IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1981 — N. 47

A INSCRIÇÃO NO CGC E OS CARTÓRIOS

O BOLETIM 44 publicou, para conhecimento dos Oficiais de Cartórios de Registro de Imóveis, a Instrução Normativa SRF-96, de 17.9.80, a qual deu nova regulamentação para a inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda (CGC).

Todavia, face às inúmeras consultas enviadas ao IRIB pelos seus associados, a Diretoria encaminhou ofício ao Dr. Francisco Neves Dornelles, Secretário da Receita Federal, sugerindo a divulgação de maiores esclarecimentos sobre o assunto.

Embora ainda sem resposta, julga-se oportuna a transcrição do mencionado ofício, que expôs, de maneira clara, a posição dos Oficiais de Registro de Imóveis perante o Imposto de Renda.

É a seguinte a íntegra desse ofício:

"Senhor Secretário.

O Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, sociedade civil que congrega e representa os Oficiais de Registro de Imóveis de todo o País, por meu intermédio, representa a essa Secretaria expondo e, a final, solicitando o seguinte:

1. Pela Instrução Normativa da SRF-96, de 17.9.80, foram consolidados e atualizados os procedimentos referentes ao Cadastro Geral de Contribuintes — CGC.

Nas disposições relativas às pessoas e entidades obrigadas à inscrição naquele Cadastro, encontra-se o seguinte:

"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 fisco-tributário (ver 5.7)".

Lê-se mais adiante:

"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.

"5.8 — Cabe a inscrição "ex officio":

.....

"5.8.3 — Dos órgãos da Administração Pública Direta Municipal, do Poder Legislativo Municipal e dos Cartórios à Unidade da Secretaria da Receita Federal com jurisdição no município".

2. Este Instituto está convicto de que a inclusão dos Cartórios "sujeitos a recolhimento de tributos federais" (que é o caso dos cartórios judiciais, obrigados à retenção na fonte do imposto de renda devido pelo pagamento de honorários advocatícios ou de peritos judiciais) bem como dos obrigados "à prestação de informações de caráter fisco-tributário" (caso dos Cartórios de Notas, de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, obrigados à remessa das Declarações sobre Operações Imobiliárias), apenas se relaciona com esses atos. Em outras palavras, os Cartórios só terão incrições no CGC para o efeito de cruzamento de informações (no caso de retenção de imposto na fonte) ou para o efeito de identificação quanto às declarações sobre operações imobiliárias.

Em nada interfere a Instrução Normativa 96, inicialmente citada, com a obrigação pessoal, do Titular do Cartório não oficializado, de declarar seus rendiementos na cédula D, conforme determinação legal vigente e, por conseguinte, de utilização de seu número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas — CPF.

3. Não há qualquer dúvida a respeito da natureza dos rendimentos dos Serventuários da Justiça. Esclarece-a o art. 30 do atual Regulamento do Imposto de Renda, baixado com o Dec. 85.450, de 4.12.80, posteriormente à Instrução Normativa 96/80:

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

.....

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

Assim, em face dessa disposição, os Serventuários da Justiça dos cartórios não oficializados declararão seus rendimentos, como pessoas físicas, na cédula D, ao passo que os titulares de Cartórios oficializados, que percebem vencimentos dos cofres públicos, declararão os respectivos rendimentos na cédula C.

4. No desempenho de suas atividades profissionais, os Serventuários da

Justiça dos cartórios não oficializados efetuam pagamentos a seus empregados (escreventes, auxiliares etc.), cabendo-lhes reter na fonte a importância correspondente ao respectivo imposto de renda. Ao efetuarem, posteriormente, o recolhimento desse imposto retido, fazem-no como pessoas físicas, utilizando, no DARF, o número de sua inscrição no CPF, pois as declarações de rendimentos pagos, que fornecem aos seus mencionados empregados, também são expedidas em seu nome, como pessoas físicas, com menção do mesmo número do CPF.

O mesmo ocorre com outros pagamentos de despesas que são lançadas no Livro-Caixa e admitem abatimento consoante a legislação específica do imposto de renda. Sempre a menção é feita ao número de inscrição do Serventuário, pessoa física, no CPF. Nunca ao número de inscrição do Cartório — que não tem personalidade jurídica — no CGC.

5. Essa posição, repito a V. Sa., parece-me absolutamente clara. Todavia, a edição da mencionada Instrução Normativa 96 veio causar alguma confusão entre serventuários e, ao menos em tese, poderá eventualmente induzir em erro até mesmo servidores da Receita Federal, imaginando, uns e outros, que a inscrição "ex officio" no CGC, do Cartório, implica alteração do regime legal a que se sujeita o respectivo titular, quanto ao imposto de renda.

Com o intuito de prevenir tais erros, venho encarecer a V. Sa. a conveniência de ser divulgado, por essa Secretaria, esclarecimento no sentido de que:

"A inscrição dos Cartórios Extrajudiciais não oficializados no CGC, por força da instrução normativa da SRF 96, de 17.9.80, servirá unicamente para utilização nas declarações sobre operações imobiliárias, regulamentadas pela instrução normativa da SRF-129, de 2.12.80.

Em todos os demais atos relacionados com a receita e despesa das respectivas serventias, os serventuários da justiça, titulares de cartórios não oficializados, continuarão a utilizar o número de sua inscrição no CPF, declarando seus rendimentos como pessoas físicas, na cédula D".

Certo de merecer a atenção de V. Sa. para o assunto, aproveito a oportunidade para apresentar-lhe meus protestos de elevado apreço.

ELVINO SILVA FILHO
Presidente

USUFRUTO E PENHORA

Luiz Carlos Ribeiro Borges *

Havendo um devedor cambial doado aos filhos o único imóvel de que era proprietário, reservando-se porém o usufruto, pergunta-se se, desta forma, o mesmo se reduziu a uma situação de insolvência ou se, pelo contrário, permaneceu com bens suficientes para responder pela dívida cambial, em razão daquela reserva do usufruto. Ou seja: é suscetível de penhora o direito ao usufruto do imóvel?

Sabe-se que o usufruto é intransferível, por alienação, senão ao proprietário da coisa (art. 717 do CC), o que, em princípio, o torna insuscetível de penhora, já que "não estão sujeitos a execução os bens que a lei considera impenhoráveis ou inalienáveis" (art. 648 do CPC).

No entanto, e embora o objetivo da execução por quantia certa seja "expropriar bens do devedor" (art. 646 do CPC), há que atentar-se para o sentido que o termo "expropriação" assume no contexto da lei processual, onde não consiste apenas "na alienação de bens do devedor" (inciso I do art. 647), ou em sua "adjudicação em favor do credor" (inciso II), mas também no "usufruto de imóvel ou de empresa" (inciso III). Bem por isso, apresenta-se pertinente o magistério de Celso Neves:

"Expropriação pode ser concebida, seja como efeito de direito material dessa conversão, seja pelo fato processual de haver o credor condescendido em receber o "aliud pro alio", seja, parcialmente, quando, por força do processo executório, se estabelece o usufruto de imóvel ou de empresa.

"Tanto a conversão como a adjudicação de bens, ambas operam transferência coativa de que resulta ver-se o executado "expropriado" dos bens sobre os quais correu a execução. O usufruto judicial opera, apenas, a eliminação temporária de um dos elementos que integram, estruturalmente, o direito de propriedade, atendo-se a isso, nesse caso, o conceito de expropriação" ("Comentários ao Código de Processo Civil", Ed. Forense, VII/15)."

Consequentemente, ao cogitar-se da penhora dos direitos concernentes ao usufruto, não se está necessariamente cogitando de sua transferência, de sua alienação, vedada pela primeira parte do art. 717 do CC, visto que o conceito de expropriação, no contexto do CPC, como exposto, pode resumir-se ao simples usufruto de imóvel. Ora, o exercício do usufruto é passível de ser cedido a terceiros, conforme arremata o mesmo art. 717 da lei substantiva; feita a penhora em direito do devedor, o credor ficará sub-rogado no mesmo até a concorrência de seu crédito (art. 673 do CPC) — o que, no exemplo do usufruto, significa que o mesmo não seria levado propriamente a praça, de maneira a operar-se uma transmissão que a lei veda, mas simplesmente, o credor se sub-rogaria no exercício do direito de usufruir a coisa, o que a lei permite; e o usufruto do imóvel, como forma de o credor pagar-se do que lhe deve o devedor executado, vem expressamente regulado no art. 716 e seguintes do CPC, podendo-se acrescentar que, se ao credor pode ceder-se o usufruto, quando o imóvel, em sua integridade, foi alcançado pela medida constritiva, igualmente poder-se-á ceder-lhe quando o próprio direito do usufruto é que foi objeto da penhora.

Concluindo-se, portanto, que a penhora do usufruto não importa em sua transmissão ou alienação, segue-se ser, em tese, admissível semelhante penhora. Nesse sentido, aliás, da penhorabilidade do usufruto, já se decidiu: RT 525/56.

*O autor é Juiz de Direito da 4ª Vara Cível de Campinas, SP. Neste artigo, publicado no "Correio Popular" daquela cidade, demonstra a possibilidade da penhora de usufruto, que deverá ser registrada no Registro de Imóveis, obedecidos os requisitos do art. 239 da Lei 6.015.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

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

P. *Poderá ser registrada a doação de um imóvel em que o doador fixa prazo para o donatário declarar se aceita, ou não, a liberalidade, nos termos do previsto no art. 1.166 do Código Civil?*

R. A doação é um contrato. E, como todo contrato, é um acordo de vontades para constituir, modificar ou extinguir direitos. Se o doador marca prazo para o donatário aceitar a doação e esta aceitação não se realizou, estando a decorrer o prazo marcado, a doação, evidentemente, não poderá ser registrada. A aceitação é indispensável ao aperfeiçoamento da doação, como expressamente resulta do art. 1.165 do Código Civil, onde está dito também que a doação é um contrato.

Entretanto, mister se faz esclarecer que, tendo o donatário tomado conhecimento da doação efetuada, bem como do prazo para a aceitação, não se faz necessária outra escritura pública na qual declare, expressamente, que aceita a doação.

O próprio art. 1.166 do Código Civil, objeto da pergunta, na segunda parte diz: "desde que o donatário, ciente do prazo, não faça dentro nele, a declaração, entender-se-á que aceitou, se a doação não for sujeita a encargo".

Em relação ao Registro de Imóveis, esse consentimento tácito ou presumido deve ser formalizado através de um requerimento firmado pelo donatário ou donatários solicitando o registro da doação e apresentando a escritura pública em que ela foi feita. É o que prescreve o art. 218 da Lei dos Registros Públicos: "Nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, acompanhado de prova de aceitação do beneficiado".

Sem essa prova de aceitação, o registro da doação, portanto, não poderá ser efetuado. Mister se faz esclarecer, ainda, que essa aceitação poderá ser presumida pelo silêncio, uma vez que o donatário tenha tomado ciência do prazo e não tenha manifestado a sua recusa. É o que ensina Agostinho Alvim:

"Clóvis e alguns outros autores falam em consentimento tácito.

"Rigorosamente trata-se de consentimento presumido pela lei, dada a ausência de manifestação. É um caso de consentimento pelo silêncio.

"Suposto que o donatário foi notificado e o prazo decorreu, a doação está consumada para todos os efeitos e para ambas as partes.

"A presunção da lei é absoluta" ("Da Doação", Ed. Revista dos Tribunais, 1ª ed., p. 41).

P. *Há necessidade de ser apresentada a procuração outorgada, quer por instrumento público, quer por instrumento particular, quando o mandatário comparece representando uma das partes em instrumento particular com força de escritura pública?*

R. A escritura pública, como formalidade integrante da substância do ato, nos contratos constitutivos ou translativos de direitos reais sobre imóveis de valor superior a Cr$ 10.000,00, teve sua aplicação derrogada pelo art. 1º da Lei 5.049, de 29.6.66, o qual deu nova redação ao § 5º do art. 61 da Lei 4.380, de 21.8.64, que criou o Banco Nacional da Habitação (BNH).

Por esse dispositivo, os contratos em que forem parte o Banco Nacional da Habitação ou entidades que integrem o Sistema Financeiro da Habitação poderão ser celebrados por instrumento particular, os quais poderão ser impressos, atribuindo-se a eles o caráter de escritura pública, para todos os efeitos de direito.

Não nos parece que esse dispositivo tenha dado funções notariais às entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação. Apenas, para os efeitos de transmissão ou constituição de direitos reais sobre imóveis é que foi permitida a lavratura de contratos, por instrumento particular, dando-se a este instrumento, atente-se bem, o caráter de escritura pública.

Ora, sendo um instrumento particular, ele continua a ser arquivado no Registro de Imóveis (art. 194 da Lei dos Registros Públicos) e, conseqüentemente, é atribuído ao Oficial do Registro o exame da capacidade das partes e de sua representação. A exceção aberta pelo próprio legislador diz respeito apenas ao reconhecimento das firmas (item II parte final do art. 221 da Lei dos Registros Públicos).

Assim, deverão ser arquivados com o instrumento particular com caráter de escritura pública, os instrumentos de procuração, tanto lavrados por escritura pública como por instrumento particular, bem como os alvarás e outros instrumentos integrantes do ato ou contrato, os quais terão de ser apresentados no original.

P. *O proprietário que for agricultor ou agropecuarista terá de apresentar o Certificado de Quitação do FUNRURAL para vender imóvel urbano?*

R. A resposta é afirmativa, mas merece algumas considerações.

Antes de mais nada, convém lembrar que a Lei 6.439, de 1.9.77, ao instituir o Sistema Nacional da Previdência e Assistência Social (SINPAS) criou o IAPAS (Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social), atribuindo a ele os poderes, competências e atribuições do INPS, do FUNRURAL e do IPASE. Portanto, a partir daquela data, o IAPAS passou a arrecadar, fiscalizar e cobrar todas as contribuições e demais recursos destinados à Previdência e Assistência Social e a aplicar as sanções cabíveis quando não observadas as normas legais.

Isso significa que, atualmente, o Certificado de Quitação do FUNRURAL é expedido como Certificado de Quitação do IAPAS.

A Previdência Social Rural teve o seu custeio regulamentado pelo Dec. 83.081, de 21.7.79. Lendo com atenção os arts. 17, 19, 20, 76 e 86 desse diploma legal, inferimos que o proprietário de imóvel rural que o explore agrícola ou agropecuariamente, é contribuinte da Previdência Social Rural, não só na venda de seus produtos mas como empregador rural, exceção feita ao empregador que também exerça atividade da qual seja segurado obrigatório de outro regime de previdência social.

Concluindo: O agricultor ou agropecuarista, proprietário de imóvel urbano, terá de apresentar o Certificado de Quitação do IAPAS para que possa alienar esse imóvel, nos termos do que preceitua o mencionado Regulamento do Custeio da Previdência Social, em seu art. 129, III, "a", sob pena de nulidade de pleno direito do ato praticado (art. 136), sendo responsável pelo cumprimento dessa obrigação o serventuário incumbido da lavratura da escritura pública ou do registro de instrumento particular, que ficará sujeito, em caso de omissão, à multa prevista, sem prejuízo da responsabilidade funcional cabível (art. 140).

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

R. A permuta ou troca difere da compra e venda apenas em relação ao pagamento do preço, o qual não é feito em dinheiro mas em outro bem, e, no caso, em bem imóvel.

A promessa de compra e venda não foi prevista no Código Civil. Ela é de criação posterior em nosso Direito.

Se a promessa de compra e venda é um pré-contrato que visa à celebração posterior de outro contrato, o definitivo de compra e venda, e se o art. 1.164 do CC determina que as disposições referentes à compra e venda aplicam-se à troca ou permuta, parece-nos não haver dúvida alguma em relação à admissão da promessa de permuta no registro imobiliário.

Além disso, a alínea "a" do art. 32 da Lei 4.591/64, que dispôs sobre o condomínio em edifícios e incorporações imobiliárias, faz referência expressa à promessa de permuta.

J. Nascimento Franco e Nisske Gondo assim se referem ao assunto ao comentarem o art. 31 da mencionada lei: "Nessa enumeração não consta, como incorporador, o promitente permutante de área construída do futuro edifício por fração ideal do terreno. Contudo, o art. 39 evidentemente se refere ao promitente permutante quando dispõe que, 'nas incorporações em que a aquisição do terreno se der com pagamento total ou parcial em unidades projetadas, deverão ser discriminados, em todos os documentos de ajuste, a parcela a ser paga em dinheiro e a cota-parte das unidades a serem construídas em pagamento do terreno" ("Incorporações Imobiliárias", Ed. Revista dos Tribunais).

Mister se faz acrescentar que a promessa de permuta de imóveis admitida a registro não se refere exclusivamente às incorporações imobiliárias, mas a quaisquer imóveis que se pretende sejam trocados.

IRIB

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

ABRIL DE 1981 — N. 47

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: Beato Ten Prenafeta, 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.