IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1994 — N. 208

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário acaba de receber incentivo, no sentido do seu desenvolvimento, com reflexos no Registro de Imóveis.

Ocorre que, atendendo aos anseios de empresários do setor, o Congresso Nacional aprovou e o Presidente da República sancionou a Lei 8.668, de 25.6.93, instituindo os Fundos de Investimento Imobiliário.

Conforme dispõe o art. 2º dessa Lei,

> "O Fundo de Investimento Imobiliário destinar-se-á ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, tais como construção de imóveis, aquisição de imóveis prontos, ou investimentos em projetos visando viabilizar o acesso à habitação e serviços urbanos, inclusive em áreas rurais, para posterior alienação, locação ou arrendamento".

Tais Fundos não têm personalidade jurídica; contarão com recursos captados por meio do Sistema de Distribuição de Valores Mobiliários, de acordo com a Lei 6.385, de 7.12.76, e serão constituídos sob a forma de condomínio fechado.

Suas quotas constituem valores mobiliários, sujeitos ao regime da citada Lei, e serão geridos e administrados por instituição administradora autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários.

Esclarece o art. 6º da Lei 8.668 que o patrimônio do Fundo será constituído pelos bens e direitos adquiridos pela instituição administradora, em caráter fiduciário, acrescentando o art. 7º que eles, assim como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas as seguintes restrições:

> "I — não integrem o ativo da administradora;
>
> "II — não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora;
>
> "III — não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
>
> "IV — não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora;
>
> "V — não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser;
>
> "VI — não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis".

A partir deste momento, o assunto começa a interessar aos registradores e também aos notários.

Saliente-se, de início, que não tendo, os Fundos, personalidade jurídica, os bens formadores do seu patrimônio serão adquiridos em nome da instituição administradora. É ela, portanto, que figurará na escritura e no registro, como adquirente.

O parágrafo 1º traz a determinação de que as restrições acima devem constar do título aquisitivo, destacando-se que o bem adquirido constitui patrimônio do fundo, acrescentando o parágrafo 2º que tais restrições, assim como o citado destaque, serão averbados na matrícula do imóvel adquirido.

Não custa lembrar a importância dessa averbação, não só para efeito de publicidade, como, também, para diferenciar o bem registrado dos que formam o ativo da administradora.

Outro aspecto que nos diz respeito é a dispensa da apresentação da CND expedida pelo INSS e da certidão negativa da Secretaria da Receita Federal, pela administradora, quando alienar imóveis integrantes do patrimônio do Fundo (V. parágrafo 3º).

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

Considerando que a aludida dispensa só vale para a transmissão de imóveis do Fundo, o Oficial registrador deve acautelar-se quando da apresentação de escritura para registro na qual figure como alienante a administradora, no sentido de verificar se não se trata de imóvel integrante do seu ativo, devendo, no caso positivo, exigir normalmente aquelas duas certidões.

Também nos diz respeito o art. 9º, o qual determina que a alienação de imóvel do Fundo implica cancelamento das restrições e destaque contidos no art. 7º, competindo ao Oficial anotá-lo na matrícula correspondente.

Ainda com reflexo no Registro Imobiliário, o parágrafo 4º do art. 11 reza o seguinte:

"A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Fundo de Investimento Imobiliário não constitui transferência de propriedade".

Parecem confusos os termos deste dispositivo legal, mas examinando-o com cuidado dá para entender que a substituição de uma administradora por outra, a que título for, não implica transferência de domínio do imóvel integrante do Fundo, devendo o registrador simplesmente averbar o fato, mediante documento hábil.

Finalmente, anotamos que a Comissão de Valores Mobiliários do Ministério da Fazenda regulamenta a constituição e o funcionamento dos Fundos através das Instruções 205 e 206, de 14.1.94, publicadas na *Lex* de fevereiro do corrente ano.

ULYSSES DA SILVA
Oficial do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo

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

LEI QUE INSTITUI A CÉDULA DE PRODUTO RURAL

Por ser de interesse da classe registradora, damos abaixo a Lei 8.929, de 22.8.94:

LEI N. 8.929 — DE 22 DE AGOSTO DE 1994

Institui a Cédula de Produto Rural, e dá outras providências

O Presidente da República.

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º — Fica instituída a Cédula de Produto Rural — CPR, representativa de promessa de entrega de produtos rurais, com ou sem garantia cedularmente constituída.

Art. 2º — Têm legitimação para emitir CPR o produtor rural e suas associações, inclusive cooperativas.

Art. 3º — A CPR conterá os seguintes requisitos, lançados em seu contexto:

I — denominação Cédula de Produto Rural;

II — data da entrega;

III — nome do credor e cláusula à ordem;

IV — promessa pura e simples de entregar o produto, sua indicação e as especificações de qualidade e quantidade;

V — local e condições da entrega;

VI — descrição dos bens cedularmente vinculados em garantia;

VII — data e lugar da emissão;

VIII — assinatura do emitente.

§ 1º — Sem caráter de requisito essencial, a CPR poderá conter outras cláusulas lançadas em seu contexto, as quais poderão constar de documento à parte, com a assinatura do emitente, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

§ 2º — A descrição dos bens vinculados em garantia pode ser feita em documento à parte, assinado pelo emitente, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

§ 3º — A descrição do bem será feita de modo simplificado e, quando for o caso, este será identificado pela sua numeração própria, e pelos números de registro ou matrícula no registro oficial competente, dispensada, no caso de imóveis, a indicação das respectivas confrontações.

Art. 4º — A CPR é título líquido e certo, exigível pela quantidade e qualidade de produto nela previsto.

Parágrafo único — O cumprimento parcial da obrigação de entrega será anotado, sucessivamente, no verso da cédula, tornando-se exigível apenas o saldo.

(Continua na página seguinte)

(Continuação da página anterior)

Art. 5º — A garantia cedular da obrigação poderá consistir em:

I — hipoteca;

II — penhor;

III — alienação fiduciária.

Art. 6º — Podem ser objeto de hipoteca cedular imóveis rurais e urbanos.

Parágrafo único — Aplicam-se à hipoteca cedular os preceitos da legislação sobre hipoteca, no que não colidirem com esta Lei.

Art. 7º — Podem ser objeto de penhor cedular, nas condições desta Lei, os bens suscetíveis de penhor rural e de penhor mercantil, bem como os bens suscetíveis de penhor cedular.

§ 1º — Salvo se se tratar de títulos de crédito, os bens apenhados continuam na posse imediata do emitente ou do terceiro prestador da garantia, que responde por sua guarda e conservação como fiel depositário.

§ 2º — Cuidando-se de penhor constituído por terceiro, o emitente da cédula responderá solidariamente com o empenhador pela guarda e conservação dos bens.

§ 3º — Aplicam-se ao penhor constituído por CPR, conforme o caso, os preceitos da legislação sobre penhor, inclusive o mercantil, o rural e o constituído por meio de cédulas, no que não colidirem com os desta Lei.

Art. 8º — A não identificação dos bens objeto de alienação fiduciária não retira a eficácia da garantia, que poderá incidir sobre outros do mesmo gênero, qualidade e quantidade, de propriedade do garante.

Art. 9º — A CPR poderá ser aditada, ratificada e retificada por aditivos, que a integram, datados e assinados pelo emitente e pelo credor, fazendo-se, na cédula, menção a essa circunstância.

Art. 10 — Aplicam-se à CPR, no que forem cabíveis, as normas de direito cambial, com as seguintes modificações:

I — os endossos devem ser completos;

II — os endossantes não respondem pela entrega do produto, mas, tão-somente, pela existência da obrigação;

III — é dispensado o protesto cambial para assegurar o direito de regresso contra avalistas.

Art. 11 — Além de responder pela evicção, não pode o emitente da CPR invocar em seu benefício o caso fortuito ou de força maior.

Art. 12 — A CPR, para ter eficácia contra terceiros, inscreve-se no Cartório de Registro de Imóveis do domicílio do emitente.

§ 1º — Em caso de hipoteca e penhor, a CPR deverá também ser averbada na matrícula do imóvel hipotecado e no Cartório de localização dos bens apenhados.

§ 2º — A inscrição ou averbação da CPR ou dos respectivos aditivos serão efetuadas no prazo de três dias úteis, a contar da apresentação do título, sob pena de responsabilidade funcional do oficial encarregado de promover os atos necessários.

Art. 13 — A entrega do produto antes da data prevista na cédula depende da anuência do credor.

Art. 14 — A CPR poderá ser considerada vencida na hipótese de inadimplemento de qualquer das obrigações do emitente.

Art. 15 — Para cobrança da CPR, cabe a ação de execução para entrega de coisa incerta.

Art. 16 — A busca e apreensão do bem alienado fiduciariamente, promovida pelo credor, não elide posterior execução, inclusive da hipoteca e do penhor constituído na mesma cédula, para satisfação do crédito remanescente.

Parágrafo único — No caso a que se refere o presente artigo, o credor tem direito ao desentranhamento do título, após efetuada a busca e apreensão, para instruir a cobrança do saldo devedor em ação própria.

Art. 17 — Pratica crime de estelionato aquele que fizer declarações falsas ou inexatas acerca de bens oferecidos em garantia da CPR, inclusive omitir declaração de já estarem eles sujeitos a outros ônus ou responsabilidade de qualquer espécie, até mesmo de natureza fiscal.

Art. 18 — Os bens vinculados à CPR não serão penhorados ou seqüestrados por outras dívidas do emitente ou do terceiro prestador da garantia real, cumprindo a qualquer deles denunciar a existência da cédula às autoridades incumbidas da diligência, ou a quem a determinou, sob pena de responderem pelos prejuízos resultantes de sua omissão.

Art. 19 — A CPR poderá ser negociada nos mercados de bolsas e de balcão.

§ 1º — O registro da CPR em sistema de registro e de liquidação financeira, administrado por entidade autorizada pelo Banco Central

(Conclui na página seguinte)

(Conclusão da página anterior)

do Brasil, é condição indispensável para a negociação referida neste artigo.

§ 2º — Nas ocorrências da negociação referida neste artigo, a CPR será considerada ativo financeiro e não haverá incidência do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

Art. 20 — Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

ITAMAR FRANCO — Presidente da República.
RUBENS RICÚPERO.
SYNVAL GUAZZELLI.

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL — ITR COMPROVAÇÃO DE RECOLHIMENTO

Transcrevemos, a seguir, a Instrução Normativa SRF 33, de 13.5.94, publicada no *DOU-I* de 17.5.94, que acreditamos interessar aos Oficiais de Registro de Imóveis:

INSTRUÇÃO NORMATIVA N. 33, de 13 DE MAIO DE 1994

O SECRETÁRIO DA RECEITA FEDERAL, no uso de suas atribuições, resolve:

Art. 1º — A comprovação de recolhimento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural-ITR a que se refere o art. 21 da Lei n. 8.847, de 28 de janeiro de 1994, será feita mediante apresentação de comprovante de pagamento dos últimos cinco exercícios ou, na sua falta, de Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais.

Art. 2º — Quando se tratar de imóveis com área inferior a 200 (duzentos) hectares, a comprovação prevista no artigo anterior poderá ser substituída por declaração firmada pelo próprio interessado ou procurador bastante, sob as penas da lei, informando não existir débito relativo ao imóvel objeto de financiamento referente aos últimos cinco exercícios ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial.

Art. 3º — Aplica-se o disposto nesta Instrução Normativa aos créditos tomados pelas cooperativas para repasse aos seus cooperados, bem como aos tomados para uso próprio.

Art. 4º — As instituições financeiras encaminharão à Unidade local da Receita Federal que as jurisdicionarem, para fins de verificação de veracidade, as declarações firmadas nos termos do art. 2º desta Instrução.

§ 1º — A remessa à Receita Federal deverá ser efetuada até o dia 10 do mês subseqüente àquele em que tiverem sido firmadas as declarações.

§ 2º — Se comprovadamente falsa a declaração, o declarante ficará sujeito às sanções civis, administrativas e criminais previstas em lei.

§ 3º — A declaração deverá conter, além dos dados que identifiquem a instituição financeira, o número de inscrição do imóvel na Receita Federal, o nome e o número de inscrição no CPF/CGC do tomador do crédito.

Art. 5º — Esta Instrução Normativa entra em vigor na data de sua publicação.

OSÍRIS DE AZEVEDO LOPES FILHO

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Dimas Souto Pedrosa (PE); **Vice-Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário Geral**, Roberto Sant'Anna (SP); **1º Secretário**, Jersé Rodrigues da Silva (SP); **2º Secretário**, Gilma Teixeira Machado (MG); **Tesoureiro Geral**, Virgínio Pinzan (SP); **1º Tesoureiro**, José Simão (SP); **2º Tesoureiro**, Meirimar Barbosa Júnior (SP); **Diretor Social e de Eventos**, Mauro Souza Lima (PE); **Diretor de Publicidade e Divulgação**, Ademar Fioraneli (SP); **Diretor de Assistência aos Associados**, Ricardo Basto da Costa Coelho (PR); **Diretor Legislativo**, Geraldo Cezar Torres Carpes (MS); **Conselho Deliberativo: Presidente**, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); **Secretário**, Léa Emília Braune Portugal (DF); demais membros — Esmerindo Sales Costa (AC), Stélio Darci Cerqueira de Albuquerque (AL), Nino Jesus Aranha Nunes (AP), Ivan Esteves Ribeiro (AM), Vivaldo Affonso do Rego (BA), Ana Tereza Araújo Mello Fiúza (CE), Etelvina Abreu do Vale Teixeira (ES), Clenon de Barros Loyola Filho (GO), Jurandy de Castro Leite (MA), Nizete Asvolinsque (MT), Nélson Pereira Seba (MS), Myrthes de Araújo Ventura (MG), Cleomar Carneiro de Moura (PA), Fernando Meira Trigueiro (PB), José Augusto Alves Pinto (PR), Natalício Gomes da Silva (PE), Guido Gayoso Castelo Branco Barbosa (PI), Geraldo Mendonça (RJ), Armando de Lima Fagundes (RN), Carlos Fernando Westphalen Santos (RS), Décio José de Lima Bueno (RO), Gleci Palma Ribeiro Melo (SC), Maria América Pina Nascimento (SE) e Ercília Maria Moraes Soares (TO); **Conselho Fiscal:** Antônio Carlos Carvalhaes (SP), João Baptista Galhardo (SP), Luiz Fernando de Araújo Costa (PR), Oly Érico da Costa Fachin (RS) e Sérgio Toledo de Albuquerque (AL); **Suplentes do Conselho Fiscal:** Décio Alves da Silva (GO), Hélio Egon Ziebarth (SC) e Oscar Salazar Moura da Cruz (MS); **Conselho de Ética:** Adolfo Oliveira (RJ), Elvino Silva Filho (SP) e Ítalo Conti Júnior (PR); **Suplentes do Conselho de Ética:** Geraldo Malvar (DF), Haroldo Canavarros Serra (MT) e Rosa Maria Veloso de Castro (MG).

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1994 — N. 208

Diretor responsável: Dimas Souto Pedrosa
Redação: Ademar Fioraneli
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 — conjs. 1.201/1.202 — CEP 01311-300 — São Paulo-SP
Tel.: (011) 287-2906
Fax.: (011) 284-6958