

# BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1978 - N. 12

## DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA Casos de dispensa do preenchimento

*Acolhendo representação do IRIB, a Secretaria da Receita Federal baixou novas instruções a respeito da "Declaração sobre Operação Imobiliária", dispensando os Cartórios de Registro de Imóveis de preenchê-la quando se tratar de alienação por instrumento público e em outras hipóteses*

### INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 20, DE 10 DE MAIO DE 1978

O Secretário da Receita Federal, no uso de suas atribuições legais e, com fundamento no art. 15 do Decreto-lei n. 1.510, de 27 de dezembro de 1976, resolve:

1 - Não haverá obrigatoriedade de preenchimento do formulário "Declaração sobre Operação Imobiliária", aprovado e regulado pela Instrução Normativa SRF n. 035, de 11 de maio de 1977, quando se tratar de alienações de imóveis:

- a) em que o alienante seja pessoa jurídica de direito público;
- b) em que o alienante seja pessoa jurídica de direito privado integrante

### REIVINDICAÇÃO DO IRIB

*Imediatamente após a publicação da primeira Instrução Normativa (n. 35/77), que determinava aos Oficiais de Registro de Imóveis de todo o País o preenchimento e remessa à SRF das "Declaração sobre Operação Imobiliária" correspondentes a alienações registradas nos seus Cartórios, o Presidente do IRIB, Elvino Silva Filho, solicitou audiência ao Secretário da Receita Federal, Dr. Adilson Gomes de Oliveira, para propor a alteração agora efetivada.*

O INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL, entidade que congrega os OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL, com o intuito de colaborar com a Receita Federal, por seu Diretor-Presidente, infra assinado, pede vênias para vir expor a V. Exa. o seguinte:

do Sistema Financeiro de Habitação, quando:

I - for a pessoa física adquirente de casa própria através do PLANAP - Plano Nacional de Habitação Popular;

II - for a pessoa física adquirente de casa própria através do Programa de Cooperativas Habitacionais;

III - for a pessoa física adquirente de casa própria como associado das promoções habitacionais dos Institutos de Previdência Social ou Montepios Estaduais e Municipais.

2 - Não haverá obrigatoriedade de emissão da "Declaração sobre Operação Imobiliária":

- a) pelos Cartórios de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos,

*expressamente previstas.*

*A modificação da Instrução Normativa SRF n. 35/77 decorre da Instrução Normativa SRF n. 20, de 10.5.78, publicada no "Diário Oficial" da União de 15.5.78, a seguir transcrita:*

quando no documento apresentado para Registro ou Averbação estiver expressamente declarado e identificado pelo Cartório de Notas ter este emitido e enviado ao órgão da SRF, a "Declaração sobre Operação Imobiliária" correspondente à transação;

b) pelo Ofício único quando já tiver emitido anteriormente a "Declaração sobre Operação Imobiliária" ou quando a escritura for levada a registro imediatamente após a sua lavratura, desde que expressamente consignada e identificada a D.O.I. emitida e enviada ao órgão da SRF.

3 - Esta Instrução vigorará a partir da data da sua publicação no Diário Oficial da União.

*Nessa audiência, a que estiveram presentes nossos colegas Fernando de Barros Silveira, Tesoureiro do Instituto, e Oswaldo Maia Penido, Oficial do 5.º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, foi ressaltada àquela autoridade do Ministério da Fazenda a inutilidade da repetição de informações, pelos Cartórios de Registro de Imóveis, quando se tratasse de operações feitas por instrumento público, uma vez que os Escrivães de Notas estavam obrigados a igualmente prestá-las. Foram, ainda, feitas ponderações a respeito de instrumentos particulares, sendo apresentado ao Dr. Adilson Gomes de Oliveira o seguinte memorial:*

1 - Pela INSTRUÇÃO NORMATIVA DO SRF N. 035, de 11.5.1977, e em cumprimento ao que dispõe o art. 15 do Decreto-lei n. 1.510, de 27.12.1976, os OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS estão obrigados a remeter as informações constantes do modelo anexo àquela instrução ao ór-

gão dessa Secretaria jurisdicionante no respectivo município.

2 - Acontece, porém, que uma grande parte dessas informações serão em tudo idênticas às que os CARTÓRIOS DE NOTAS, também, deverão enviar à mesma repartição, uma vez que o formulário é exatamente o mes-

mo, produzindo, assim, uma duplicidade de informações que a este Instituto parece completamente desnecessária e supérflua, provocando um acúmulo de papéis que toda organização administrativa deve evitar.

3 — Sabendo-se que o ato da alienação ou aquisição do imóvel tem a sua data caracterizada como "aquela em que for celebrado o contrato inicial da operação imobiliária" (item II do art. 2.º do Decreto-lei n. 1.381/74) e não como a do registro do contrato, e sendo as escrituras públicas remetidas após muito tempo ao Registro de Imóveis, isso fatalmente, irá causar confusão, por duplicidade inútil de dados ao CENTRO DE INFORMAÇÕES ECONÔMICO-FISCAIS dessa Secretaria.

4 — Não se pode olvidar, também, que os contratos celebrados com as ENTIDADES QUE INTEGRAM O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO têm o caráter de escritura pública, para todos os fins de direito (§ 5º do art. 61 da Lei n. 4.380/64, com a redação dada pelo art. 1.º da Lei n.

5.049/66) e, que muitas das informações a serem preenchidas no modelo aprovado pela Instrução Normativa n. 035/77 (Quadro 08 - itens 30 e 31) devem ser prestadas pelos próprios alienantes, perante as mencionadas entidades e não perante os Oficiais de Registro de Imóveis.

5 — Assim sendo, com a devida vênia e todo acatamento; e ainda, com o exclusivo propósito de colaborar com a Secretaria da Receita Federal, este INSTITUTO vem pleitear de V. Exa se digne aditar ou modificar a INSTRUÇÃO NORMATIVA DO SRF n. 035 de 11.5.1977, no sentido de:

I — DETERMINAR que, uma vez preenchido o formulário de "Declaração sobre Operação Imobiliária", nas escrituras públicas, pelos Cartórios de Notas, e mencionado o cumprimento dessa formalidade na própria escritura, os CARTÓRIOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS fiquem dispensados do mesmo preenchimento e de sua respectiva remessa ao órgão competente.

*Imobiliária" e que a enviarão oportunamente à repartição competente da Receita Federal.*

*Por outro lado, os Oficiais que acumularem as funções de Escrivães de Notas, preencherão e remeterão uma única "Declaração". O IRIB congratula-se com seus associados por mais um inegável serviço prestado a toda a classe.*

#### COMO PROCEDER

*Em face da alteração introduzida pela Instrução Normativa SRF n. 20/78 os Oficiais de Registro de Imóveis deverão solicitar aos Tabeliães que mencionem nas escrituras que lavrarem, ou que aponham nos respectivos traslados, a informação de que emitiram a "Declaração sobre Operação*

## PENHORA DE IMÓVEL LOTEADO

O art. 167 da Lei n. 6.015 dispõe que "no Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos:

I — o registro:

.....

5) das penhoras, arrestos e seqüestros de imóveis".

Isso significa que, ao receber uma certidão ou mandado de penhora, o oficial deve abrir a matrícula do imóvel e nela proceder ao registro pretendido.

Embora tal assertiva pareça imune de qualquer contestação, existe uma hipótese que requer solução conflitante com o dispositivo legal.

Trata-se do caso de penhora que recai sobre imóvel loteado na vigência do Decreto n. 4.857, mas atualmente pertencente a outra circunscrição, por motivo de desmembramento de cartório.

Deve a penhora ser averbada à margem da inscrição de loteamento ou ser registrada no novo cartório?

Entendemos que deve ser averbada no cartório originário, embora muitos possam discordar, argumentando não existir amparo legal para esse procedimento, uma vez que a penhora é registrada e não averbada.

Foi, todavia, flexível a "mens legis" quando, no inciso II, n. 3, do artigo citado de início, determinou que, excepcionalmente, seriam averbados os "contratos de promessa de compra e venda, das cessões e das promessas de cessão a que alude o Decreto-lei n. 58" quando o loteamento tiver sido formalizado anteriormente à vigência da Lei n. 6.015.

Podemos igualmente admitir, portanto, por analogia, a averbação da penhora nessa mesma situação.

II — DETERMINAR que as ENTIDADES QUE INTEGRAM O SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO, quando celebrem contratos que tenham caráter de escritura pública, sejam responsáveis pelo preenchimento do formulário de "Declaração sobre Operação Imobiliária" o qual será apresentado aos Cartórios de Registro de Imóveis que completarão os dados constantes do Quadro 04 e respectivos itens 06.07.08 e 09, ficando os mencionados Cartórios responsáveis pela sua entrega ao Órgão da Secretaria da Receita Federal jurisdicionante do respectivo município.

III — DETERMINAR que os Cartórios de REGISTRO DE IMÓVEIS fiquem responsáveis pelo preenchimento do formulário de "Declaração sobre Operação Imobiliária" em todo os demais documentos que ali forem apresentados, tais como, atos judiciais e instrumentos particulares.

Certo da compreensão e do apoio que V. Exa. houver por bem dar a este pedido, subscreve com o mais elevado apreço e distinta consideração.

práticas e as dificuldades que a nova lei criaria com a enorme modificação na sistemática dos registros.

Essa é, por conseguinte, a razão de

insistirmos no nosso ponto de vista: penhora de imóvel loteado na vigência do Decreto n. 4.857 e atualmente pertencente a outra circunscrição, deve

ser averbada à margem da inscrição do loteamento.

M.H.L.G.

## NOVO VALOR DE REFERÊNCIA

Em decorrência do aumento do salário mínimo, a partir de 1.º de maio corrente, o Presidente da República baixou o Decreto n. 81.624, de 4.5.1978, publicado no "Diário Oficial" de 5.5.1978, atualizando o coeficiente de correção monetária, também denominado valor de referência,

para o cálculo dos valores estabelecidos em leis ou decretos com base no salário mínimo. É o caso da cobrança de emolumentos pelo registro das cédulas de crédito industrial e de crédito rural, cujo máximo é o de um quarto do salário mínimo, de acordo com a lei que as criou, bem como o das custas e

emolumentos devidos nos Estados cujos Regimentos de Custas adotem como base o valor do salário mínimo (Santa Catarina e o Distrito Federal, por exemplo).

É a seguinte a tabela anexa ao citado Decreto, vigente a partir de 5 de maio deste ano.

### NOVOS VALORES DE REFERÊNCIA VALORES E REGIÕES QUE OS UTILIZAM

Valores Vigentes em 01/05/1977 Cr\$	Novos Valores Cr\$	Região e Sub-regiões
620,10	813,00	4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, - 2.ª Sub-região, Território de Fernando de Noronha, 10.ª, 11.ª, 12.ª, 2.ª Sub-região.
686,70	900,30	1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª, - 1.ª Sub-região, 12.ª - 1.ª Sub-região, 20.ª, 21.ª.
748,00	980,60	14.ª, 17.ª, - 2.ª Sub-região, 18.ª - 2.ª Sub-região.
816,30	1.070,20	17.ª - 1.ª Sub-região, 18.ª - 1.ª Sub-região, 19.ª.
877,70	1.150,70	13.ª, - 15.ª, 16.ª, 22.ª.

### APOSENTADORIA DO COLEGA OSWALDO MAIA PENIDO

*Por atingir o limite constitucional da idade, aposentou-se em abril último nosso colega Oswaldo Maia Penido, Oficial do 5.º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro. Contando com largo círculo de amizades em todo o País, granjeadas durante o período em que exerceu a Chefia da Casa Civil do ex-Presidente Juscelino Kubitschek, sempre apoiou e serviu desinteressadamente a nossa classe, atendendo com presteza a todas as solicitações que lhe foram feitas.*

*A Diretoria do IRIB, certa de se manifestar em nome de todos os colegas, formula votos de que o estimado companheiro desfrute com bastante proveito sua aposentadoria, convicta de que continuará prestando sua colaboração sempre valiosa ao Instituto, como associado que não deixará de ser.*

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL  
BOLETIM DO IRIB

**Diretor Responsável:** Elvino Silva Filho  
**Editor:** Arnaldo Malheiros  
**Redação:** Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo, José Lamanna.  
**Produção:** Sandra Braga Esteves  
**Sede:** Rua Major Sertório, 110 - CEP 01222 - São Paulo, SP - Tel. (011) 259-3822

**Diretoria:** Presidente, Elvino Silva Filho (SP); Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Elbe Pospissil (PR), Francisco Casimiro Martins Ferraz (MG), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Sylvio Paulo Duarte Marques (RS); 1.ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2.ª Secretário, Roberto Baier (SC); 1.º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2.ª Tesoureira, Maria Eloiza Rebouças (SP); Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MT), Oswaldo de Oliveira Penna (SP), Olímpio Leite Pereira Filho (GO); Suplentes, Carlos Ulisses de Carvalho (PB), Álvaro Mello (CE), Dimas Souto Pedrosa (PE).

Impresso nas oficinas da Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A - Rua Conde de Sarzedas, 38 - São Paulo, SP.

## PERGUNTAS & RESPOSTAS

*P. A casa é imóvel ou simples acessório do terreno? Existindo várias casas num mesmo terreno, considera-se cada casa um imóvel?*

R. Imóveis, segundo definição de Clóvis Beviláqua, "são as coisas que se não podem transportar, sem destruição, de um para outro lugar, observando que nela se compreendem: a) o solo com suas partes componentes; b) tudo o que o homem incorpora permanentemente ao solo, de modo a não poder desagregar-se dele sem destruição ou fratura". Portanto, podemos dizer que o terreno é um imóvel e que a casa também o é. De qualquer forma, a casa é acessório do terreno, embora ambos sejam imóveis.

Existindo diversas casas construídas num mesmo terreno, tanto podemos considerá-las um único imóvel (se o terreno for descrito como um todo), ou imóveis distintos (se a cada uma corresponder uma parte certa e caracterizada do terreno em área maior).

Por ocasião de qualquer transação, entendemos que deverá ser aberta uma única matrícula se o imóvel for transacionado como um todo. A abertura de diversas matrículas apenas ocorrerá se a cada casa corresponder um terreno exclusivamente seu, descrito separadamente.

*P. Pode-se registrar uma cédula rural hipotecária emitida pelo condômino de um prédio, sem a concordância dos demais condôminos, dando como garantia uma parte ideal certa e delimitada?*

R. Entendemos que não. Tratando-se de parte ideal certa e localizada há necessidade da concordância dos demais condôminos, o que equivaleria a uma divisão. Do contrário, sem a anuência, o emitente da cédula somente pode dar em garantia a parte ideal que possui descrevendo-se o imóvel todo.

*P. A prorrogação de um contrato de locação com a cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel deverá ser averbada no registro já existente ou será novamente registrada?*

R. A locação com cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel é contrato que não gera direito real. Estipulada essa cláusula, o adquirente do imóvel será obrigado a respeitar a locação existente somente se o contrato estiver registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.197 do Código Civil e art. 167, I, n. 3, da Lei n. 6.015) e apenas durante sua vigência. Vencido o contrato, o registro se extingue pelo decurso do prazo, não havendo necessidade de qualquer ato para ser cancelado.

Assim, entendemos que a prorrogação deverá ser registrada e não averbada. Trata-se, a nosso ver, de outro contrato, com novo prazo e, na maioria das vezes, com outras cláusulas que o eventual adquirente terá que respeitar até seu término.

*P. Escritura de cessão de crédito representado por notas promissórias pode ser averbada à margem do registro do compromisso?*

R. Entendemos que não pode ser averbada. No agravo de petição n. 187.396, publicado em 21.7.1970 no "Diário da Justiça" do Estado de São Paulo, assim decidiu o Conselho Superior da Magistratura: "A dúvida do agravado é procedente porque a escritura apresentada diz respeito a cessão de crédito de natureza pessoal e não real, crédito esse representado por notas promissórias. Tal cessão de crédito fuge inteiramente daquilo que pode e precisa ser registrado no registro imobiliário, como bem ponderou a d. Procuradoria-Geral da Justiça".

*P. Do alvará transcrito em escritura de venda e compra constou que o espólio estava autorizado a compromi-*

*tar a venda. No entanto foi lavrada escritura definitiva de venda e compra. Essa escritura poderá ser registrada?*

R. Não poderá ser registrada escritura com apoio em alvará que não autorize o contrato nela expresso. O alvará deverá ser aditado explicitando o ato a ser efetuado, dando-se, assim, cumprimento ao que foi determinado judicialmente.

*P. Pode ser registrada cessão de compromisso, sem anuência dos compromitentes originários, embora a escritura de compromisso vedasse tal cessão?*

R. Nada impede que a escritura de cessão seja registrada, pois ao oficial não cabe fiscalizar, em si, os negócios imobiliários ajustados entre os contratantes. O promitente vendedor poderá, isso sim, em ação própria, fazer valer seus direitos violados por eventual infração contratual.

*P. A certidão negativa de impostos, anexa à escritura de venda e compra, pode ser aceita em xerocópia autêntica?*

R. De acordo com o item III do art. 365 do Código de Processo Civil, as reproduções dos documentos públicos, autenticadas por oficial público, fazem a mesma prova que os originais. Outrossim, não existe dispositivo legal proibindo sua aceitação.

*P. Apresentada certidão de escritura de venda e compra (e não o traslado original) em cujo teor acha-se mencionado o recolhimento do imposto de transmissão, com número de guia, autenticação etc., mas não sendo anexada a guia, pode-se proceder ao registro?*

R. Sim. Pode-se proceder ao registro, pois fazem a mesma prova que os originais as certidões e os traslados extraídos por oficial público, de instrumentos ou documentos lançados em suas notas.