

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1990 — N. 155

EXEGESE DO § 2.º DO ART. 290 DA LRP

Cuida-se de consulta formulada por Oficial de Serviço Registral Imobiliário de um Município paulista, referente a cobrança de emolumentos.

Prefacialmente, cumpre salientar que, em matéria dessa natureza, o IRIB tem evitado se pronunciar. Como é sabido, os emolumentos devidos pela prática de atos registrares imobiliários possuem regime diferenciado em cada unidade da Federação. Assim, torna-se extremamente difícil traçar diretrizes uníssonas em torno do assunto. Como, porém, a consulta envolve a exegese de norma de lei federal, aplicável a todos os Estados, indistintamente, não se furta em externar opinião.

Trata-se de cobrança de emolumentos relativa a registro de contrato de compra e venda, com mútuo e outras avenças. Consta como proprietária e vendedora uma Construtora e Incorporadora. A credora hipotecária é a Caixa Econômica Federal, atualmente como sucessora do Banco Nacional da Habitação. Como interveniente figura uma Companhia de Habitação Popular, de um Município de São Paulo. A construção, com 280 unidades, destina-se à população de baixa renda daquela cidade paulista.

Levado o contrato a registro, entendeu o Oficial do Registro de Imóveis que os emolumentos deveriam ser cobrados de acordo com o disposto no art. 290, **caput**, da Lei 6.015, de 31.12.73.

Irresignada, a interveniente ingressou com petição, autuada como consulta, perante o juízo de sua cidade, requerendo que os emolumentos fossem calculados com base na previsão do § 2.º, letra **a**, do citado dispositivo legal.

Apreciando o pedido, decidiu o Magistrado que razão assistia à entidade pública interveniente. Na sua ótica, a empresa proprietária, conquanto pessoa jurídica de caráter privado, deve ser considerada instituição assemelhada às cooperativas habitacionais, para fins de cobrança de custas e emolumentos, nos termos do art. 290, § 2.º, do mencionado Diploma legal. Amparou-se, basicamente, em decisões unânimes da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, todas nesses sentidos.

Recorreu o Oficial, não se tendo notícia, até este momento, do resultado do julgamento. É pouco pro-

vável, porém, que obtenha êxito, em face da orientação imprimida pelo órgão Corregedor de São Paulo.

Esse, em síntese apertada, o caso trazido à apreciação do IRIB.

A controvérsia gira em torno da exegese do § 2.º do art. 290 da Lei dos Registros Públicos. O consulente insiste em afirmar que a empresa proprietária, a Construtora e Incorporadora, não pode ser considerada assemelhada às Companhias de Habitação Popular — COHABs, porquanto lhe faltaria o interesse público, haja vista a sua natureza eminentemente privada. Já a empresa interveniente, a Companhia de Habitação Popular, e o Magistrado prolator da decisão **a quo**, este dizendo-se alicerçado em reiteradas manifestações do órgão corregedor paulista, competente para dispor sobre a matéria, pensam exatamente o contrário. Pode-se resumir o seu entendimento neste excerto, extraído de uma das decisões da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo e transcrito pelo Juiz que analisou a espécie:

“As mencionadas Companhias são sociedades de economia mista que executam projetos de construção de habitações populares. Ora, outras pessoas jurídicas, que não tenham a mesma finalidade exclusiva, desde que servindo o Sistema Financeiro da Habitação, podem se dedicar a projetos de interesse social na área da habitação, constituindo-se, evidentemente, nas entidades assemelhadas de que trata o aludido dispositivo legal” (**Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça, 1982/83**, p. 62, **apud** DARIO GAYOSO JÚNIOR, Juiz Corregedor Permanente, em sentença proferida na Consulta 35/89, Barra Bonita — SP).

Mas não se pense que os argumentos do Oficial são desprezíveis. Ao revés, mostram-se bastante consistentes. Atente-se para este, expendido nas suas razões de recurso: não se pode, pura e simplesmente, tomar o fato de que os imóveis destinam-se à população carente da cidade paulista — e isso é inegável, pela suas reduzidas dimensões —, para, a

(Continua na página seguinte)

partir daí, e só por só, entender-se que a empresa proprietária, de cunho particular, seja considerada assemelhada às Companhias Habitacionais e a outras entidades congêneres estatais. Fosse assim, remata ele, qualquer empresa particular, dedicada ao ramo imobiliário, contanto que construísse imóveis de pequenas proporções — presumindo-se, portanto, que dirigidos às pessoas de poucos recursos financeiros —, inevitavelmente teria de ser equiparada àquelas entidades de direito público, para fins de cálculo dos emolumentos do registro imobiliário.

A rigor, tanto uns quanto outros têm a sua parcela de razão. Ou seja, as ponderações do consultante não deixam de ser lógicas, nem as decisões do órgão corregedor paulista, que alicerçaram a pretensão da empresa interveniente e a decisão do Magistrado **a quo**, carecem. Acredita-se que há um ponto em comum entre as duas correntes de idéias, capaz de temporizar o pretense antagonismo.

Veja-se o texto do polêmico § 2.º do art. 290 da Lei dos Registros Públicos, na parte que aqui interessa:

“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 construção estarão sujeitos às seguintes limitações:...” (grifou-se).

O pressuposto claro para que as regras de desconto dos emolumentos incidam é, portanto, a existência de programas de interesses sociais **executados** por aquelas companhias ou entidades congêneres.

Ora, essa execução pode concretizar-se sob as mais diversas formas. Pode a companhia executar o programa isoladamente, com recursos próprios, ou associada com outras entidades, da mesma ou de outra natureza. Em ambos os casos, e dependendo da sua participação, pode delegar ou encarregar-se das variadas tarefas que o empreendimento necessita — planejamento, supervisão, fiscalização, construção, comercialização, e tantas outras, peculiares a cada caso.

O que parece inquestionável é que deve haver, em qualquer hipótese, para que o preceito em tela possa ser aplicado, a participação real e efetiva, seja a que nível for, do poder público. Não por outro motivo o legislador utilizou-se da denominação COHAB, usualmente empregada em todas as esferas do serviço público — federal, estadual e municipal — para configurar a entidade de direito público — da administração direta ou indireta, pouco importa — encarregada de promover projetos na área habitacional para a população de baixa renda. Presumiu o legislador, com acerto, que programas dessa natureza, somente o poder público, que não visa a lucro, pode, desinteressadamente, realizar, se não em todo, pelo menos no âmbito do planejamento e supervisão.

Daí a razão por que os beneficiários desses programas sejam aquinhoados com abatimento nos emolumentos do registro imobiliário.

É que a participação imprescindível da instituição pública faz prever um antecedente e sério levantamento, dentro da comunidade abrangida, das pessoas mais carentes de moradia. Noutras palavras: os destinatários do benefício seriam, realmente, pessoas dele necessitadas.

Partindo desse raciocínio, é inconcebível enxergar-se como assemelhada àquelas companhias uma empresa privada, baseado apenas no critério da destinação dos imóveis, consoante bem realçou o consultante nas suas razões de recurso. Não se nega que o adquirente de um imóvel de reduzidas proporções seja, em princípio, de baixa renda, tanto quanto aquele privilegiado pelos programas de interesse social desenvolvidos pelas COHABs e entidades similares. Essa inferência, no entanto, não é bastante para que, a partir de uma pretensa finalidade “socializante”, discutível na sua essência, desfigure completamente o alcance da norma em questão.

Não se olvide, nesse ponto, de uma regra consagrada de hermenêutica: as normas excepcionais devem ser interpretadas restritivamente. E resulta indubitoso que o preceito estatuído no § 2.º do art. 290 da LRP apresenta contornos de exceção. O normal é que os emolumentos do registro imobiliário sejam satisfeitos na sua inteireza. Logo, inviável interpretar-se elasticamente o mandamento aludido, de modo a emprestar-lhe um alcance que, às escâncaras, não possui.

É de se repetir: empresas de cunho eminentemente privado, sem nenhum resquício de interesse público — entendido este na sua acepção estrita —, jamais podem ser consideradas equiparadas às COHABs, como refere a norma, para o efeito de que ali se cogita. O paradigma COHAB, adotado pelo legislador, foi eleito em virtude de sua ampla utilização, consoante alhures salientado, pelos poderes públicos para designar os órgãos ou empresas encarregadas de desenvolver programas na área de habitação popular. Como, porém, é evidente que alguns desses órgãos rotulem-se de forma diversa — é o caso, por exemplo, do município de Porto Alegre, onde o órgão voltado para a habitação popular é chamado de Departamento Municipal de Habitação (DEMHAB) — empregou-se a expressão “entidades assemelhadas” para, justamente, abarcar as variadas denominações existentes, impossíveis de serem previstas pelo legislador.

De qualquer forma, no caso concreto, presente a participação de uma entidade de direito público — a Companhia de Habitação Popular — **na execução do projeto, ainda que sob a figura de interveniente** — de ver-se, no entanto, que, pela cópia do contrato firmado, prestará serviços de assessoria técnica relativos a planejamento, produção, fiscalização e comercialização do empreendimento, a configurar sua ativa e decisiva participação no programa desenvolvido, e, na esteira das considerações expendidas atrás, apresenta-se correta, **data venia**, a decisão do ínclito Magistrado **a quo**. Ressalva-se, contudo, que os fundamentos estão à altura da decisão. Não fosse a

(Conclui na página seguinte)

participação da Companhia de Habitação Popular, entidade de direito público, na execução do projeto, diversa seria a solução, pois, pelos motivos aduzidos, a empresa proprietária, de natureza privada, não pode ser considerada assemelhada, em qualquer situação,

às COHABs de que fala a norma do § 2.º do art. 290 da Lei dos Registros Públicos.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA

Oficial dos Registros Públicos de
Sapuçaia do Sul-RS

PREPARATIVOS PARA O XVII ENCONTRO

Conforme já noticiado, o IRIB vai realizar o XVII ENCONTRO DOS OFICIAIS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO BRASIL na cidade mineira de Caxambu, no período de 17 a 21 de setembro do ano em curso.

O temário a ser estudado e debatido durante o evento estará subordinado aos seguintes itens:

1. Incorporação e condomínios
2. Cancelamento de registro
3. Imóveis rurais
4. Loteamentos urbanos

A Entidade solicita sugestões de seus Associados para a ampliação dos temas acima, com o acrescentamento de subtemas, a fim de desenvolver os itens em pauta.

Visando estimular a apresentação de trabalhos nos Encontros, a Diretoria do IRIB, em reunião realizada dia 23 de março último, aprovou a **isenção do pagamento da taxa de inscrição ao XVII Encontro para os sócios que apresentarem trabalhos no evento**, referentes aos temas acima relacionados. Esta é uma forma de colaboração do IRIB para com os que mais

se esforçarem, dando de si para maior aprimoramento da classe dos registradores.

O IRIB continuará informando os seus sócios das providências para o XVII Encontro, especialmente no que se refere às condições de transporte e hospedagem, e serão envidados os maiores esforços para proporcionar conforto e tranquilidade aos seus participantes.

A programação social do evento já está sendo cuidada com muita dedicação por parte de seus organizadores, de modo a propiciar dias agradáveis e amenos a todos os comparecentes.

Na bela estância hidromineral, os visitantes terão o ensejo de visitar o Parque das Águas, com balneário, hidroterapia, sauna, quadras de jogos e de patinação, além de seus bosques, com muitas flores e pássaros. O Museu Histórico é outra atração turística de Caxambu, cidade também de deliciosos licores e de belo artesanato em bambu, palha e taboa.

Assim, além de tomar parte nos estudos e debates, os participantes do XVII Encontro poderão usufruir de dias aprazíveis, com o que também serão favorecidos os seus acompanhantes.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *Uma viúva e um homem solteiro adquiriram um terreno com 1.125m². Depois se casaram entre si, no regime da separação de bens. Agora, é lavrada uma escritura de extinção do condomínio, em que uma fica com a parte da frente do terreno, com 58% do imóvel, e outro com o restante, tendo sido instituída, em favor da parte dos fundos, uma servidão de passagem. Será que não se trata de fracionamento do imóvel ou seu desmembramento, que a Lei de Parcelamento do Solo Urbano ou a Prefeitura não aprovam?*

R. Se se tratasse pura e simplesmente de uma extinção de condomínio, atribuindo-se (ou dividindo-se) o imóvel em duas partes, como foi feito, para a abertura de

matricula dos dois imóveis e registro da escritura, seria indispensável a prévia aprovação da Prefeitura Municipal, pois se trataria de desmembramento, e nenhum desmembramento pode ser aceito pelo Ofício Imobiliário sem prévia aprovação da Prefeitura.

Haveria necessidade, também, de registro, segundo estabelece o art. 18 da Lei 6.766/79, salvo se a Corregedora Geral do Estado, nos pequenos parcelamentos, dispensar, como acontece em vários Estados do País, o registro especial de que cuida esse artigo.

No caso, entretanto, o que se tem é, de fato, um parcelamento, tanto que se verifica um imóvel encravado nos fundos, beneficiário de uma servidão de passagem, e outro na frente. Houve, portanto, desmembramento, que deve ser

aprovado pela Prefeitura e registrado ou não, segundo a orientação da Corregedoria Geral.

G. V. S.

P. *Como deve o Ofício proceder quanto ao registro de uma escritura de Convenção de Condomínio elaborada por cinco irmãos, condôminos em um terreno, mediante a qual eles estabelecem a parte a ser ocupada por cada um deles?*

R. A escritura mediante a qual os cinco irmãos adquirem o terreno pode ser registrada, pois se trata de uma transmissão normal, de um imóvel a cinco pessoas.

Já a Convenção do Condomínio não o pode, tendo em vista que a aquisição diz respeito a um condomínio comum, do Código Civil. A

(Conclui na página seguinte)

eventual Convenção que os adquirentes tenham estabelecido não poderá ter acesso ao Registro de Imóveis, por falta de previsão legal.

Verifiquei, entretanto, que no imóvel há quatro construções. Se houvesse cinco construções, de forma a que cada condômino ficasse com uma delas, poderia ser feito o registro de Instrumento de Instituição do Condomínio (ou de Especificação), conforme prevê a Lei 4.591/64.

Seria necessário, entretanto, primeiramente averbar-se as construções, registrando-se, em seguida, o Instrumento de Instituição do Condomínio no Livro 2 (matrícula do imóvel) e conjuntamente o Instrumento de Convenção do Condomínio no Livro 3, de Registro Auxiliar.

Mas, para que cada unidade autônoma (nome jurídico que se daria a cada edificação) pudesse passar do estado de indivisão (isto é, de ser do domínio de todos os condôminos) para a propriedade exclusiva de cada um deles, o instrumento a esse fim destinado seria a escritura pública (ou instrumento particular se admitido no Estado, pela Corregedoria Geral) de atribuição das unidades, instrumento esse que equivaleria a uma escritura de divisão.

Cada condômino teria a sua unidade autônoma e todos teriam par-

ticipação nas coisas de uso comum, isto é, nas áreas não cons-truídas e naquelas constantes dos termos do art. 9.º da Lei de Condomínio e Incorporações.

Como está, entretanto, nenhum registro pode ser feito.

G. V. S.

P. Foi apresentada ao Ofício Imobiliário uma escritura pública de venda e compra e instituição de usufruto, em que os adquirentes e instituidores do usufruto são menores impúberes, representados pelos pais, que são os usufrutuários. Pode ser ela registrada?

R. Os menores impúberes podem ser representados pelos pais na aquisição pura e simples de imóveis, uma vez que se beneficiam com o aumento de seu patrimônio.

Entretanto, recebendo o domínio, ao instituir o usufruto do imóvel em favor de terceiros, mesmo sendo estes seus pais, estão gerando um direito real na coisa alheia, isto é, estão gerando um direito de terceiros na sua propriedade.

Para tanto, é indispensável estejam autorizados por alvará judicial, representados por quem o Juiz determinar que assumam essas funções.

Na verdade, a escritura contém uma impropriedade técnica, que a

meu aviso impede o seu registro. Ela poderia ser de transmissão, a título de venda e compra, da nu-propriedade para os menores e do usufruto para os pais, o que evitaria problemas e permitiria o registro.

Tal como está, entendo que o título não pode ser registrado, pois os menores estão onerando sua propriedade sem autorização judicial.

G. V. S.

P. Apresentada a registro uma escritura lavrada em 1951, foi ela devolvida para ser retificada. Mas o Serviço Registral Imobiliário verifica que o imposto de transmissão foi recolhido ao Estado e agora ele é devido ao Município. Em retornando a escritura, deve ser exigido novo recolhimento do imposto, agora à Prefeitura Municipal?

R. O imposto de transmissão é recolhido antes de ser formalizada a escritura pública. Assim, o que deve prevalecer é a lei vigente ao tempo em que formalizado o ato notarial.

Não há por que, em se alterando a competência relativa ao imposto, que a partir da nova Constituição Federal de 1988 passou a ser do Município nas transmissões onerosas, se exigir novo pagamento.

G. V. S.



INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria. Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Edson de Oliveira Andrade (SP); 1.º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2.º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1.º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2.º Tesoureiro, Antônio Carlos Carvalhaes (SP); Diretor Social e de Eventos, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); Diretor de Publicidade e Divulgação, Ademar Fioraneli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar Torres Carpes (MT); Diretor Legislativo, João Pedro Lamana Paiva (RS); **Conselho Deliberativo.** Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); demais membros — João Figueiredo Guimarães (AC), Stélio Darcil Corqueira de

Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Afonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emilia Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néelson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emilia Coutinho Torres de Freitas (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Mauro Souza Lima (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Adilson Alves Mendes (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Délcio José de Lima Bueno (RO), Otto Baier (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal.** Célia Nogueira de Rezende Campos (MG), Dimas Souto Pedrosa (PE), Fernando de Barros Silveira (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR) e Oly Érico da Costa Fachin (RS); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Délcio Alves da Silva (GO), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rubens Costa (SC); **Conselho de Ética:** Benedito da Costa Coelho Júnior (PR), Elvino Silva Filho (SP) e Oswaldo de Oliveira Penna (SP); **Suplentes do Conselho de Ética:** Gilma Teixeira Machado (MG), Roberto Baier (SC) e Therezinha de Jesus Azeredo (PS).

BOLETIM DO IRIB

ABRIL DE 1990 — N. 155

Diretor Responsável: Ítalo Conti Júnior

Redação: Ademar Fioraneli

Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editora: Maria Thereza Cavalheiro

— Jorn. reg. no MT n.º 7.797

— SJPEP n.º 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I 12.º andar — conj. 1.201/1.202 — CEP 01311 — São Paulo — SP
Tels.: (011) 287-2906 e 284-6958