

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1992 — N. 180

APLICAÇÃO DO § 1º DO ART. 290 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS

Abaixo, levamos ao conhecimento de nossos Associados, na íntegra, interessante decisão do Juiz Titular da 1ª Vara de Registros Públicos, Dr. Kioitsi Chicuta, no proc. 78/92, sobre a aplicação do art. 290 da Lei 6.015/73, em face da extinção do Maior Valor de Referência — MVR, como referencial ao margemento das custas e emolumentos:

VISTOS ETC.

O Senhor Oficial do 8º Cartório de Registro de Imóveis formula consulta sobre cobrança de custas e emolumentos devidos pelo registro de alienação de unidades habitacionais, na qual figura como vendedora a Cooperativa Habitacional Serra do Jairé, havendo pacto adjeto de hipoteca em favor da Caixa Econômica Federal, em garantia de mútuo concedido dentro do Sistema Financeiro da Habitação. O § 1º do art. 290 da Lei de Registros Públicos estabelece teto máximo de cobrança, mas o salário mínimo não pode ser utilizado como indexador e o MVR foi extinto. A se considerar a norma citada, com exclusão do teto, ter-se-á redução drástica no valor final, bem superior ao desconto concedido aos contratos inseridos no Sistema Financeiro da Habitação.

O art. 290 da Lei 6.015/73 enumera, como bem analisou o notável Juiz Narciso Orlandi Neto, no parecer ofertado no proc. CG 231/82, "três formas de cobrança de emolumentos e custas devidos pelos atos de aquisição de casa própria: a) a primeira é genérica e compreende todas as aquisições imobiliárias para fins residenciais financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação; o único requisito é que se trate da primeira aquisição; b) a segunda se destina especificamente aos negócios relativos a aquisição de casa própria em que seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada. As cooperativas habitacionais integram o Sistema Financeiro da Habitação, como decorre do n. IV do art. 8º da Lei 4.380/64, como o integram também as entidades assemelhadas a que se refere o § 1º do art. 290. Sobre elas exerce o BNH fiscalização direta e seu funcionamento é subordinado a prévia autorização da empresa pública. Como se vê, também

as aquisições feitas às cooperativas habitacionais e entidades assemelhadas são financiadas pelo Sistema Financeiro da Habitação. Constitui o § 1º do art. 290 uma exceção ao disposto no *caput*. O desconto de 50% será obrigatório desde que não seja parte cooperativa habitacional ou entidade assemelhada; nesta hipótese, será respeitado o teto de 40% do Maior Valor de Referência; c) a terceira forma de cobrança é regulada no § 2º do art. 290. Trata aqui a lei das Companhias de Habitação Popular (COHABs) e entidades assemelhadas que executam programas de interesse social no campo da habitação. O financiamento é feito por agentes financeiros do SFH e este é o elo que liga o § 2º ao § 1º e ao *caput* do art. 290" (cf. *Decisões Administrativas da Corregedoria Geral da Justiça*, biênio 1982/1983, ementa n. 25).

A questão que aqui interessa é aquela decorrente da aplicação do § 1º do art. 290, que assim dispõe: "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% (quarenta por cento) do Maior Valor de Referência".

Essa norma, inobstante o disposto no art. 236, § 2º, da Constituição Federal ("Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro"), não foi ab-rogada pela vigência do texto constitucional, sendo inequívoca conclusão de que foi recepcionada pela nova ordem constitucional, pois ausente incompatibilidade.

A Carta Magna revitalizou o diploma de direito comum preeditado (cf. lição de KELSEN sobre o fenômeno jurídico da recepção, em sua "Teoria Generale del Diritto e dello Stato", in *Enciclopédia Saraiva de Direito*, de MANOEL GONÇALVES FERREIRA FILHO, vol. 63/315).

Não há sentido, como ressaltaram os Juízes Hélio Lôbo Jr. e José Renato Nalini, "admitir-se a perda de eficácia de todos os instrumentos normati-

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

vos precedentes à nova lei fundamentante. Ao receber a ordem normativa anterior, preserva o sistema o princípio da continuidade das relações sociais, 'sem necessidade de nova, custosa, difícil e quase impossível manifestação legislativa ordinária' (MICHEL TEMER, *Elementos de Direito Constitucional*, 5ª ed., 1988, RT, p. 59)".

O único óbice à recepção do art. 290, § 1º, da Lei de Registros Públicos, pela nova ordem, seria sua incompatibilidade com a Constituição, pois "o direito anterior incompatível com a nova Constituição perde a sua validade com a perda de eficácia da Constituição anterior. E não recobra validade com a eficácia da nova Constituição" (MANOEL GONÇALVES FERREIRA FILHO, *O Poder Constituinte*, 1985, Saraiva, p. 90).

Na espécie, não existe incompatibilidade entre a norma da Lei 6.015/73 e o art. 236 e seus parágrafos da Constituição da República.

Não se cuida, como já salientado e prestigiado por voto do sempre preciso Ministro Celso de Mello no julgamento da ação direta de inconstitucionalidade 129-9, de São Paulo, de inconstitucionalidade: "A validade dos atos estatais regula-se pelo ordenamento constitucional vigente ao tempo de sua formação. O tema de inconstitucionalidade envolve uma questão de validade. A constitucionalidade originária de um ato do Poder Público constatável em face do ordenamento constitucional sob cuja égide é produzido, não pode gerar uma situação de nulidade superveniente, cujo reconhecimento decorreria, necessariamente, da tese que nega eficácia derogatória — pura e simples derogatória — a uma nova Constituição".

A competência da União para legislar sobre normas gerais não exclui aquela suplementar dos Estados (art. 24, § 2º, da Constituição Federal), sendo pacífico, no entanto, que as normas gerais para fixação de custas e emolumentos do art. 290 da Lei de Registros Públicos prevalecem sobre qualquer lei estadual que trate sobre a matéria. Há hierarquia das normas legislativas.

Assentada a premissa que o art. 290 e seus parágrafos da Lei de Registros Públicos não foi abrogada pela ordem constitucional, mister a análise das circunstâncias anotadas na consulta. Em sua redação original, dispunha o § 1º do artigo citado que o valor total das custas e emolumentos não poderia ultrapassar o limite correspondente a 40% do salário mínimo regional, mas, face à descaracterização do referencial como fator de correção monetária (Lei 6.205/75), passou-se a adotar o Maior Valor de Referência (Lei 6.941/81). A Medida Provisória 294, de 31.1.91, transformada na Lei 68.177/91, extinguiu o chamado MVR (Maior Valor de Referência).

O fato, corriqueiro num país sujeito a inúmeras instabilidades, vem gerando perplexidade e inúmeras indagações: a) em face da extinção do MVR houve restabelecimento do salário mínimo como referencial?; b) perdura o limite, até ulterior modificação legislativa, do *quantum* do Maior Valor de Referência na data de sua extinção?; c) é possível

a correção do valor do último MVR pelos índices de inflação ou mesmo sua substituição por outro referencial?; d) é possível considerar-se inexistente o teto legal?

A adoção pura e simples do salário mínimo, como reconhece o próprio consulente, é inviável, mesmo porque encontra óbice em expressa vedação constitucional de vinculá-lo para qualquer fim (art. 7º, n. IV, *in fine*). *Ad argumentandum gratia*, ainda que possível fosse o restabelecimento do parâmetro, outra não seria a conclusão, mesmo porque, ainda que derogada parte do dispositivo, o efeito repristinatório só seria possível se o legislador, em disposição expressa, revigorasse a norma revogada.

Manter-se, outrossim, o *quantum* do último Maior Valor de Referência como teto de cobrança de custas e emolumentos atenta contra as regras aplicáveis à delegação do serviço público. O exercício desse serviço, como consagrado no texto constitucional, é em caráter privado, significando que o Serventuário deverá auferir vantagens ou arcar com prejuízos pela execução de atos notariais ou registrares, não sendo, portanto, concebível o "congelamento" das custas e emolumentos a ponto de, com a constante desvalorização da moeda, se correr o risco de perda da expressão monetária. Quando da edição de norma, visou-se estabelecer limite máximo corrigível, assim como renovável, de tempos em tempos, à tabela de custos e emolumentos.

A solução poderia ser encontrada com atualização monetária do MVR ou com adoção de referencial distinto. Aqui, porém, haveria óbice de que diversos são os índices inflacionários e mesmo que houvesse opção por qualquer deles estar-se-ia atualizando as custas e emolumentos sem qualquer embasamento legal. Aliás, em relação às custas e emolumentos vigentes no Estado de São Paulo, a E. Corregedoria Geral da Justiça, que vinha reajustando periodicamente as tabelas, deixou de fazê-lo porque, dentre outros motivos, os valores fixos eram baseados no Maior Valor de Referência e que deixou de existir, o que levou o Executivo a baixar Decreto, adotando, doravante, a UFESP em substituição.

A melhor interpretação, à falta de alteração legislativa, é considerar derogada a norma na parte que limita a cobrança de emolumentos em percentagem do Maior Valor de Referência. "*Derogatur legi, aut abrogatur. Derogatur legi, cum pars detrahitur; abrogatur legi cum prorsus tollitur.*" Ao extinguir o Maior Valor de Referência (Medida Provisória 294/91 e Lei 8.177/91 — art. 3º, n. III), a partir de 1º de fevereiro de 1991, o legislador atingiu, por via reflexa, o teto máximo, passando os atos a serem regulados pelas regras gerais do art. 290 da Lei de Registros Públicos.

O dispositivo visa atender a programas de interesse social e ligados à habitação, propiciando moradias, de preferência, à população mais carente, mas, quando a parte é cooperativa habitacional ou entidade assemelhada, ou quando os programas são executados pelas Companhias de Habitação Popular ou entidades assemelhadas, há presunção de

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

atendimento a classes de menor renda, criando situações favoráveis, principalmente no que se refere ao pagamento dos emolumentos. Bem por isso, inadmissível equiparação pura e simples dos §§ 1º e 2º com o *caput* do art. 290 da Lei de Registros Públicos, pois em relação àqueles "serão considerados para efeito de cálculo de custas e emolumentos, como um ato apenas".

Não há razão, de outra parte, limitar-se a cobrança dos emolumentos nos limites percentuais correspondentes ao Maior Valor de Referência. Se inaplicável a limitação máxima indicada pela extinção legal do referencial, de igual forma prejudicados os percentuais ali indicados, não incidindo, como não incidia anteriormente a 1º de fevereiro de 1991, sobre os emolumentos. Estes são calculados normalmente com base na tabela vigente.

Assim, em resposta à consulta, responde-se: quando se cuida de inscrições efetivadas com lastro nos §§ 1º e 2º do art. 290 da Lei de Registros Públicos, até ulterior modificação legislativa, o registro e a averbação referentes à aquisição de casa própria "serão considerados, para efeito de cálculo de custas e emolumentos, como um ato apenas", com redução de 50% quando financiada pelo Sistema Financeiro da Habitação.

Ciência aos demais Serventuários de Registro de Imóveis da Capital.

P.R.I.

São Paulo, 8 de abril de 1992.

KIOITSI CHICUTA

Juiz de Direito

Os artigos publicados neste *Boletim*, embora autorizados pelo IRIB, são de responsabilidade de seus respectivos autores.

SUCESSO DO 9º REGIONAL EM TERESINA

Teresina acolheu com muito carinho os participantes do 9º Encontro Regional dos Oficiais de Registro de Imóveis, que apresentou resultados os mais produtivos em seus três dias de trabalhos, de 24 a 26 de abril p.p., com a presença de 68 pessoas.

Na Sessão de Instalação, prestigiaram o evento as seguintes autoridades: Des. Antônio de Freitas Rezende, representante do Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Piauí; Des. Álvaro Brandão Filho, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça do Estado; Des. Francisco Gomes de Araújo, Corregedor Geral da Justiça do Estado; e ainda o Des. Décio Antônio Erpen (Porto Alegre-RS).

Este último deu importante colaboração na mesa coordenadora dos trabalhos, assim como o advogado Gilberto Valente da Silva (São Paulo-SP), Assessor Jurídico da Entidade; o Presidente Ítalo Conti Júnior (Curitiba-PR), o Secretário Geral Édson de Oliveira Andrade (Jacareí-SP), o associado Cláudio Fioranti (Serra Negra-SP) e o advogado Frederico Henrique Viegas de Lima (Brasília-DF).

A participação foi grande nas quatro sessões plenárias, ocasião em que foram discutidas e elucidadas questões específicas do Estado do Piauí, contando com intensa atuação nos debates dos seguintes Juizes: Edvaldo Pereira de Moura (Picos-PI), Haroldo Oliveira Rehem (Campo Maior-PI), Lucicleide Pereira Belo (Landri Sales-PI) e Maria de Fátima Paula de Carvalho (Várzea Grande-PI).

Merece menção especial o anfitrião Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa, Vice-Presidente do IRIB pelo Estado do Piauí, pela calorosa acolhida dada a todos os que compareceram ao 9º Regional, em Teresina.

Cumpram, assim, o IRIB o seu objetivo de conhecer de perto a realidade das regiões mais distantes do País, indo ao encontro de seus associados, com vistas à solução de suas dificuldades. Pode-se, pois, assegurar que o espírito de fraternidade cada vez mais aproxima todos os membros do Instituto, que, através desses eventos, a par de ampliarem os seus conhecimentos, alargam também o seu círculo de amizades.

MUDANÇAS NA SECRETARIA DO IRIB

A excelente funcionária Marilene Vanz de Andréa deixa o IRIB, pois está de mudança para Belo Horizonte-MG, onde seu marido, o economista Gilson Fernandes de Andréa, assumiu novos encargos profissionais.

No entanto, os laços de amizade e respeito que ligam o IRIB e Marilene não se desfazem com a distância. A dedicação, o elevado senso de responsabilidade, a pontualidade de Marilene, durante os treze anos em que esteve a serviço do IRIB, sempre dinâmica e bem-humorada, fizeram dela uma criatura de quem as várias Diretorias por que pas-

sou o IRIB — especialmente a atual — não poderiam esquecer.

Da mesma forma não a esquecerão os Associados, a quem ela sempre tratou com o maior desvelo e boa vontade. Foram anos de muito trabalho, com inúmeros congressos, seminários, reuniões e viagens, em que ela foi também o elo de ligação com o *Boletim* e a *Revista de Direito Imobiliário*, que sempre distribuiu com eficiência.

No IRIB, nunca deixou de ser fiel, gentil, atenta a seus deveres. Esses anos de alegrias e conquistas ficarão, portanto, indelévels no coração de todos.

(Conclui na página seguinte)

Clenilse Vanz assume o lugar de Marilene à frente da Secretaria do IRIB; também é uma funcionária dedicada e cumpridora, que vinha, há anos, acompanhando os passos de sua antecessora, tendo comparecido a vários eventos fora de São Paulo.

No lugar anteriormente ocupado por Clenilse entra Maria de Lourdes Andrade Fernandes Gualano, que traz, igualmente, uma boa bagagem de experiência. E assim, ainda com a colaboração do jovem Gílson Takayama, o IRIB continua a manter a sua

Secretaria, sempre pronta a atender todos os que a procuram.

A Marilene, pois, o IRIB deseja muita felicidade em sua vida pessoal, com votos para que, como Assistente Social — em que é formada e a que pretende dedicar-se doravante —, encontre mais uma vez o seu caminho. De toda a forma, as portas do IRIB sempre estarão abertas para ela.

ÍTALO CONTI JÚNIOR
Presidente

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Qual a orientação para resolver conflitos de território de Circunscrições Imobiliárias da mesma Comarca ou de Comarcas vizinhas?

R. A questão registrária se resolve pela competência fixada nas leis de Organização Judiciária.

Cada Circunscrição Imobiliária tem um território que lhe compete, subordinando-se a ela todos os imóveis que se situam nesse território.

Não pode haver conflito de competência entre dois Serviços de Registro de Imóveis, resolvendo-se a questão pela situação do imóvel.

Quando criada nova Comarca, todos os registros relativos a imóveis situados no Município desmembrado serão feitos na nova Circunscrição Imobiliária, obedecendo os arts. 229 e 230 da Lei de Registros Públicos.

Apenas as averbações é que poderão e deverão ser feitas na anterior Circunscrição, especialmente aquelas relativas aos lotes de loteamentos inscritos ainda na vigência do Decreto-Lei 58/37.

G.V.S.

P. Duas pessoas adquiriram um imóvel rural. Solicitada a documentação, apurou-se que são portuguesas e dispõem da cédula de identidade que as indica como tal, mas estão de posse, também, de título de eleitor.

Devem elas obter autorização do INCRA para a aquisição do imóvel rural, que excede os 50 módulos?

R. O português só tem os mesmos direitos do brasileiro quando requereu e obteve do Ministério da Justiça a igualdade de direitos. Se não a obteve e não faz prova, é estrangeiro, e o registro da

aquisição do imóvel rural deve ser precedido da autorização do INCRA.

G.V.S.

P. Quando a Prefeitura Municipal é a proprietária do imóvel loteado, deve-se apresentar o modelo do contrato-padrão e da escritura de transmissão definitiva dos lotes?

R. Se a Prefeitura for vender os lotes através de compromissos de compra e venda, evidentemente deve, com os documentos do art. 18, ao ensejo do pedido de registro do loteamento, depositar o modelo do contrato-padrão. Se pretender vender exclusivamente à vista, declarará a situação e não será obrigada nem a juntar o modelo do contrato-padrão nem a minuta da escritura de compra e venda.

G.V.S.



INSTITUTO DE REGISTRO
IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Ítalo Conti Júnior (PR); Vice-Presidente, Carlos Fernando Westphalen Santos (RS); Secretário Geral, Édson de Oliveira Andrade (SP); 1º Secretário, Jersé Rodrigues da Silva (SP); 2º Secretário, Francisco de Assis C. Moreira (MG); Tesoureiro Geral, Virgínio Pinzan (SP); 1º Tesoureiro, Vanda Maria de Oliveira Penna Antunes da Cruz (SP); 2º 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 César Torres Carpes (MS); 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

Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Alfonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Léa Emília Braune Portugal (DF), Antônio Carlos Loureiro (ES), Maurício de Nassau Arantes Lisboa (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque Cavallaro (MT), Néilson Pereira Seba (MS), Délcio da Fonseca Malta (MG), Cleto Acreano Meirelles de Moura (PA), Maria Emília 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), Décio 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:** Décio 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 (RS).

BOLETIM DO IRIB

MAIO DE 1992 — N. 180

Diretor responsável: Ítalo Conti Júnior
Redação: Ademar Fioraneli
Consultoria Jurídica: Gilberto Valente da Silva

Editores: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPEP n. 2.510

Sede: Av. Paulista, 2.073 — Horsa I
— 12º andar — conj. 1.201/1.202 —
CEP 01311 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
FAX 0112846958