

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1977-N.6

O DECRETO-LEI N. 1.510, DE 1976 E O REGISTRO DE IMÓVEIS

O Dr. Álvaro Melo Filho, professor dos cursos de graduação e pós-graduação em Direito da Universidade Federal do Ceará, Mestre em Ciências Jurídicas pela PUC do Rio de Janeiro, advogado do Banco Central do Brasil e assessor jurídico do Cartório de Registro de Imóveis da 2.ª Zona de Fortaleza, escreveu, especialmente para este BOLETIM, o seguinte comentário a respeito da legislação do imposto de renda, que obriga aos Cartórios de Registro de Imóveis a comunicarem à Receita Federal as operações imobiliárias por eles registradas.

O Decreto-lei n. 1.510, de 1976, que alterou em parte o Decreto-lei n. 1.381, de 1974, é o diploma legal que fixa os critérios e determina as hipóteses em que as pessoas físicas que praticarem operações imobiliárias são equiparadas às pessoas jurídicas, para os efeitos de cobrança do imposto de renda.

Convicto da insuficiência de meios para aplicar uma legislação complexa e para controlar e tributar as alienações de imóveis e de participações societárias efetivadas por um número avultado de contribuintes (pessoas físicas), o legislador inseriu no Decreto-lei n. 1.510, de 1976, um artigo que impõe formalidades trabalhosas e onerosas aos serventuários:

"Art. 15. Os serventuários da Justiça responsáveis por Cartórios de Notas ou de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, ficam obrigados a fazer comunicação à Secretaria da Receita Federal dos documentos lavrados, anotados, averbados ou registrados em seus Cartórios e que caracterizem aquisição ou alienação de imóveis por pessoas físicas, conforme definidos no art. 2.º, § 1.º, do Decreto-lei n. 1.381, de 23.12.1974.

"§ 1.º. A comunicação deve ser efetivada em formulários padronizado e em prazo a ser fixado pela

Secretaria da Receita Federal.

"§ 2.º. O não cumprimento do disposto neste artigo sujeitará o infrator a multa correspondente a 1% do valor do ato."

Trata-se, evidentemente, de obrigação tributária acessória imposta no interesse da fiscalização. Como se sabe, ao lado de pagar tributo e/ou penalidade pecuniária (obrigação principal), há no Direito Tributário a obrigação acessória que "decorre da legislação e tem por objeto as prestações, positivas ou negativas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização de tributos", na definição do § 2.º do art. 113 do CTN.

Cumprir esclarecer, por oportuno, que as prestações positivas são representadas por procedimentos, por ações que são exigidas do contribuinte ou responsável: a emissão de notas fiscais, a escrituração de livros etc. As prestações negativas são representadas por abstenções de atos, por omissões que são exigidas do sujeito passivo: não rasurar notas e documentos fiscais, por exemplo.

Claro está que o art. 15 do Decreto-lei n. 1.510, de 1976, configura-se como uma obrigação tributária acessória dos serventuários e que tem por objeto prestações positivas. Acresça-se que, por força do § 3.º do art. 113 do

CTN, a obrigação acessória pode transformar-se em principal, pelo simples fato de sua inobservância. Dessa forma, a penalidade pecuniária cominada pelo descumprimento da obrigação acessória sujeitará o serventuário à multa correspondente a 1% do valor do ato não comunicado, transmutando-a pois em obrigação principal.

"In casu" essa obrigação tributária acessória, ou como queiram, as "facilidades" com que o Fisco cerca o seu trabalho, realiza-se através de comunicação à Secretaria da Receita Federal pelo Cartório de Registro de Imóveis, dos documentos registrados e que caracterizem aquisição ou alienação de imóveis por pessoas físicas, de acordo com a definição constante do art. 2.º, § 1.º, do Decreto-lei n. 1.381, de 1974, que dispõe: "Caracterizam-se a aquisição e a alienação pelos atos de compra e venda, de permuta, de transferência do domínio útil de imóveis foreiros, de cessão de direitos, de promessas dessas operações, de adjudicação ou arrematação em hasta pública, pela procuração em causa própria, ou por outros contratos afins em que haja transmissão de imóveis ou de direitos sobre imóveis".

A Instrução Normativa n. 35/77, da Secretaria da Receita Federal, publicada no DOU de 17.6.1977, aprovou as

características do modelo de "Declaração sobre Operação Imobiliária" para que os serventuários comuniquem as alienações de imóveis ocorridas a partir de 1.7.1977. Saliente-se que o prazo para a entrega de formulários no Órgão da Secretaria da Receita Federal jurisdicional do município do Cartório de Registro de Imóveis é na segunda semana do mês subsequente à operação registrada.

Para esclarecer com mais minudências a utilização e o preenchimento da "Declaração sobre Operação Imobiliária" surgiu o Ato Declaratório n. 2, do Centro de Informações Econômico-Fiscais, publicado no DOU de 27.6.1977, do qual destacam-se os seguintes itens: a) o código dos Cartórios de Registro de Imóveis e o 02; b) cada alienação imobiliária origina o preenchimento de um formulário; quando, entretanto, em uma única transação constam vários alienantes, deverá ser preenchido um formulário para cada alienante; c) quanto ao valor da alienação, na hipótese de serem vários os alienantes, será indicado o valor referente a cada alienante, mencionando-se no item "Observações" o valor total da alienação. Por exemplo, se um imóvel, vendido por Cr\$ 300.000,00 por cinco alienantes, no item "Valor da Alienação" só deve ser indicado Cr\$ 60.000,00 correspondente ao vendedor indicado e caracterizado, devendo o valor global da operação constar do item "Observações".

Apesar do anexo ao Ato Declaratório n. 2- conter toda a orientação prática para o preenchimento da "Declaração sobre Operação Imobiliária", inclusive com exemplos, uma grande dúvida surgiu de início quanto às informações referentes aos itens 34 e 35 (data de aquisição e valor da aquisição), ou seja, se seriam idênticas ou diversas das que constassem dos itens 28 e 29 (data de alienação e valor da alienação). Para dissipar as interpretações dúbias e os pontos-de-vista opostos surgiu o Ato Declaratório n. CIEF-4, em 18.7.1977, que, em consonância com as finalidades básicas dos Decretos-leis ns. 1.381 e 1.510, de 1976, ou seja, visando a sustar a especulação imobiliária e os ganhos desmesurados das pessoas físicas sem que sobre elas incidisse a tributação do imposto de renda, explicitou o seguinte:

Item 34 — Data de aquisição — Data em que o imóvel foi adquirido pelo alienante, indicado no

quadro 05, item 13.

Item 35 — Valor da aquisição — em cruzeiros.

Observação — Indique o valor pago, na ocasião da aquisição do imóvel, pelo atual alienante, caracterizado no quadro 05, item 13.

Item 36 — Forma de aquisição — Referente aos itens 34 e 35.

Desse modo, face a tais informações, será possível à Receita Federal mensurar, a partir das datas e valores de aquisição e alienação, por quanto tempo o imóvel permaneceu na propriedade do alienante e quanto ele ganhou na operação imobiliária efetivada. Em outras palavras, por intermédio da "Declaração sobre Operação Imobiliária", de responsabilidade dos serventuários, não será difícil à Receita Federal conhecer a habitualidade e os lucros nas operações imobiliárias.

Um outro aspecto que deve ser salientado é a impossibilidade do serventuário responder com segurança se há vinculação do alienante com o adquirente, de acordo com a indagação constante do item 30 da "Declaração sobre Operação Imobiliária".

A vinculação existe quando ocorrem quaisquer das hipóteses previstas nos arts. 3.º e 4.º do Decreto-lei n. 1.381, de 1974, a saber:

"Art. 3.º. São consideradas empresas individuais para os fins do art. 1.º, as pessoas físicas que: I — alienarem imóveis a empresa a que estejam vinculadas, se as empresas adquirentes explorarem, por qualquer modalidade, a construção, a comercialização de imóveis ou atividades de florestamento ou reflorestamento.

"Art. 4.º. São consideradas vinculadas à empresa: I — titulares ou administradores, na data da alienação do imóvel e os que tenham sido nos 12 meses imediatamente anteriores à alienação do imóvel; II — os acionistas ou sócios que participarem, ou tenham participado em qualquer época do período de 12 meses imediatamente anteriores à alienação, com mais de 10% do capital da empresa; III — o cônjuge, os parentes até 3.º grau e os dependentes das pessoas a que se referem as alíneas anteriores".

Evidentemente para dar uma informação correta e segura à Receita Federal o Oficial de Registro de Imóveis precisaria estar buscando continuamente subsídios na Junta Comercial o que, na prática, é impossível. Assim, para precaver-se e prevenir-se de falsas

declarações das partes, seria prudente que, na hipótese dos adquirentes serem Construtoras ou Imobiliárias, fosse-lhes exinida uma declaração assinada pelas partes ou então fizessem constar da própria escritura uma cláusula em que, para ambas as hipóteses, expressem inoocorrer a vinculação nos termos do Decreto-lei n. 1.381, de 1974, e, concomitantemente, responsabilizando-se as partes por qualquer penalidade pecuniária que venha a sofrer o Cartório em razão da comunicação inverídica ou falsa no formulário e que decorra de informações partidas dos contratantes.

Por outro lado, é sabido que, no sistema jurídico brasileiro, somente com a efetivação do registro opera-se a transferência de propriedade. No entanto, é curioso observar que não há qualquer indagação ou item na "Declaração sobre Operação Imobiliária" com referência à data do registro da operação comunicada, porquanto no item 28 (data da alienação) deverá constar a data da escritura, ou seja, "aquela em que for celebrado o contrato inicial da operação imobiliária, correspondente, ainda que através de instrumento particular" (art. 2.º, n. II, do Decreto-lei n. 1.381, de 1974).

Muitas outras dificuldades têm surgido do preenchimento da "Declaração sobre Operação Imobiliária", como por exemplo:

a) Se os alienantes são casados em regime de comunhão de bens, mas declaram separadamente o imposto de renda e possuem CPF diferentes, deve o Oficial de Registro de Imóveis elaborar uma ou duas declarações e qual o valor da alienação a ser comunicado?

b) Se uma pessoa física adquire sete casas conjugadas por Cr\$ 10.560,00 qual o valor da alienação a ser indicado no item 35 ao efetivar a venda de duas dessas casas?

Acresça-se, ainda, as dificuldades e desencontros na informação sobre o valor pelo qual o imóvel foi adquirido pelo alienante (item 35) quando, à época, a unidade do Sistema Monetário Brasileiro divergia da adotada atualmente.

Todas essas reflexões e indagações levam à conclusão de que somente o tempo e a experiência demonstrarão e aclararão as falhas, dúvidas e dificuldades nas informações requeridas pela "Declaração sobre Operação Imobiliária" especialmente no que partine aos Cartórios de Registro de Imóveis.

PERGUNTAS & RESPOSTAS

P. Devem ser registrados ou averbados os protestos contra alienação de bens, quando comunicados ao Cartório por ofício ou mandado judicial?

R. Não. O protesto contra alienação de bens é simples medida acautelatória que não tem acesso ao Registro de Imóveis, uma vez que não existe previsão legal a respeito. No Estado de São Paulo, a Corregedoria Geral da Justiça determinou que tais protestos sejam simplesmente arquivados, sem dar origem a qualquer ato registral. Todavia, se alguém requerer expressamente que da certidão de propriedade de determinado imóvel conste a eventual existência de protesto contra sua alienação, essa circunstância deverá obrigatoriamente figurar na certidão. Não havendo o requerimento expresso nesse sentido, a certidão não mencionará o protesto.

P. Que cautela deve-se tomar para que o pedido de retificação não seja um usucapião disfarçado?

R. O pedido de retificação de área, ou de metragens do imóvel, deverá ser feito por via judicial. Assim sendo, não há cautela alguma que deva ser tomada. Ao Oficial, nesse caso, cabe tão-somente o cumprimento da sentença.

P. É possível proceder-se ao registro de uma escritura pública que não tenha sido assinada por testemunhas?

R. Certamente. A presença de testemunhas na escritura pública era uma exigência das Ordenações Filipinas (datadas de 1603), revogadas expressamente pelo Código Civil, que nada dispôs a esse respeito, considerando obrigatória a assinatura das testemunhas apenas nos contratos particulares (art. 135).

P. Quando é cancelado o ônus que grava um imóvel, além da averbação feita normalmente, pode-se apor um carimbo com os dizeres "cancelado", à frente do registro, para facilitar a visualização dos ônus que ainda vigoram?

R. Nada impede que se utilize tal recurso. Entendemos que o titular de um Cartório tem autonomia bastante para escolher, desde que a lei não o vede, o sistema de trabalho que lhe parecer mais conveniente e seguro. Mas, mesmo que se use esse sistema, a averbação de cancelamento é indispensável.

P. A cédula rural hipotecária precisa ser registrada no Livro 3, além do registro feito no Livro 2? Sendo registrada nos dois Livros, como deve ser cobrada?

R. A cédula, qualquer que ela seja, é sempre registrada no Livro 3. Se for garantida por hipoteca cedular será também registrada no Livro 2 (matrícula do imóvel). E a razão é bem simples. A Lei n. 6.015 determina que as cédulas sejam registradas no Livro 3 sem prejuízo do registro da hipoteca cedular (art. 178, II). Ora, a hipoteca cedular só pode ser registrada na matrícula do imóvel.

Os emolumentos são cobrados de acordo com a legislação federal (art. 290, § 3.º), ou seja, na forma prevista no Decreto-lei n. 167.

A Corregedoria Geral do Estado de São Paulo determinou que, embora se procedam a dois registros (no Livro 2 e no Livro 3), faça-se a cobrança como se fosse um único registro.

P. A extinção do usufruto pela morte do usufrutuário comprovada pela certidão de óbito pode ser averbada a requerimento do interessado?

R. Não. O cancelamento do registro só poderá ser obtido por via judicial. Embora a morte do usufrutuário seja uma das causas de extinção do usufruto (art. 739, I, do CC), o Código de Processo Civil estabelece, no seu Livro IV, Título II, Capítulo I, o procedimento a ser observado.

P. Se o credor hipotecário requer o aumento do crédito de Cr\$ 800.000,00 para Cr\$ 1.500.000,00 não deverá haver novo registro e cancelamento do antigo?

R. Novo registro, sim. Mas não cancelamento do antigo, a não ser que isso seja expressamente autorizado. No caso, parece-nos que o procedimento correto seria o de manter o registro primitivo e efetuar um novo, referente ao aumento do crédito de Cr\$ 700.000,00. Nada impede, todavia, que as duas dívidas sejam unificadas, com uma só forma de amortização. Tal fato será, nesse caso, averbado.

P. Averbação de mudança de denominação de rua deve ser feita "ex officio"?

R. Pode ser feita "ex officio", no sentido de que o interessado não precisa requerer expressamente. Basta, por exemplo, que do título constem as denominações atual e antiga para que se proceda à averbação, à vista de comprovante hábil. Mas isso não significa que, uma vez decretada pela municipalidade a alteração de denominação de um logradouro público, o Oficial deva proceder à averbação dessa ocorrência à margem de todas as transcrições e em todas as matrículas de imóveis situados nessa via pública, existentes no seu Cartório.

P. Deve-se dar prioridade ao registro das cédulas de crédito rural, uma vez que o prazo é o de três dias úteis, ou registrar em primeiro lugar os títulos anteriormente protocolados, apesar do prazo de 30 dias para seu registro?

R. Embora haja uma aparente colisão de princípios, é preciso observar que a Lei n. 6.015, ao estipular o prazo de 30 dias para o registro dos títulos, não revogou o art. 38 do Decreto-lei n. 167. É essa a interpretação que nos sugere a leitura do art. 2.º, § 2.º, da Lei de Introdução ao Código Civil. Portanto, as cédulas de crédito rural devem ser registradas em três dias úteis, prioritariamente, sob pena de multa e abertura de inquérito administrativo (§§ 2.º e 3.º do art. 38 citado), registrando-se os demais títulos dentro do prazo normal estabelecido pela nova Lei dos Registros Públicos.

REMESSA DAS DECLARAÇÕES SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS

As Declarações sobre Operações Imobiliárias, que devem ser preenchidas e remetidas à Receita Federal pelos Cartórios de Registro de Imóveis, serão enviadas aos órgãos locais competentes acompanhadas de um "memorando de remessa", que obedecerá ao modelo aprovado pelo Centro de Informações Econômico-Fiscais do Ministério da Fazenda. É o que foi determinado pela Norma de Execução a seguir transcrita, que foi publicada no DOU de 26.8.1977.

NORMA DE EXECUÇÃO SRF/CIEF/N. 32 DE 16 DE AGOSTO DE 1977

O Coordenador do Centro de Informações Econômico-Fiscais, usando de suas atribuições e tendo em vista o que consta do Decreto-lei n. 1.510, de 27.12.1976, em seu art. 15 e da Instrução Normativa SRF n. 035, de 11.5.1977, em seu item 5, resolve:

- 1 - Aprovar o anexo "Memorando de Remessa",

modelo CIEF n. 02.269, a ser impresso em cor preta e em tamanho A-4 (210 x 297 mm).

2 - Determinar que este modelo seja utilizado, pelos Cartórios Públicos, no encaminhamento mensal das Declarações sobre Operações Imobiliárias aos Órgãos Locais da Secretaria da Receita Federal atendendo à escala prevista na Instrução Normativa SRF n. 035/77: Cartórios de Notas e Títulos e Documentos: primeira semana do mês subsequente ao da operação a que se referir; Cartórios de Registro de Imóveis: segunda semana do mês subsequente ao da operação a que se referir.

3 - Determinar que, por ocasião do encaminhamento as declarações sejam agrupadas em lotes de até cem unidades que deverão ser amarrados e capeados com o "Memorando de Remessa", preenchido em duas vias, servindo a segunda via como recibo da entrega efetuada.

Sérgio Santiago da Rosa
Coordenador
De acordo:

Adilson Gomes de Oliveira
Secretário da Receita Federal

MEMORANDO DE REMESSA

Ao:
(Órgão da SRF que jurisdiciona o município)

Encaminho Declarações sobre Operações Imobiliárias com as seguintes especificações:

1. Quantidade de declarações anexadas (até cem):
2. Numeração seqüência de controle das declarações anexadas DE: A:
3. Declarações referentes ao mês de:
4. Dados do Cartório

CARIMBO

Tipo:
Número:
Município:
(código)

5. Data e dados do responsável / / 19

.....
(nome do responsável)

..... / / 19

.....
(assinatura do responsável)

IRIB

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: Antonio Carlos Marques
Sede: Rua Major Sertório, 110 - 5.º - CEP 01222 - São Paulo, SP - Tel. (011) 35-0367.

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.º 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.