

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1985 — N. 100

MAIS UM SONHO REALIZADO: ADQUIRIDA A SEDE PRÓPRIA PARA O IRIB

Conforme antecipamos no **BOLETIM** n.º 99, o IRIB acaba de dar um grande passo, no caminho de sua definitiva consolidação, como órgão do mais alto nível técnico registral e entidade representativa da classe.

Não mais dependência a onerosos contratos de locação, nem submissão aos percalços de situar-se em região metropolitana caracterizada por franca decadência social, constringendo quem se dirigisse à nossa Secretaria, mesmo durante o dia, pois à noite seria inviável realizar-se uma reunião.

A partir de 5 de novembro, quando em singela solenidade esperamos em Deus inaugurar as novas dependências estaremos funcionando na Avenida Paulista, n.º 2.073, conjuntos 1.201 e 1.202, no centro econômico da Capital bandeirante, onde atenderemos através de um novo telefone, também adquirido agora, de n.º (011) 287-2906.

Os recursos financeiros, fomos buscá-los no saldo capitalizado com zelo e critério nestes dois primeiros anos (incompletos) de nossa administração, provenientes das modestas contribuições mensais de todos nós, quase 1.200 associados. Não nos endividamos, nem angariamos donativos para viabilizar a histórica decisão.

Se atendemos às despesas de funcionamento, publicando mensalmente este **BOLETIM**, e semestralmente a **REVISTA DE DIREITO IMOBILIÁRIO**, se passamos a realizar, com êxito, os ENCONTROS REGIONAIS, e a conceder o PECÚLIO por morte do associado, não teria sentido nem lógica adotar uma política argentária de entesouramento, desprezando a grande oportunidade de viabilizar a compra do imóvel, em condições altamente vantajosas para o IRIB.

Breve, quando nos despedirmos da Presidência, guardaremos para sempre a certeza do dever cumprido, graças a compreensão e apoio dos companheiros de Diretoria, e à permanente solidariedade dos Colegas e associados, de todos os rincões do território nacional.

O imprescindível **referendum** da Assembléia Geral de Recife é em verdade o coroamento desta decisiva etapa.

Esta notícia merece honrar as justas comemorações com que se celebra a edição do n.º 100 do **BOLETIM**.

ADOLFO OLIVEIRA
Presidente

DEVOLUÇÃO DE EMOLUMENTOS, QUANDO DO CANCELAMENTO DA PRENOTAÇÃO: NEM CORREÇÃO MONETÁRIA NEM JUROS

Acórdão unânime do Conselho de Magistratura do TJRJ, de 7 de agosto do corrente ano, põe fim às dúvidas que ainda perdurassem sobre o interessante tema:

“CONSELHO DA MAGISTRATURA
PROCESSO N. 6.342/85
RECURSO CONTRA ATO DO
DES. CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA
RECORRENTE: PEDRO FARAH
RELATOR: DES. PAULO PINTO

EMENTA — REGISTRO DE IMÓVEIS. PRENOTAÇÃO. CANCELAMENTO. CUSTAS. CORREÇÃO MONETÁRIA — Não são devidos juros e correção monetária na devolução da quantia depositada para prenotação e custas no Registro de Imóveis, prevista no art. 206 da Lei de Registros Públicos, pois não impostos em lei, mais ainda se, por inércia do interessado, a devolução só é reclamada, por não terem sido antes satisfeitas exigências, mais de um ano depois.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Processo n. 6.342/85, em que é Recorrente PEDRO FARAH:

ACORDAM, *por unanimidade de votos* os Juízes que compõem o E. Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em negar provimento ao recurso.

1 — O advogado Pedro Farah apresentou ao Exmo. Sr. Des. Corregedor-Geral da Justiça representação contra o Ofício de Registro de Imóveis do 2.º Ofício desta Capital com relação a custas exigidas para registro de formal de partilha expedido em separação judicial de interesse de um seu constituinte. Disse ter efetivado de início, em novembro de 1983, depósito da quantia de Cr\$ 57.034, tendo sido determinado um prazo para que se verificasse se haveria, ou não, exigências, depois de atendidas. Apresentado novamente o formal para registro em dezembro de

1984, quando foi exigido o pagamento da quantia de Cr\$ 168.076, com a declaração de que a quantia paga inicialmente só seria restituída sem juros nem correção monetária. Pediu fosse determinado que o Sr. Oficial proceda a um encontro de contas, mediante compensação em que sejam computados juros e correção monetária com relação à quantia antes depositada.

2 — Alegou o reclamado, em suas informações (fls. 12/15), que a prenotação relativa ao formal de partilha em questão, feita em 24.11.83, foi cancelada em 26.11.84. As exigências então feitas não foram contestadas e, decorrido um ano, retirado o título pelo interessado, foi cancelada a prenotação, como previsto na Lei de Registros Públicos e autorizado no Ementário da Corregedoria. Mais ainda, o apresentante foi alertado dessa circunstância por nota expressa no formulário da apresentação assinado pelo interessado e no próprio memorando de exigências, com referência expressa ao artigo 205 da Lei de Registros Públicos. Em três documentos foi feita advertência para o prazo de validade da prenotação ou, em caso de dúvida, de que seria essa submetida ao Juízo da Vara de Registros Públicos. No caso o reclamante deixou decorrer mais de um ano sem atender às exigências e sem suscitar dúvida. Quando apresentado novamente o formal de partilha, em dezembro de 1984, a prenotação já estava cancelada. O depósito inicial está à disposição do interessado, descontadas as despesas relativas à busca e à prenotação, mas sem juros ou correção monetária, pois só ficou retido por omissão do reclamante, que poderia ter pedido de logo a restituição se não mais lhe interessasse o registro. Se o apresentante voltou a interessar-se pelo Registro, deve recolher os emolumentos fixados no novo Regimento de Custas, agora acrescidos do adicional devido ao Estado, na forma da Lei n. 713/83.

3 — Informou o reclamante, à fls. 21, que se trata do registro de uma vaga de garage, cujo valor foi estimado em Cr\$ 900.000, insistindo em que o reclamado está exigindo custas à base de taxas atuais com relação a título apresentado no exercício anterior,

sem devolver as quantias pagas com correção monetária e juros. Retificando a informação à fl. 24, acrescentou o reclamante que era também objeto do registro uma terça parte do imóvel de n. 345 da rua da Alfândega, avaliado em Cr\$ 4.400.000.

4 — A Dra. Chefe do Serviço de Fiscalização da Capital opinou, às fls. 26/27, no sentido de que em face do disposto no artigo 205 da Lei de Registros Públicos a serventia agiu corretamente ao cancelar a prenotação do título efetuada em novembro de 1983, uma vez que só mais de um ano depois foi procurada para satisfação das exigências. E, como prevê o art. 206 da mesma lei, em tal caso, a quantia destinada a atender as despesas será devolvida com dedução do correspondente à busca e à prenotação. A correção monetária não é devolvida, porque a Lei n. 6.899, de 08.04.81, determinou que incide sobre débito resultante de decisão judicial, o que no caso não ocorre. Demonstrou mais a informante que as custas relativas à segunda prenotação importam em Cr\$ 259.700 no exercício de 1985 e importavam em Cr\$ 162.941 no de 1984.

5 — Na decisão recorrida (fls. 28/29) o douto Des. Corregedor-Geral indeferiu a reclamação, fazendo ver que o reclamante não atendeu oportunamente às exigências, o que levou, na forma da lei, ao cancelamento da prenotação. Não procurou também ele receber a devolução da quantia depositada para despesas, não se justificando também incidência de juros e correção monetária, ante manifesta inércia do apresentante.

6 — Tendo o reclamante interposto recurso às fls. 31/33, opinou a douta Procuradoria-Geral da Justiça no sentido do desprovemento, pois o cancelamento da prenotação é obrigação prevista em lei e pela segunda prenotação, mais de um ano depois, as custas são devidas pelas novas Tabelas vigentes. A lei não se refere à incidência de juros e correção monetária sobre as quantias pagas quando da prenotação cancelada, a qual deve fazer-se com devolução das custas devidas pela busca e pela prenotação. Não há previsão legal de correção monetária em tal caso e caracterizou-se inércia do interessado em reclamar a devolução.

É o relatório.

7 — Não há o que censurar ou alterar na R. decisão recorrida, pois ficou bem demonstrado, ante os

termos da reclamação e a resposta do serventuário, que um formal de partilha foi a este apresentado, para registro em novembro de 1983, com depósito, então, da quantia de Cr\$ 57.034, na forma da Tabela de Custas então vigente, para efeito de prenotação, então efetivada. Tendo sido opostas exigências, não as atendeu o apresentante, nem solicitou a devolução da quantia depositada durante mais de um ano, só vindo a fazê-lo em dezembro de 1984, quando já cancelada a prenotação, por força da norma imperativa do art. 205 da Lei de Registros Públicos, que determina seja o cancelamento feito uma vez decorrido o prazo de trinta dias sem que sejam atendidas as exigências ou requerido sejam submetidas em dúvida, ao Juízo competente. Essa consequência consta, aliás, do memorando entregue pelo serventuário ao apresentante, no sentido de alertá-lo (fls. 07). Já em dezembro de 1984 outras eram as tabelas vigentes, exigidas, no caso, corretamente, como demonstrou a Dra. Chefe do Serviço de Fiscalização da Capital em seu parecer de fls. 26/27. A devolução havia de ser feita, então, simplesmente com dedução das custas de busca e prenotação, como também previsto no art. 206 da Lei de Registros Públicos.

8 — Quanto à incidência de correção monetária e juros sobre a quantia a ser devolvida, não podia ser exigida, porque não prevista na referida lei, mais ainda tendo em vista que a demora da devolução não pode, no caso, ser atribuída ao serventuário, mas à inércia do interessado. Nem seria possível justificá-la com apoio no art. 1.º da Lei n. 6.899, de 1981, uma vez que não se cuida, no caso, de condenação ou obrigação decorrente de decisão judicial, mas de aplicação de lei especial que não prevê tais acréscimos, ao versar, expressamente, no art. 206, tal devolução.

9 — Nega-se, à vista do exposto, provimento ao recurso, para confirmar a R. decisão recorrida.

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 1985.

(a) Des. Paulo Dourado de Gusmão — Presid.

(a) Des. Paulo Pinto — Relator

Ciente

23.8.85

(a) Antonio Carlos Silva Biscola —
Procurador Geral da Justiça"

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. A CND (Certidão Negativa de Débito) do IAPAS, referente à construção a ser averbada, deve ser emitida necessariamente em nome do seu proprietário ou pode ser em nome de qualquer outra pessoa desde que o imóvel seja perfeitamente identificado? Por exemplo: um senhor pagou ao IAPAS tudo o que lhe era devido sobre a construção de uma casa de propriedade da sogra; em consequência, a CND foi expedida em nome do referido senhor e o requerimento solicitando a averbação é feito pela proprietária (sogra). Pode a guia ser aceita assim?

R. O Decreto-Lei n.º 1.958, de 9-9-1982, no seu art. 2.º, inc. II e § 2.º, que alterou o Decreto-Lei n.º 8.038, de 29-6-1983, declara que a CND deve ser exigida dos "construtores ou responsáveis pela execução de obras de construção civil". Entretanto, há necessidade de ressaltarmos que a CND é relativa à construção e não às pessoas nela consignadas.

Da interpretação sistemática da legislação aplicável à espécie, dessume-se que o Oficial do Registro Imobiliário deve exigir Certidão Negativa de Débitos relativa à construção, não importando em nome de quem esteja grafado na CND, ou seja, de quem efetuou o pagamento. O que importa, na verdade, é a QUITAÇÃO DA OBRA.

O Código Tributário Nacional diz que uma das formas de extinção do crédito tributário é o PAGAMENTO, consoante o art. 156, I.

O Código Civil, em seu art. 930 e segs., reza que qualquer interessado na extinção da dívida pode pagá-la. O pagamento, pois, pode ser feito pelo devedor, por terceiros em nome do devedor, ou, ainda, em nome do próprio terceiro, gerando aí os efeitos decorrentes desse pagamento, previsto tanto no Código Civil como na doutrina.

Assim sendo, somos de opinião que o Oficial do Registro de Imóveis deverá aceitar a CND do IAPAS que diga respeito à construção, sem se importar em nome de quem esteja figurando no certificado, mesmo porque o que se

quita e prova com a CND, é a obra, com especificação do cadastramento do imóvel e seu endereço e a área total construída.

A.F./J.R.S.

P. A construção de uma casa com 45 metros quadrados em terreno comum, com anuência dos demais co-proprietários está ou não isenta de contribuição para com o IAPAS?

R. As construções, até 70 metros quadrados, feitas no sistema de mutirão, isto é, sem a contratação e pagamento de mão-de-obra, para serem averbadas no Registro de Imóveis, não estão sujeitas ao pagamento das verbas devidas ao IAPAS pela edificação.

Assim, se a construção, de 45 metros quadrados, for feita pelo sistema ou regime de mutirão e o edificador fizer tal declaração, perante o Cartório, sob as penas da lei, a averbação poderá ser feita sem a apresentação da CND do IAPAS relativa à obra.

G.V.S.



INSTITUTO DO REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Adolfo Oliveira (RJ); Vice-Presidentes, Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Roberto Baier (SC), Léa Emília Braune Portugal (DF),

Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.ª Secretária, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.º Tesoureiro, Gilma Teixeira Machado (MG); Diretor de Relações Públicas, Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), João Pedro Lamana Paiva (RS); Suplentes, Lauro Walfredo Bertoli (SC), Álvaro Mello (CE), Melrimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1985 — N. 100

Diretor Responsável: Adolfo Oliveira.

Redação: Ademar Fioranelli.

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva.

Editora: Maria Thereza Cavaleiro — Journ. reg. no M.T. nº 7.797 — SJESP nº 2.510.

Sede: Rua Major Sertório, 110 — 5º (01222) São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.