

# BOLETIM DO IRIB

OUTUBRO DE 1986 — N. 113

## CONSIDERAÇÕES SOBRE O DECRETO 93.240/86

### (Regulamento da Lei das Escrituras Públicas)

Sem qualquer previsão na Lei 7.433/85, que entrou em vigor na data de sua publicação, sobrevém o **REGULAMENTO** dispondo em torno daquela temática.

A chamada "Lei das Escrituras Públicas", em verdade, gerou perplexidade, insegurança, provocando grande celeuma, críticas atroztes, condutas as mais diversificadas, provimentos conflitantes. Enfim, surtiu o efeito contrário ao desejado.

Como, tradicionalmente, em ano eleitoral, o Poder Legislativo entra em contínuos, mas justificados recessos, sem possibilidades plenas para saciar o apetite legiferante, disse se flagrou o Executivo, e, despreocupado com o tecnicismo, edita o REGULAMENTO, o que fez através do DECRETO que leva o n.º 93.240, publicado no **DOU** do dia 9 de setembro, data em que entrou em vigor.

Pode-se concluir que sua edição adveio como produto do réclamo generalizado, o que permite dizer que no Ministério da Justiça há gente que lê, ouve, sente e provê.

Cumpra, todavia, analisar aquele preceito, dentro do ordenamento jurídico pátrio, mormente frente à lei que o originou (Lei 7.433/85).

#### 1. Abrangência dos atos notariais.

A Lei 7.433/85 dispunha em seu art. 1.º: "Na lavratura de atos notariais, inclusive os relativos a imóveis...".

Isso gerou perplexidade, porque as exigências a seguir enumeradas deveriam atingir a "todos os atos notariais, inclusive os relativos a imóveis", assim que um rol de documentos seriam exigíveis para a confecção de procurações, pré-contratos, testamentos, enfim, toda aquela gama interminável de atos atingidos pelos Cartórios de Notas ou Tabelionatos.

O Regulamento, em boa hora, sem se preocupar se extrapolava ou não, foi explícito ao dispor:

"Art. 1.º — Para a lavratura de atos notariais relativos a imóveis, serão apresentados...".

Daí deflui que o Executivo adequou a lei à realidade, excluindo os não relativos a imóveis.

Todavia, o inc. V, § 2.º, do mesmo artigo prevê a hipótese de dispensa de certidões fiscais referentes a imóveis urbanos, quando se cuidar de "transferência de domínio".

Pode-se depreender daí que, nos pré-contratos compreendendo-se as promessas ou compromissos de compra e venda, se façam necessárias as diligências contidas no inc. III, v.g. certidões do Registro Imobiliário, quitação do último pagamento ao INCRA. Se o ato for solene.

O mesmo se diria da instituição de ônus reais sobre coisas alheias, quando não há tributos a serem satisfeitos (salvante a enfiteuse), mas as cautelas deveriam ser perseguidas pelo Tabelião.

Nesse particular, não cabe censurar o Decreto, mas a lei que foi muito abrangente e impôs, genericamente, exigências a todos os atos notariais, dificultando sua lavratura.

Resta promover a necessária adequação e cumprir os preceitos evitando, ao máximo, prejuízo às partes. O contorno é possível.

#### 2. Instrumentos particulares.

A exigência imposta aos atos notariais, cercandoo-os de diligências a serem promovidas, gerou novo desequilíbrio do constante combate que existe entre os instrumentos públicos e os particulares.

No XIII Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis fomos incisivos no sentido de combater a franca liberdade que existe na elaboração de instrumentos particulares, confeccionados, na maioria das vezes,

(Continua na pág. seguinte)

por pessoas inabilitadas legal e intelectualmente, sendo a grande fonte de demandas judiciais. Refiro-me aos contadores e aos corretores que têm seu mister bem precisado, e que, muitas vezes, não sendo bacharéis, são o maior contingente de confeccionadores de promessas de compra e venda, todos encimados com o tradicional "RECIBO ARRAS". E permite-se tal prática, à guisa de economia, que a rigor inexistente, e quando existe é tão insignificante que não compensa os riscos que as partes correm, continuamente. Também refiro-me aos agentes financeiros, que não carecem de tal remuneração, e que se valem de contratos adremente impressos. E sem economia para as partes.

Novamente esvazia-se a atividade notarial, em detrimento à população, esquecendo-se que a classe notarial é a grande prevenidora de litígios, enquanto que seus "concorrentes" são os maiores estimuladores.

Silenciando a lei em torno dos documentos particulares, porque as exigências legais se referem aos atos notariais, e não aos atos que pretendam acesso ao Registro Imobiliário, contorna-se o preceito legal que cerca o ato de garantias, lavrando-se atos por instrumento particular, quando isso permite a lei.

Nesse particular promovemos nova censura, porque se o ato notarial deve ser cercado de vários cuidados, o que justifica, em parte, a preocupação do legislador, o instrumento particular deveria sê-lo com redobradas cautelas.

Mas ficou imune. E prestigiado. Para tristeza dos que vivem o drama, na hora do decidir, sentindo o peso da toga.

Há que se regulamentar a lavratura de instrumentos particulares, outorgando-se a tão clamada segurança jurídica, no resguardo do direito material das partes.

### 3. Certidões de ônus e de feitos ajuizados.

O art. 1.º, em seu inc. IV, disciplinou as certidões a serem apresentadas, dizendo que "a certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel, e a de ônus reais" serão fornecidas "pelo Registro de Imóveis competente", com isso pondo fim à controvérsia.

Não há que se exigir nenhuma NEGATIVA FORENSE, ou do DISTRIBUIDOR, isso porque o ônus de dar a conhecer é do litigante em demanda, ou do portador do direito real, que deve noticiar o fato no órgão específico de publicidade.

Nesse particular, reafirmamos que vingou o entendimento que esposáramos e manifestado em primeira mão no **BOLETIM DO IRIB**, n.º 105, relativo ao mês de fevereiro de 1986. O mesmo artigo foi publicado na **REVISTA ADVOGADO**, do Instituto dos Advogados do Rio Grande do Sul, n.º 9.

Os fundamentos doutrinários estão aflorados em tese defendida no Encontro em Recife, outubro de 1985, sob o título "OS REGISTROS PÚBLICOS E AS NEGATIVAS FORENSES".

O Decreto regulamentador, pois, se harmoniza com o sistema, e poupa uma população inteira de perambular pelos foros e tribunais à cata de negativas que a nada levam.

O que não se noticiou no Registro Imobiliário, em se tratando de direito real, de ação real, ou pessoal reipersecutória, não existe para terceiros. Quem for parte ou portador de um direito de tal expressão, que observe o contido na Lei 6.015, em seu art. 167, em especial inc. 21.

A explicitação do Regulamento em torno desse tema, que foi o mais polêmico, se constitui no grande mérito do preceito estatal.

### 4. Negativas fiscais.

Com muita oportunidade, igualmente se dispôs quais serão as negativas fiscais, e que estão arroladas exaustivamente no inc. III, letras a) e b) do Regulamento.

Em se tratando de imóvel urbano, a única negativa exigível será a relativa ao Imposto Predial ou Territorial Urbano, conforme o caso.

Sua apresentação é dispensável, segundo cogita o inc. V, § 2.º, mantido o princípio insculpido na lei civil.

Entendemos que o Regulamento foi coerente com o sistema, porque a obrigação fiscal tem muita similitude com a "obrigação real", também denominada **propter rem**, porque vinculada à coisa, seguindo-a, mudando tão-só o sujeito passivo, o que se dá por via indireta (**ut ANTUNES VARELA**). Cuida-se de figura híbrida entre direitos pessoais e reais.

Temos ponto firmado de que a maneira de se compelir o devedor a cumprir a obrigação, não seria, como não é, truncando o intercâmbio nas transações imobiliárias.

Submetemo-nos, no entanto, à lei.

Referente a imóvel rural, o Regulamento é claro, no sentido de que a prova do pagamento do último imposto exigível é o suficiente. Nenhuma dificuldade nesse particular.

### 5. Negativas do IAPAS e do IBDF.

Silenciou o Regulamento em torno das negativas do IAPAS e do IBDF.

Observo que a Lei 7.433/85 menciona genericamente o vocábulo "certidões fiscais".

O Regulamento destinou o inc. III para as "certidões fiscais", enumerando-as nas alíneas a) e b).

Na primeira alínea explicita que as certidões serão aquelas "referentes aos tributos que incidam sobre o imóvel", e não genericamente do titular do domínio frente ao Poder Público. Refere-se, o que reiteramos, aos impostos Predial ou Territorial Urbano. A interpretação é clara.

A alínea b) diz respeito ao imposto devido ao INCRA, tão-somente.

E finda o rol de certidões fiscais.

Fora de tais alíneas não há outras certidões, quer positivas, quer negativas.

O que não consta no inc. III, em se tratando de matéria fiscal, parece-nos inexigível.

Poder-se-ia argumentar que adiante o **Regulamento** estaria a permitir interpretação mais ampliativa, quando diz no inc. V "demais documentos e certidões cuja apresentação seja exigida em lei".

Ora, tal preceito é vago, e não se refere às exigências fiscais, que estão disciplinadas, repetimos, exaustivamente no inc. III.

Se o Executivo extrapolou ou não, dispondo em torno de matéria fiscal dos órgãos que lhe são afetos, é matéria que refoge à apreciação dos particulares, mormente quando beneficiados pela salutar desburocratização. Aqui no Sul, diríamos "briga em família", ou seja, entre os órgãos do Executivo Federal e a Presidência que editou o **Regulamento**.

## 6. Descrição do imóvel.

A Lei regulamentada dispensou a descrição do imóvel, desde que urbano, disciplinando quando isso poderia ocorrer.

Já o **Regulamento** foi mais prudente dizendo que a descrição poderia ser dispensada "a critério do Tabelião" (art. 3.º).

Ainda que tal faculdade não houvesse sido cogitada pelo legislador, preferiu o Regulamento recuar, deferindo ao instrumentalizador do negócio, a avaliação do critério de oportunidade para abreviar ou não, ante a possibilidade de equívocos ou mesmo de possível fraude.

Prudência elogiável, pois.

## 7. Abrangência da expressão "domínio".

O § 2.º do inc. V fala na exigência das certidões cogitadas na letra "a" do inc. III, quando "impliquem a transferência de domínio".

Com isso entende-se que será o domínio pleno ou limitado. Nas enfiteuses, portanto, incidem as exigências legais.

## 8. Prazo de validade da certidão imobiliária: 30 dias.

A maior inovação trazida pelo Decreto reside no estabelecimento de prazo de validade da certidão

emanada do **Ofício Imobiliário**, dispondo-se que seria de 30 dias (inc. IV).

Fazemos questão de frisar que o **Regulamento** fala, expressamente, em "prazo de validade, para este fim", referindo-se às ações reais e pessoais reipersecutórias, e a de ônus reais. Seriam duas, pois, as certidões, ambas expedidas pelo respectivo **Ofício**, a cuja circunscrição estiver submetido o imóvel.

O preceito merece acurado estudo.

Inicialmente se indaga qual a finalidade da certidão imobiliária com a notícia da existência ou não daquelas circunstâncias.

Para nós outros, a certidão se presta unicamente para noticiar ao interessado que, naquele exato momento da expedição da certidão, considerados os segmentos do tempo, nenhum óbice existe para a lavratura do ato.

Mas, entregues as certidões, exaure-se aí a função certificadora, porque no minuto seguinte pode dar entrada no Protocolo, ato que elida o certificado no momento anterior.

A exigência da certidão tem a grande virtude de alcançar ao Tabelião dados que figuram no álbum imobiliário, com isso evitando-se equívocos no ato notarial, vezes supríveis com os salutareos "em tempo", ou com as incômodas escrituras de "re-ratificação", quando não um expediente judicial.

Mas fica aí sua utilidade. É ato meramente pré-notarial.

A certidão não tem o condão de obstar qualquer transação posterior, porque não passou de uma notícia do presente, sem qualquer salvaguarda para o futuro. Exauriu-se naquele momento. Não tem dias, nem horas, nem minutos.

Todavia, gera a confiança. E, muitas vezes com ela, a indignação, porque alguém confiando nela, transaciona, mas poderá ver frustrado seu sonho acalentado.

A validade da certidão pode ser de 30 dias. Mas a eficácia jurídica é nula. Absolutamente nula. Vazia.

Cuida-se do condimento, sem o prato principal; de adjetivo, sem o substantivo; de um acessório, sem o principal.

A solução estaria em que a solicitação de certidão se desse por escrito, com fim declarado, e isso fosse alvo de averbação na matrícula do imóvel, assim que, se uma segunda fosse solicitada, somente fosse ela fornecida após decorridos os 30 dias, quando presumivelmente o ato notarial aventado no primeiro pedido, estaria prenotado.

De tudo deflui que a única maneira de se obstar dois negócios conflitantes, é se adotar um sistema à semelhança do argentino, que tem no PEDIDO DE RESERVA DE PRIORIDADE a certeza de que o requerente de uma certidão terá um prazo razoável, para, seguramente, formalizar o negócio, sem a grande e fundada preocupação de perder a prioridade.

Se quisermos outorgar a segurança nas transações imobiliárias, para que não seja uma aventura



jurídica como está a ocorrer no momento, devemos blindar o acesso de outros documentos que conflitem com o certificado. No Brasil, o acesso ao Protocolo para fins de prioridade se constitui, é lamentável, numa corrida olímpica: quem chega primeiro.

Isso não é direito porque não é segurança jurídica. Muito menos equidade.

Persiste, ainda, a possibilidade de se lavrarem diversos atos notariais, quando todos os adquirentes estejam imbuídos de boa fé, mas será portador do direito real, o mais célere.

O **Regulamento** prevê no inc. V, § 3.º, que a apresentação das negativas não eximirá o outorgante da obrigação de declarar a existência de eventuais óbices, "sob pena de responsabilidade civil e penal..."

Ora, mesmo essa ressalva não altera a posição do terceiro adquirente de boa fé. O vendedor se mune das certidões e reafirma quando da elaboração do pacto solene que nada grava o imóvel. Mas, após a expedição da certidão, antes ou simultaneamente à elaboração da escritura, transaciona com outrem.

Certo. Restará um direito em prol do lesado. Mas só direito pessoal, porque o real estará incorporado ao patrimônio de outrem. E quem aliena fraudulentamente, de regra, não tem idoneidade financeira para suportar futura indenização.

Resta a punição do estelionatário, na esfera do Direito Penal, dito punitivo. Grande consolo para o lesado...

Ressalvamos que essa lacuna é do sistema, e não poderia ser suprida pelo **Regulamento**. Mas deve sê-lo pelo legislador. Sem tardança.

### 9. Prorrogação do prazo de 30 dias.

Vênia dos que pensam em contrário, adotamos entendimento de que os Tabeliães devem cumprir o preceito contido no Regulamento, estabelecendo o prazo de validade da certidão por 30 dias, inobstante

posicionamento de sua inutilidade para fins de eficácia no campo jurídico.

Se é verdade que o preceito é puramente normativo, porque não advém de uma exigência social, também é verdade que o Estado demonstra o desejo de resguardar as transações imobiliárias.

A norma não deve ser afrontada pelo simples fato de pouco ou quase nada representar.

Deve-se questionar sua utilidade, sua eficácia, mas cumprindo-a, e não, afrontando-a.

Ademais, pode ocorrer que o Tabelião desconsidere o prazo de validade, e instrumentalize ato notarial, superados 30 dias. E, entretanto, fora do prazo o outorgante defere a outrem o direito real. Se revalidada a certidão, isso seria noticiado e o segundo negócio seria obstado.

A posição do Notário será extremamente delicada, não só frente à Administração, mas também frente ao contratante lesado.

Vênia de entendimento diverso, proclamamos que o preceito deve ser respeitado e aprimorado.

### 10. Conclusão.

Feitas essas ponderações, que são de cunho eminentemente pessoal, e que longe estão de esgotar o tema, também porque sofrem a premência do tempo e a limitação de espaço, aguardamos a manifestação dos doutos, para que se harmonize a interpretação.

Mas, a superveniência do Regulamento explícito, o que ocorreu ante reclamos dos dedicados nesse mister, mormente ao se disciplinar a extração das certidões, isso e só isso basta para dizer, sem favor nenhum ou desejo bajulatório: parabéns Ministro Brossard, parabéns Professor Lenine Nequete, parabéns Assessoria do Ministério da Justiça. Prossigam. Há muito o que fazer.

### DÉCIO ANTÔNIO ERPEN

Desembargador do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul; Professor de Registros Públicos



**INSTITUTO DE 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), Lóia Emília Braune Portugal (DF), Nicolau Balbino Filho (MG), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); 1.ª Secretária, Maria Eloíza Rebouças (SP); 2.º Secretário, Roberto Sant'Anna (SP); 1.º Tesoureiro, Claudio Fioranti (SP); 2.ª Tesoureira, 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), Meirimar Barbosa (SP), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL).

### **BOLETIM DO IRIB**

OUTUBRO DE 1986 — N. 113

**Diretor-Responsável:** Adolfo Oliveira

**Redação:** Ademar Fioraneli

**Consultoria Jurídica:** Gilberto Valente da Silva

**Editora:** Maria Thereza Cavalheiro — Journ. reg. no M.T. n.º 7.797 — SJPEP n.º 2.510.

**Sede:** Av. Paulista, 2.073 - Horsa I 12.º andar — conj. 1201/1202 — CEP 01311 — São Paulo-SP  
Tel.: (011) 287-2906 e 284-6958