia seguro e objetivo para organizarem seus serviços e conservarem seus Cartórios em funcionamento perfeito.

## OS CARTÓRIOS E O CGC

A Secretaria da Receita Federal, pela Instrução Normativa SRF-96, de 17.9.80, publicada no "Diário

Oficial" da União de 25.9.80 ("Lex" — Marginalia, 1980, pp. 1.672 a 1.686), deu nova regulamentação

para a inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda (CGC).

Trata-se de Instrução Normativa bastante longa, razão pela qual deixa este BOLETIM de publicá-la na íntegra. Todavia, como suas disposições afetam os Cartórios de Registro de Imóveis, são transcritos a seguir os itens cujo conhecimento é indispensável para os Oficiais desses Cartórios. São os seguintes:

#### 1. Dos Conceitos

1.1.2.9. Para os efeitos de inscrição de órgão público, considera-se estabelecimento o setor que efetue compras, vendas, pagamentos, recebimentos, retenção ou recolhimento de tributos.

#### 2. Das Pessoas Obrigadas à Inscrição

2.1.11. Os Tribunais Superiores e Regionais, os Tribunais de Justiça e os Cartórios sujeitos a recolhimento de tributos federais ou à prestação de informações de caráter físico-tributário (ver 5.7).

#### 5. Da inscrição "Ex Officio"

5.1. Nos casos citados nos subitens 2.1.9 a 2.1.11, a inscrição, da sede e dos estabelecimentos, *sempre será de officio*; nos casos de 2.1.1 a 2.1.8 e 2.1.12 a inscrição poderá ser de ofício, sempre que constatada a existência de fato do contribuinte e houver interesse da Administração Tributária na sua inscrição;

5.7. Os contribuintes citados em 2.1.10 e 2.1.11 terão cadastrados, tão-somente, o órgão-sede e representações ou projeções regionais.

5.10. Tendo o contribuinte sido comunicado da inscrição "ex officio", fica obrigado às disposições contidas na legislação do CGC, inclusive mantendo atualizadas as informações cadastrais e comunicando o encerramento de atividades, quando ocorrer.

#### 7. Do "Cartão CGC"

7.2.1. O "Cartão CGC" de órgãos públicos e autarquias será reemitido automaticamente, sem qualquer exigência.

Pelos textos transcritos fica claro que serão inscritos no CGC, exclusivamente "ex officio", os Cartórios "sujeitos a recolhimento de tributos federais ou à prestação de informações de caráter físico-tributário".

Os Cartórios de Registro de Imóveis não estão sujeitos ao recolhimento de tributos federais (a retenção, na fonte, do imposto de renda dos funcionários é da responsabilidade do serventário, e não do Cartório, que não tem personalidade jurídica. Por outro lado, o recolhimento ao Banco do Brasil, a crédito do Tesouro Nacional, de 50% das importâncias pagas pelo registro de cédulas de crédito industrial, de crédito comercial ou de crédito à exportação não constitui recolhimento de tributo, mas de parte dos emolumentos).

Todavia, aqueles Cartórios estão obrigados à prestação de informações de caráter físico-tributário, como são as relativas às operações imobiliárias, regulamentadas pela Instrução Normativa SRF-129/80, que está sendo publicada neste mesmo número.

Assim, conclui-se que os Cartórios de Registro de Imóveis serão inscritos "ex officio" no CGC, não cabendo aos Oficiais qualquer iniciativa a respeito.

Proximamente, este BOLETIM divulgará novas informações a respeito do assunto.

## CQ DO IAPAS EM RELAÇÃO A EDIFICAÇÃO

O Oficial de Registro de Imóveis de uma cidade do Estado de São Paulo negou-se a averbar o Certificado de Quitação do IAPAS, referente a uma edificação, alegando que tal certificado deveria ser apresentado na ocasião da primeira transação efetuada depois do prédio concluído. Sem razão, porém.

Esse certificado pode ser a qualquer tempo averbado na matrícula ou na transcrição, nos termos do disposto no art. 167, II, 5, da Lei 6.015/73, para ser dispensada sua apresentação para qualquer ato posterior.

Este BOLETIM já tratou do assunto, mas parece que ainda perduram dúvidas e o melhor que se faz é dar publicidade a uma das mais lúcidas e esclarecedoras sentenças abordando esse tema, proferida pelo Dr. Silvério Paulo Bracio, então Juiz Substituto da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, da qual se transcreve o seguinte trecho:

"Temos que o proprietário, ainda que particular, do prédio ou unidade imobiliária é responsável solidariamente com o construtor pelo cumprimento das obrigações para com o Instituto, até a expedição do Certificado de Quitação. Essa a intenção do legislador, a "mens legis".

"Por consequência, expedido o CQ, desfigura-se qualquer responsabilidade do proprietário para

com o órgão previdencial, relativamente ao imóvel que menciona.

"Entretantes, não atentando para isso, o INPS vem expedindo, injusta e ilegalmente, Certificados de Quitação, indistintamente, com o prazo de validade de trinta dias.

"Se é certo que a responsabilidade da empresa persevera, mesmo após a expedição do CQ, certo que o seu patrimônio constitui um todo garantidor das dívidas, o mesmo não ocorre em relação ao proprietário de prédio ou unidade imobiliária, que é contribuinte provisório, cuja responsabilidade se circunscreve às obrigações decorrentes da construção. Obtendo o Certificado de Quitação, exonera-se o devedor da obrigação, definitivamente.

"De tal arte, injustificável a limitação de validade temporal do certificado expedido para o contribuinte provisório, obstando, indiretamente, à disponibilidade do imóvel e, por consequência, um dos direitos de propriedade.

"A propriedade tem função social, consoante o dogma constitucional. Os direitos a ela inerentes devem ser exercitados o mais amplamente possível, salvante no caso de exceção expressa, certo que as leis que abrem exceção às regras gerais, ou restringem direitos, só abrangem os casos que especificam.

"À míngua de qualquer especificação na legislação pertinente, não se apresenta jurígena a restrição criada pelo intérprete.

"Ademais, na aplicação da lei, o juiz atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum (art. 5º da Lei de Introdução ao Código Civil).

"Fica sem sentido, "vênia permissa", a exigência previdencial, de submeter o proprietário às agruras para aquisição de novo certificado, às vésperas de qualquer transação com o imóvel.

"No tocante à averbação do Certificado de Quitação no próprio registro da transcrição, cuja tese foi brilhantemente sustentada pelo patrono do suscitado e pelo Dr. Curador de Registros, temo-la por cabível.

"Dispõe o art. 141, § 3º, "d", da Lei Orgânica da Previdência Social (Lei federal 3.807/60), com a redação dada pelo art. 7º da Lei

5.432/68, que criou o Certificado de Quitação (CQ), que o mesmo será registrado e arquivado pelo serventário público pela ordem de lavratura dos instrumentos ou do registro.

"Dada a amplitude do texto, temos por viável a averbação. Embora esta seja inserviente à complementação do registro, é necessária no que tange às condições do titular do domínio para a disponibilidade deste.

"Toda circunstância que direta ou indiretamente afete o registro ou as pessoas nele interessadas deve ser averbadã no registro competente (art. 285 do Dec. 4.857, de 9.11.1939)" (Obs.: atualmente a disposição referida na sentença está contida no art. 246 da Lei 6.015/73).

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

**P. É admissível no Registro de Imóveis, o registro da promessa de doação?**

**R. A promessa de doação surge, comumente, nas separações judiciais (desquites), nas quais, entre as diversas cláusulas do acordo, os cônjuges se comprometem a doar aos filhos determinado imóvel.**

Entretanto, essa promessa de doação tem caráter puramente obrigacional, não gera direito real, e, conseqüentemente, não poderá ter acesso ao Registro de Imóveis.

A Lei de Registros Públicos não prevê o registro de promessa de doação. Os atos que comportam registro são exclusivamente os enumerados no art. 167, I. Essa enumeração é taxativa, como ensina Afrânio de Carvalho: "Quando a lei prevê, em disposição especial, os atos compreendidos no registro, quer em enumeração genérica, como no Código Civil (art. 856), quer em enumeração casuística, como na nova Lei de Registros (art. 167), deixa de fora os omitidos. Os direitos registráveis são taxativamente fixados pela lei, constituem 'numerus clausus'" ("Registro de Imóveis", Forense, 1976, p. 76).

Não são somente os direitos reais que têm seu registro permitido na lei. Outros há, posto que pessoais, que podem ser registra-

dos, como é o caso do contrato de locação com cláusula de vigência. No entanto, a exceção está prevista na lei, confirmando a regra enunciada.

Não procede, também, a argumentação de que a promessa de doação, se registrada, criaria um direito real. Os direitos reais são única e exclusivamente aqueles que a lei relaciona como tais. Já Lafayette mostrava que a enumeração legal não é meramente enunciativa ou exemplificativa: "Parece, pois, que é mais razoável a opinião de que o proprietário não pode constituir direitos ou ônus reais que não se acham estabelecidos e regulados pelas leis. Era esta a doutrina do Direito Romano, e é esta a doutrina entre nós vigente" ("Direito das Coisas", Freitas Bastos, 6ª ed., 1956, p. 22). Clóvis Beviláqua ensina que "o número dos direitos reais é sempre limitado nas legislações. Não há direito real, senão quando a lei o declara" ("Direito das Coisas", Forense, 5ª ed., I/263). Caio Mário explica a razão da limitação legal dizendo que "são os direitos revestidos de prerrogativa de restringir o uso dos bens a certos sujeitos e é conveniente que os não possa criar senão o legislador, pelas implicações sociais conseqüentes" ("Instituições", Forense, 2ª ed., IV/12).

INSTITUTO DE REGISTRO  
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

**Diretoria:** Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbino Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC); 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

**BOLETIM DO IRIB**

JANEIRO DE 1981 — N. 44

**Diretor Responsável:** Elvino Silva Filho.

**Editor:** Arnaldo Malheiros.

**Redação:** Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamanna.

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

**Fotocomposição:** Márcio Jonas Cason

**Sede:** Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

**Serviços Gráficos:** Fotocomposto pela Editora Revista dos Tribunais Ltda., Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.