

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1992 — N. 182

DA EXIGIBILIDADE DO EXPRESSO RECONHECIMENTO DA EXONERAÇÃO TRIBUTÁRIA POR IMUNIDADE, NÃO-INCIDÊNCIA E ISENÇÃO, NAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

É crescente a controvérsia gerada pela inconformidade das partes com a exigência feita pelos Oficiais do Registro de Imóveis de apresentação, por ocasião do registro de contratos de promessa de compra e venda, promessa de cessão e transferência de direitos, divisão, sentenças declaratórias de usucapião, na doação em que o donatário for a União, Estado do Rio Grande do Sul e Municípios deste Estado, etc., do expresso reconhecimento pela autoridade fazendária ou pelo Superintendente da Administração Tributária da imunidade, não-incidência e isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos ou de Doação de quaisquer Bens ou Direitos. É mister, portanto, se examine a legislação pertinente, em busca do fundamento que dá suporte a tal exigência.

Disciplinam a matéria leis municipais em vigor a partir de janeiro de 1989, face dispositivo constitucional (art. 156, inc. II) e Lei estadual 8.821/89, regulamentada pelo Decreto 33.156/89, que dispõem mais ou menos assim:

"Não poderão ser lavrados, transcritos, registrados ou averbados, pelos Tabeliães, Escrivães e Oficiais de Registro de Imóveis e do Registro de Títulos e Documentos, os atos e termos de sua competência, sem prova do pagamento do imposto devido, ou do reconhecimento de sua desoneração".

Outrossim, o Decreto 33.156, de 31.3.89, e as leis municipais estabelecem o seguinte:

"As exonerações e/ou desonerações tributárias por imunidade, não-incidência e isenção ficam condicionadas ao seu reconhecimento pelo Secretário Municipal da Fazenda e/ou pelo Superintendente da Administração Tributária".

Diante do conteúdo dos dispositivos legais invocados, evidencia-se imprescindível, para a realização do ato registral, a apresentação pelos interessados de documento que comprove o benefício da exoneração fiscal, reconhecido pela autoridade tributária competente.

Por mais que se possam tecer críticas às normas legais que disciplinam a imunidade, não-incidência e isenção, sob o aspecto de reconhecimento de tais benefícios, ao Oficial do Registro de Imóveis não é dado deixar de acatá-las, mormente porque, consoante expressa disposição da Lei dos Registros Públicos, art. 289, a ele cabe exercer severa fiscalização acerca do recolhimento dos impostos devidos em decorrência da transação imobiliária.

Assim, atribuída ao Registrador apenas a missão de *fiscalizar o pagamento do tributo*, refoge à sua competência a apreciação da necessidade, ou não, do recolhimento, pois essa atribuição situa-se entre as atividades *afetas à autoridade tributária*, nos termos das legislações municipais e estadual.

Tal matéria já foi objeto de apreciação na ap. cível 584039804, da 1ª Câmara do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, que, no mesmo sentido do que até aqui foi exposto, proferiu decisão assim ementada:

"IMPOSTO DE TRANSMISSÃO. Imunidade nos casos de transferência de bem imóvel por cisão de pessoa jurídica (CF, art. 23, § 3º). Legitimidade da exigência fiscal de prévio reconhecimento, pela Fazenda, da imunidade, isenção e não-incidência tributária. Processo de dúvida suscitado pelo titular do Registro de Imóveis, ante a negativa do interessado em submeter-se a tal exigência. Não cabe ao Judiciário, no plano administrativo, substituir a autoridade fiscal. Legitimidade do Estado para recorrer da decisão do Juízo de 1º grau. Dúvida acolhida. Sentença reformada" (RJTJRS, vol. 117, pp. 257-260).

Dessa forma, para que seja obtida a exoneração tributária (imunidade, não-incidência e isenção), deve o interessado entregar à Fiscalização de Tributos Estaduais e Tributos Municipais somente a GIT (Guia do Imposto de Transmissão), corretamente

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

preenchida e da qual conste a avaliação do imóvel, efetuada pelo Exator ou pelo Secretário Municipal da Fazenda. Recebida a GIT, com a avaliação dada, o Superintendente da Administração Tributária ou o Secretário Municipal reconhecerá a exoneração tributária.

Cumpra consignar que, não obstante os diplomas legais mencionados evidenciarem a necessidade do reconhecimento da exoneração pelo órgão fazendário, não sendo permitido ao Oficial do Registro de Imóveis, nesse caso, efetuar o registro sem que verificado esteja tal requisito, não se compreende como, nos casos de *não-incidência*, se exija o aludido reconhecimento. Urge se proceda a uma *reformulação legislativa*.

Mas, a rigor, afigura-se desnecessária, inclusive, a previsão legal de hipótese de não-incidência. Com efeito, a Constituição Federal, no art. 155, inc. I, letra a, atribui competência aos Estados para instituir imposto sobre a transmissão *causa mortis* e doação, de quaisquer bens ou direitos, e o art. 156, inc. II, atribui competência aos Municípios para instituir imposto sobre transmissão *inter vivos*, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos e sua aquisição.

Ora, claro está, que o fato gerador do tributo é a *transmissão*. E esta não ocorre, a toda evidência, nos

casos legalmente arrolados como de *não-incidência*.

A título de exemplo, inócua se apresenta a disposição legal que estabelece que o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles relativos não incide no *USUCAPIÃO*, forma *originária* de aquisição do domínio.

Ademais, a norma posta no art. 23, inc. I, letra a, e 156, inc. II, da CF situa-se entre aquelas classificadas como de eficácia diferida. Sob o aspecto substancial, disciplina a matéria integralmente, necessitando, para que tenha aplicação, apenas de complemento técnico e instrumental. Essa complementação é que se compreende na esfera de atribuições do Poder Legislativo Estadual.

Dessume-se, pois, que a não-incidência decorre da própria norma constitucional que, nessa parte, prescinde de complementação.

Conclui-se, então, deve o Oficial do Registro de Imóveis exigir a comprovação do reconhecimento de sua desoneração tributária pela autoridade competente em todos os casos previstos nas legislações municipais e estadual.

Recomenda-se, outrossim, seja produzida alteração legislativa, dispensando tal reconhecimento nos casos de desoneração por *não-incidência*, vez que decorre esta da própria norma constitucional.

JOÃO PEDRO LAMANA PAIVA
Registrador

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

ASSEMBLÉIA GERAL ORDINÁRIA Edital de Convocação

Nos termos do art. 23 combinado com o art. 25, parágrafo único, dos Estatutos do IRIB, ficam convocados todos os associados para a Assembléia Geral Ordinária a ser realizada no dia 17 de setembro de 1992 (quinta-feira), às 17:30 horas, no Castro's Park Hotel, em Goiânia-GO, ocasião em que será realizado o XIX Encontro dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, com a seguinte Ordem do Dia:

- I. Discussão e votação do Relatório da Diretoria;
- II. Discussão e votação do Balanço Anual;
- III. Outros assuntos que forem propostos.

Não havendo número legal, ou seja, dois terços dos sócios efetivos, no uso e gozo de seus direitos, a Assembléia reunir-se-á em segunda convocação, com qualquer número, trinta minutos após a hora marcada para a primeira.

São Paulo, 31 de julho de 1992

ÍTALO CONTI JÚNIOR
Presidente

TRABALHOS PARA O "ENCONTRO GILBERTO VALENTE DA SILVA"

Os associados que apresentarem trabalhos ao XIX Encontro Nacional dos Oficiais de Registro de Imóveis do Brasil, a realizar-se de 14 a 18 de setembro próximo (segunda a sexta-feira), ficarão isentos, como de outras vezes, do pagamento da taxa de ins-

crição. Deverão enviar até 10.8.92 o resumo de sua tese e até 30.8.92 três exemplares do trabalho, diretamente à Secretária do IRIB.

O Tema, que está suscitando muito interes-

(Conclui na página seguinte)

se da classe registradora, está subordinado aos seguintes itens:

- Tema I — Hipoteca
- Tema II — Enfiteuse
- Tema III — A proteção registral nos negócios imobiliários
- Tema IV — A prática no Registro Imobiliário

Espera-se uma presença maciça de interessados ao "Encontro Gilberto Valente da Silva", tendo em conta que se tem em vista, especialmente, homenagear o Assessor Jurídico e Sócio Honorário

do Instituto, que tanto vem fazendo pela classe, respondendo a todas as consultas que lhe são endereçadas, com diligência e boa vontade, além de atender à Diretoria do IRIB.

Quaisquer informações sobre transporte e hospedagem poderão ser solicitadas à SABETUR — Agência de Viagens e Turismo Ltda., pelo telefone (011) 257-8966 e FAX 011259-6569.

A programação social está sendo cuidada pelo IRIB com o maior desvelo, para que todos os que acorrerem ao "Encontro Gilberto Valente da Silva" possam bem conhecer a progressista cidade de Goiânia, onde ele se realizará.

AULAS DE DIREITO NOTARIAL E REGISTRAL

A Universidade São Judas Tadeu, da Capital do Estado de São Paulo, em atitude pioneira no Estado, vem de inserir, no *curriculum* do Curso de Direito, a cadeira de *Direito Notarial e Registral*.

Trata-se da primeira Faculdade de Direito no Estado de São Paulo a cuidar de matérias tão relevantes, inserindo-as como disciplinas autônomas, o que permitirá que os estudantes daquela Universidade, ao contrário do que ocorre em vários outros Estados do País, sejam preparados para essas atividades.

O IRIB se congratula com aquela Universidade, esperando que a semente germine e que o exemplo frutifique, de forma a que cada vez mais tenhamos profissionais devidamente habilitados nesses importantes ramos do Direito.

A matéria será ministrada no 5º ano letivo.

A Universidade São Judas Tadeu está localizada na Rua Taquari, 546, Mooca, CEP 03166-000 São Paulo-SP, tel. (011) 948-1677.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. *O proprietário de uma gleba de terras com área de 80ha, perfeitamente descrita e caracterizada, com medidas perimetrais segundo rumos magnéticos, destacou dela uma parte e a vendeu, não tendo sido descrito o remanescente. Como deve o Ofício proceder?*

R. Abre-se a matrícula da parte alienada, registrando-se a escritura de transmissão. Na transcrição ou matrícula da área primitiva, faz-se, de acordo com o art. 246 da Lei de Registros Públicos, uma averbação acusando o desmembramento, para permitir o controle da disponibilidade. Não há na Lei 6.015/73 nada que determine ou imponha a descrição do remanescente.

G.V.S.

P. *Como proceder quanto aos desmembramentos de imóveis urbanos?*

R. Para os desmembramentos, segue-se, registrariamente, o procedimento que para os loteamentos, isto é, depois de aprovados na Prefeitura Municipal, o proprietário requer o registro, na forma do art. 18 da Lei 6.766/79, juntando todos os documentos enumerados nesse Diploma. O Serviço Registral Imobiliário examina a documentação e, estando ela em ordem, na forma do art. 19 da mesma Lei, comunica à Prefeitura Municipal, publica os editais e, decorrido o prazo sem impugnação, procede ao registro do desmembramento.

Quanto às questões que devam ou possam ser postas a exame da Prefeitura Municipal, esclarece-se que cabe exclusivamente a esta aprovar os projetos de desmembramento, desde que não incidam as hipóteses do art. 13 da Lei citada, não cabendo ao Ofício fiscalizar a regularidade ou não da aprovação em apreço.

G.V.S.

P. *Pode ser aberta matrícula com os dados constantes do próprio Serviço Registral Imobiliário? Como proceder se esses dados forem insuficientes?*

R. A matrícula deve ser aberta com os elementos constantes do título e mais os que já constam do Ofício Imobiliário. Entretanto, não pode o título corrigir descrição de divisas, colocar medidas quando na transcrição não havia, inserir área ou alterar a área que consta da transcrição, pois, em tais casos, será necessário prévia retificação, via judicial, da transcrição, segundo o art. 213, § 2º, da Lei de Registros Públicos.

Se faltarem dados para a abertura da matrícula, mas o imóvel estiver transcrito, deverá a matrícula observar e conter o que consta da transcrição, mesmo que haja omissão de alguns dados, como, por exemplo, área do imó-

(Concluído na página seguinte)

vel, medidas laterais, nomes dos confrontantes. Isto porque se o imóvel está transcrito deve ser matriculado, ainda que imperfeitamente descrito.

G.V.S.

P. *Em um distrato social, devidamente registrado na Junta Comercial, os lotes de um loteamento de propriedade da empresa dissolvida foram atribuídos aos vários sócios. Sabe o Ofício que vários lotes foram vendidos ou compromissados, mas as escrituras ou contratos não foram apresentados a registro. Seria necessária a escritura pública de divisão? Que é que deve ser feito na matrícula referente ao imóvel loteado?*

R. Em se tratando de extinção de sociedade, os bens móveis e imóveis que compõem o acervo são divididos entre os sócios, na força da participação de cada um deles.

O instrumento hábil ao registro é aquele de dissolução, depois de devidamente registrado na Junta Comercial.

Se os lotes são conferidos ao sócio que transmitiu o bem que foi loteado para a sociedade, não há recolhimento do Imposto de Transmissão; ao contrário, se o imóvel que foi loteado foi adquirido pela empresa extinta ou se a conferência não se faz exclusivamente a

quem conferiu o imóvel, incide o imposto em questão.

No que diz respeito ao registro desse distrato, devem ser abertas as matrículas de todos os lotes, figurando, como proprietária, a empresa, e, como registro anterior, o número do registro (transcrição ou registro em matrícula) e referência ao número do registro do loteamento. Em seguida, far-se-á o registro de que, por contrato particular de dissolução de sociedade, devidamente registrado na Junta Comercial, o imóvel da matrícula foi atribuído ao sócio Fulano de Tal. Para tal registro é indispensável a apresentação da CND do INSS.

Quanto aos contratos que não foram apresentados a registro, se o forem, poderão ser registrados, consignando-se que o contrato foi celebrado com a anterior proprietária. O sócio ao qual o lote foi atribuído o recebe nos termos do art. 29 da Lei 6.766/79, como sucessor da loteadora.

Não há de se cogitar de escritura de divisão, uma vez que os lotes, individualmente, já são conferidos a cada um dos sócios ou a alguns deles.

G.V.S.

P. *Foi o Maior Valor de Referência extinto ou congelado, por força da Lei 8.177, de 1º.3.91? Como efetuar a cobrança das custas devidas pelo registro de cédulas, averbações de aditivos, cancelamentos etc.,*

relativamente às cédulas de crédito rural, comercial, industrial e à exportação?

R. O MVR, que era de Cr\$ 2.266,17, foi extinto pela Lei mencionada. Para a cobrança de custas e emolumentos de atos registrários que eram calculados com base no MVR há várias soluções:

a) toma-se o MVR com o valor da data da sua extinção; b) toma-se o MVR com o valor da data da sua extinção e corrige-se pela TR; c) toma-se o MVR com o valor da sua extinção e atualiza-se mensalmente com base na variação da UFESP, quando se trata do Estado de São Paulo.

Com a extinção do Maior Valor de Referência, extinção do salário mínimo de referência etc., e com a proibição da utilização do salário mínimo como indexador (salvo nas questões previdenciárias), por força da Constituição Federal, — cada Estado está resolvendo a questão através das respectivas Corregedorias Gerais de Justiça, de tal sorte que a consulta deve ser endereçada ao Juiz Corregedor Permanente ou ao Juiz Diretor do Fórum, conforme for o caso, no Estado.

A maioria dos Juízes tem determinado que se tome para base de cálculo 1/4 do salário mínimo, o que, a meu aviso, contraria a Constituição Federal.

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, Virgílio 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 Fioranelli (SP); Diretor de Assistência aos Associados, Geraldo Cezar 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 Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Flúza (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), Néelson 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), 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 (RS).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1992 — N. 182

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

Editora: Maria Thereza Cavalheiro
— Jorn. reg. no MT n. 7.797
— SJPESP 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