

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1981—N. 52

ALTERADA A LEI 6.015

O "Diário Oficial" da União de 16.9.81, publicou a Lei 6.941, de 14.9.81, que modifica alguns artigos da Lei 6.015/73 e lhe acrescenta outros dispositivos.

As alterações principais dizem respeito, quase exclusivamente, a assuntos relacionados com o Sistema Financeiro da Habitação, merecendo especial destaque dois pontos para os quais este BOLETIM chama a atenção dos leitores:

1º — a nova lei cria a possibilidade de ser *averbada*, em determinadas hipóteses, a elevação do valor da dívida hipotecária, desde que seu credor seja entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação. Nesses casos, mesmo ocorrendo suplementação de crédito, o instrumento respectivo será *averbado*, e não *registrado*, como acontece com os demais casos de aumento da importância mutuada, que se entende como nova hipoteca, devendo ser efetuado, por isso mesmo, novo registro;

2º — a redução de 50% dos emolumentos devidos pelos atos relacionados com financiamentos pelo Sistema Financeiro da Habitação só se aplica, doravante, à aquisição de imóvel para *fins residenciais*. Ficam excluídas do benefício, portanto, as transações refe-

rentes a lojas, escritórios, casas de praia e campo etc.

É o seguinte o texto integral da Lei referida:

LEI 6.941,
DE 14 DE SETEMBRO DE 1981

Altera a Lei 6.015, de 31.12.73, que dispõe sobre os Registros Públicos, com a modificação constante da Lei 6.850, de 12.11.80, e dá outras providências.

Art. 1º. A Lei 6.015, de 31.12.73, que dispõe sobre os Registros Públicos, com a modificação constante da Lei 6.850, de 12.11.80, passa a vigorar com as seguintes alterações:

"Art. 167

II —

15 — da re-ratificação do contrato de mútuo com pacto adjeto de hipoteca em favor de entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, ainda que importando elevação da dívida, desde que mantidas as mesmas partes e que inexistam outras hipotecas registradas em favor de terceiros.

Art. 290. Os emolumentos devidos pelos atos relacionados com a primeira aquisição imobiliária para fins residenciais, financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação, serão reduzidos em 50%.

§ 1º. O registro e a averbação referentes à aquisição da casa própria, em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, serão considerados, para efeito de cálculo de custas e emolumentos, como um ato apenas, não podendo a sua cobrança exceder o limite correspondente a 40% do Maior Valor de Referência.

§ 2º. Nos demais programas de interesse social, executados pelas Companhias de Habitação Popular — COHABs ou entidades assemelhadas, os emolumentos e as custas devidos pelos atos de aquisição de imóveis e pelos de averbação de constru-

ção estarão sujeitos às seguintes limitações:

a) imóvel de até 60 m² de área construída: 10% do Maior Valor de Referência;

b) de mais de 60 m² até 70 m² de área construída: 15% do Maior Valor de Referência;

c) de mais de 70 m² e até 80 m² de área construída: 20% do Maior Valor de Referência.

§ 3º. Os emolumentos devidos pelos atos relativos a financiamento rural serão cobrados de acordo com a legislação federal."

Art. 2º. Os atuais artigos 291 a 296 da Lei 6.015, de 31.12.73, ficam renumerados para 294 a 299, passando a figurar como artigos 291, 292 e 293 os seguintes:

"Art. 291. A emissão ou averbação da Cédula Hipotecária, consolidando créditos hipotecários de um só credor, não implica modificação da ordem preferencial dessas hipotecas em relação a outras que lhes sejam posteriores e que garantam créditos não incluídos na consolidação.

Art. 292. É vedado aos Tabeliães e aos Oficiais de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilidade, lavrar ou registrar escritura ou escritos particulares autorizados por lei, que tenham por objeto imóvel hipotecado a entidade do Sistema Financeiro da Habitação, ou direitos a eles relativos, sem que conste dos mesmos, expressamente, a menção ao ônus real e ao credor, bem como a comunicação ao credor, necessariamente feita pelo alienante, com antecedência de, no mínimo, 30 dias.

Art. 293. Se a escritura deixar de ser lavrada no prazo de 60 dias a contar da data da comunicação do alienante, esta perderá a validade.

Parágrafo único. A ciência da comunicação não importará consentimento tácito do credor hipotecário."

Art. 3º. É vedado incluir ou acrescentar, às custas dos Registros Públicos, quaisquer taxas ou contribuições.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Brasília, em 14 de setembro de 1981; 160º da Independência e 93º da República.

Nota da Diretoria do IRIB:

O projeto de lei, que veio a ser converter na Lei 6.941, acima transcrita, foi enviado pelo Presidente da República em 8 de junho deste ano, para discussão e votação conjunta pelo Congresso Nacional.

Tão logo recebeu de Brasília o texto desse projeto, o Presidente Elvino Silva Filho convocou reunião extraordinária da Diretoria do IRIB, que se realizou no dia 13 de junho, quando se deliberou que o Instituto apresentaria algumas emendas ao texto governamental.

Para esse fim, no mesmo mês de junho viajaram para a

Capital da República os colegas Elvino Silva Filho e Maria Helena Leonel Gandolfo, que, auxiliados por Léa Emília Braune Portugal, obtiveram de diversos parlamentares o apoio necessário para que as emendas do IRIB fossem submetidas à Comissão Mista incumbida de dar parecer sobre o projeto.

Uma dessas emendas, apresentada pelo Deputado Leopoldo Bessone, consubstanciou-se no texto que veio a ser aprovado para o item 15, acrescentado ao inciso II do art. 167 da Lei 6.015. O projeto governamental previa a averbação de suplementação de crédito hipotecário, sem qualquer restrição. O intuito da emenda, finalmente alcançado, foi o de restringir essa averbação aos casos em que o credor da hipoteca seja entidade integrante do Sistema Financeiro da Habitação, a fim de beneficiar apenas os pequenos mutuários, e não os devedores de vultosos empréstimos, que nada tenham a ver com a aquisição de casa própria.

OS CARTÓRIOS E A INSCRIÇÃO NO CGC

O BOLETIM 47 transcreveu ofício que a Diretoria do IRIB encaminhou ao Dr. Francisco Neves Dornelles, Secretário da Receita Federal, sugerindo esclarecimentos sobre a Instrução Normativa SRF-96, de 17.9.80, que obriga à inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes — CGC, os Cartórios sujeitos a recolhimento de tributos federais ou à prestação de informações de caráter fisco-tributário, acrescentando que cabe a inscrição "ex officio" à Unidade da Secretaria da Receita Federal com jurisdição no Município.

Os esclarecimentos foram solicitados a fim de que não pairassem dúvidas, entre os Cartórios extrajudiciais, de que essa inscri-

ção serve unicamente para utilização nas declarações sobre operações imobiliárias e de que em todos os demais atos relacionados com a receita e despesa das respectivas serventias, os serventários 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.

O "Diário Oficial" da União, em sua edição de 7 de agosto último, publicou o Ato Declaratório (Normativo) CST-8, de 3.8.81, esclarecendo que, apesar da inscrição dos cartórios no CGC, os rendimentos produzidos nessa atividade continuam a ser tributados nas declara-

ções dos respectivos titulares, pessoas físicas.

É a seguinte a íntegra desse Ato:

ATO DECLARATÓRIO (NORMATIVO) CST-8,
DE 3 DE AGOSTO DE 1981

O Coordenador do Sistema de Tributação, no uso das atribuições que lhe confere o item II da Instrução Normativa SRF-34, de 18.9.74, e tendo em vista o Parecer CST-1.923, de 3.8.81, declara, em caráter normativo, que a inscrição no Cadastro Geral de Contribuintes, dos Cartórios sujeitos a recolhimento de tributos federais ou a prestação de informações de caráter fisco-tributário, por determinação do subitem 2.1.11 da Instrução Normativa SRF-96/80, não implica alteração do regime de tributação dos rendimentos da pessoa física do respectivo titular.

AUTENTICAÇÃO DE LIVRO CAIXA

Foi dispensada a autenticação do Livro Caixa pela Secretaria da Receita Federal, desde que o mesmo seja autenticado pelo Juiz competente.

A Secretaria da Receita Federal baixou a Instrução Normativa SRF-60, de 26.8.81, publicada no "Diário Oficial" da União do dia 28 do mesmo mês, cujo texto é o seguinte:

INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF-60, DE 26 DE AGOSTO DE 1981

Dispensa a autenticação, em unidade da Secretaria da Receita Federal, de livro caixa instituído por lei estadual para os Tabeliães e Titulares de Cartórios.

O Secretário da Receita Federal, no uso de suas atribuições, e, tendo em vista o disposto no Decreto 83.740/79, que instituiu o Programa Nacional de Desburocratização, resolve:

1. O livro caixa, instituído por lei estadual para assentamentos das receitas e despesas dos Tabeliães e Titulares de Cartórios, desde que autenticado por autoridade judicial competente, fica dispensado do registro em unidade da Secretaria da Receita Federal.

2. A dispensa do registro não exonera o contribuinte das obrigações legais de escrituração e comprovação dos rendimentos auferidos e deduções efetuadas, conforme disposto na alínea "b", do § 1º, do art. 48, do Regulamento do Imposto de Renda aprovado pelo Decreto 85.450, de 4.12.80

O IRIB REPRESENTA O BRASIL NA CONFEDERAZIONE ITALIANA DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA

Representando o IRIB, por designação do Presidente, na Assembléia Extraordinária do CINDER (Centro Internacional de Derecho Registral), realizada em Roma, nos dias 30 de junho e 1º de julho, o Vice-Presidente Tabosa de Almeida participou ativamente dos trabalhos, convocados para o fim especial de deliberar sobre a realização do V Congresso Internacional de Direito Registral.

Na mesma ocasião, nos dias 2 e 3 de julho, Tabosa de Almeida representou novamente o IRIB e o Brasil em Seminário promovido pela Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia. Expondo em italiano o que existe no Brasil em matéria de cadastro e sua vinculação com os Cartórios de Registro de Imóveis, proferiu brilhante palestra intitulada "Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari del Brasile".

O IRIB cumpre, assim, suas finalidades estatutárias, representando o Brasil em tão importante conclave.

ALTERADA A DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pela Instrução Normativa SRF-55, de 6.8.81, publicada no "Diário Oficial" da União de 10.8.81, foi acrescentado um subitem ao item 3 da Instrução Normativa SRF-129, de 2.12.80, que instituiu o atual modelo de Declaração sobre Operação Imobiliária (publicada no BOLETIM 44).

Essa alteração cria um novo caso em que é obrigatória a aludida declaração por parte dos Cartórios de Registro de Imóveis, caso

este previsto no item 3.2.4, agora acrescentado.

Com a modificação introduzida, o item 3 da Instrução Normativa SRF-129 fica assim redigido:

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

3.1. ...

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;

3.2.4. Tiver sido emitido por autoridade judicial, em decorrência de arrematações em hasta pública ou adjudicações, quando o adquirente não for herdeiro ou legatário.

V CONGRESSO INTERNAZIONALE DIRITTO IPOTECARIO

Será realizado em outubro de 1982, na cidade de Taormina, na Sicília, Itália, o V Congresso Internacional de Direito Registral (Diritto Ipotecario), patrocinado pela Universidade de Messina e pelo governo regional siciliano.

Divulga-se, com a devida antecedência, para conhecimento dos interessados, o temário aprovado:

1. A publicidade registral e os complexos imobiliários. As urbanizações. Os complexos industriais, turísticos e residenciais.

2. Aspectos financeiros do direito real de hipoteca. A garantia

jurídica da conservação do valor econômico do imóvel hipotecado e do crédito garantido. A mobilização dos créditos hipotecários.

3. A aquisição de bens por parte de estrangeiros. A inscrição (registro) dos documentos redigidos em países estrangeiros.

4. A inexatidão registral. A retificação do registro.

Proximamente este BOLETIM dará informações mais pormenorizadas sobre a programação e as inscrições para o referido Congresso Internacional.



**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).

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena

Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. Podem ser registrados formais de partilha e escrituras de compra e venda quando se referirem a simples posse de terra?

R. Tais títulos não têm ingresso no Cartório de Registro de Imóveis, pois a posse não é direito real.

O art. 172 da Lei dos Registros Públicos determina que no Registro de Imóveis serão feitos o registro e a averbação dos títulos constitutivos, declaratórios, translativos e extintivos de direitos reais sobre imóveis. Ora, os direitos reais são aqueles enumerados no art. 674 do Código Civil e a posse não se encontra entre eles.

Nem se pode pensar em registrá-los no Livro 3, pois o art. 177 da Lei 6.015 não propicia a menor possibilidade de serem acolhidos os atos de aquisição da posse nesse livro. O que ali se diz é que o Livro 3 — Registro Auxiliar, será destinado aos registros dos atos que, sendo atribuídos ao Registro de Imóveis por disposição legal, não digam respeito diretamente a imóvel matriculado. A

posse não é um ato que, por disposição legal, seja atribuído ao Registro de Imóveis.

Entendemos que os atos aquisitivos de posse, tanto por escritura pública como por formal de partilha, podem ser registrados no Cartório de Registro de Títulos e Documentos. Posteriormente, esses atos aquisitivos poderão ser invocados e computados no tempo necessário para a ação de usucapião, em que o Poder Judiciário, reconhecendo os requisitos necessários de tempo de posse mansa e pacífica, possa então, de acordo com a lei, transformar a posse em propriedade.

Convém, todavia, não confundir a alienação ou a cessão de posse efetuadas por particulares com os títulos de legitimação de posse de terras devolutas expedidos pelo Poder Público (União, Estados e Municípios) a favor de particulares.

Esses títulos de legitimação de posse (art. 164 e seguintes do Decreto-lei 9.760, de 5.9.46), verdadeiros títulos de domínio, são registráveis no Livro 2, com abertura prévia da matrícula do imóvel.

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1981 — N. 52

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho, Maria Amélia de Azevedo 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.