IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1983 — N. 74

MUDADO O LOCAL DO X ENCONTRO PARA SERRA NEGRA

Com a concordância do colega Adolfo Oliveira (Petrópolis, RJ), que seria o anfitrião do X Encontro, a Diretoria do IRIB, reunida extraordinariamente, decidiu mudar o local da realização do mesmo para a cidade de Serra Negra, SP.

A deliberação foi tomada em face da atual conjuntura econômica que a Nação atravessa e, principalmente, em razão das catástrofes a que foram recentemente submetidas as populações dos Estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, bem como as agruras por que passam os Estados do Nordeste. Considerou a Diretoria que a realização do Encontro no Rio de Janeiro, como fora amplamente anunciada, acarretaria gastos muito elevados, não só para o IRIB como para seus associados, gastos esses incompatíveis com aquelas dificuldades que estão afligindo o País, o que praticamente inviabilizaria nossa reunião anual.

Chegou a ser cogitada a hipótese de cancelamento do X Encontro, mas a Diretoria, por maioria de votos, resolveu que sua transferência para Serra Negra (onde já foi realizado o III Encontro, em 1976) possibilitaria sua organização com despesas consideravelmente menores e taxas de inscrição muito mais baixas. Por outro lado, os Encontros — embora tenham na sua programação momentos de lazer — têm sido, primordialmente, ocasião de proveitosos estudos e debates muito úteis para o aperfeiçoamento de métodos de trabalho e nosso aprimoramento profissional. Essa circunstância pesou bastante na decisão de se manter o X Encontro em 1983, apenas transferindo-se sua sede para a estância paulista de Serra Negra.

Muito contribuiu para essa solução o oferecimento do colega Cláudio Fioranti para sediar o Encontro, prontificando-se a trabalhar e colaborar para que se consiga, a nível de estudo, o mesmo êxito obtido nos anos anteriores, mantendo a alegria da confraternização e do reencontro de amigos.

Proximamente, por meio de circulares, serão dadas maiores informações sobre o programa, taxas de inscrição, diárias e reservas de hotéis e vias de acesso à sede do X Encontro, cujo temário permanecerá inalterado, sendo o já divulgado em nosso noticiário anterior.

A Secretaria do IRIB

X ENCONTRO 10º ANO DE VIDA DO IRIB

INEXIGÍVEL A CND DO IAPAS NA PRIMEIRA ALIENAÇÃO
Importante decisão sobre o assunto

No BOLETIM 73 escrevi ligeiro comentário sobre as modificações introduzidas no Dec.-lei 1.958/82, que criou a CND (Certidão Negativa de Débito) do IAPAS, pelo Dec.-lei 2.038, de 29.6.83. Mencionei uma falha do novo texto legal, que passou a exigir aquele comprovante para a averbação da construção e não mais por ocasião da primeira alienação do imóvel, tendo em vista a existência de imóveis cuja construção foi anteriormente averbada sem a prova de quitação e que, agora, poderiam ser negociados sem essa prova.

Para fixar orientação a respeito, consultei a Corregedoria Permanente de meu Cartório, sendo a questão solucionada pelo Dr. José Renato Nalini, Juiz Auxiliar daquela Corregedoria. Dado o interesse geral da matéria e embora a decisão só se aplique aos Cartórios de São Paulo, transcrevo a seguir seus principais trechos.

MHLG

"Não desconhecia o legislador a circunstância de inúmeras construções terem sido averbadas sem a comprovação negativa de débito, que teriam garantida a perenidade da inexigência, à alteração do momento obrigatório. Ter-lhe-ia sido fácil ressalvar a situação insólita, preceituando que a exigência prevaleceria, com relação aos imóveis já averbados, quando da primeira alienação.

"Não o fez, contudo. Substituiu, explicitamente, a expressão *primeira alienação*, por *averbação da construção*. Inimaginável argumentar-se com a falta de previsibilidade quanto às reais conseqüências da alteração. Donde a conclusão de que o legislador quis, efetivamente, isentar de comprovação de inexistência de débito previdenciário aqueles cujas construções já tenham sido averbadas.

"Ante a clareza do texto alterado e a tendência simplificadora que já defluía do Decreto-lei 1.958, de 9.9.82, essa a única interpretação possível. Houvera a edição de norma que conflitasse com o que é fundamental e típico aos Registros Públicos, e então se justificaria orientação até contrária ao texto, mas fiel ao espírito da norma e aos princípios informadores da realidade registrária.

"A alteração introduzida pelo novo diploma, porém, interessa tão-só à própria Previdência Social. Fiscalizar seus contribuintes não é tarefa específica dos Registros de Imóveis, senão por atribuição que, por ser legal, não perde o caráter de anomalia.

"...

"Ante o exposto e considerando, ainda, o substancioso parecer da digna Curadoria de Registros Públicos, respondo à consulta formulada pela zelosa Sra. Oficial do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, no sentido de que, a teor do que dispõe o Decreto-lei 2.038, de 29.6.83, *inexigível* aos construtores ou responsáveis pela execução de obras de construção civil — o documento comprobatório de inexistência de débito, *quando da primeira alienação de imóveis cuja construção já tiver sido averbada.*"

IAPAS — CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO (CND)
PESSOAS FÍSICAS

O Colégio Notarial do Brasil, Seção de São Paulo, submeteu consulta à Corregedoria Permanente dos Cartórios de Notas de São Paulo, aduzindo que o Dec.-lei 1.958, de 9.9.82, extinguiu o Certificado de Regularidade de Situação (CRS) e o Certificado de Quitação (CQ), a par de reduzir os casos de exigência de prova de quitação com a Previdência Social, descabendo a recusa dos Oficiais de Registro de Imóveis da Capital quanto à matrícula e registro de títulos que não contenham expressa declaração de não estarem as partes vinculadas à legislação previdenciária.

Tendo sido o processo enviado para manifestação do IRIB, a Diretoria do Instituto, através de um de seus membros, representante dos colegas da Capital, teceu as seguintes considerações:

"É bom que se recorde que os Certificados de Quitação e de Regularidade de Situação foram criados pelo Dec.-lei 66, de 21.11.66, que deu nova redação a inúmeros dispositivos da Lei Orgânica da Previdência Social, entre os quais o art. 141. Exigindo aqueles documentos das "empresas vinculadas", sendo que a referida Lei Orgânica considera "empresa — o empregador, como tal definido na Consolidação das Leis do Trabalho" (art. 4º, *a*), o art. 141 abrangeu indistintamente as pessoas jurídicas e as pessoas físicas que exercem o comércio em nome individual, bem como os profissionais liberais, que tenham empregados (CLT, art. 2º e § 1º).

"Criou-se, com isso, grande dificuldade para quem, não sendo matriculado na Previdência Social, via-se na contingência de lhe requerer certificado negativo de contribuições a que não se achava obrigado. A situação veio a ser resolvida com a edição do Dec.-lei 821, de 5.9.69, que acrescentou o atual § 5º ao art. 141 da LOPS, tornando independentes do Certificado de Quitação as transações em que forem outorgadas "as pessoas ou entidades não obrigadas a

contribuir para a previdência social" (inciso I). A partir de então admitiu-se que a declaração feita pela parte no instrumento público, sob as penas da lei, de não se achar vinculada à Previdência Social, era suficiente para dispensa da exibição daquele certificado.

"Em 1973, a Consolidação de Normas da Corregedoria Geral da Justiça inseriu, em parágrafo ao art. 760 (que dispunha sobre a exigência dos certificados previdenciários para a lavratura de atos notariais), a seguinte disposição: "Em se tratando de pessoas físicas não sujeitas à contribuição para o INPS, tal circunstância será consignada expressamente no instrumento".

"Mais recentemente, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça estabelecem, no Capítulo XIV, referente aos Cartórios de Notas:

"19 — As escrituras relativas a imóveis e direitos a eles relativos devem conter, ainda:

"...

"h) número, data e local de expedição do certificado de quitação ou certidão de regularidade do IAPAS; quando as partes não estiverem sujeitas a tais contribuições, será feita declaração dessa circunstância".

"Essas, por conseguinte, as origens da exigência que até hoje tem sido feita, por parte dos Cartórios de Registro de Imóveis, para a admissão de escrituras — ou instrumentos particulares — de que participem como outorgantes pessoas não vinculadas à Previdência Social.

"Passando à apreciação da questão proposta, observamos que, à primeira vista, tendo em conta o objetivo aparentemente simplificador do Dec.-lei 1.958/82 (que, na verdade, apenas substituiu dois documentos por um novo), a exigibilidade da prova de inexistência de débitos ficaria circunscrita às pessoas jurídicas, como se afigurou ao ilustrado Colégio Notarial. Não é essa, todavia, a conclusão a que, com a devida vênia, se chega, após exame mais detido da lei nova. Com efeito, sob o ponto-de-vista de sua interpretação sistemática, não se alterou a situação anterior, em que a lei se reportava a "empresas vinculadas", com a referência agora feita a "empresas em geral". Desde que subsista o conceito de empresa, para fins previdenciários, já mencionado acima, em nada se modifica a posição das pessoas físicas equiparadas às empresas.

"Ademais, a própria lei se encarregou de conservar a dubiedade, bastando que se verifique o que consta da alínea "c" do art. 3º, alusivo à concessão de crédito a produtor rural, que fica isento da prova de inexistência de débito, desde que haja registro, "no ato ou instrumento, de declaração do produtor, feita sob as penas da lei, de que não é responsável direto pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social rural".

"Ao ver da Diretoria do IRIB, seria por todos os títulos conveniente a dispensa da apresentação do certificado negativo de débitos por parte de pessoas físicas em geral, com ou sem declaração de sua desvinculação previdenciária. Todavia, face aos termos da lei e às normas superiores da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, não vê "data venia", como deixarem os Oficiais de Registro de Imóveis de continuar a exigir aquela declaração para os instrumentos sujeitos a seu exame".

A decisão da 2ª Vara, embora lastimando que a exigência de documento comprobatório de inexistência de débito a ser fornecido pela Previdência Social seja meio auxiliar de controle na percepção de contribuições, conferida a organismos totalmente alheios à função previdenciária, quais sejam os Cartórios, e invocando a lição de Serpa Lopes, de que "em matéria de Registro de imóveis toda interpretação deve tender para facilitar e não para dificultar o acesso dos títulos no Registro", concluiu pela impossibilidade de se acolher a postulação do Colégio Notarial, nos seguintes termos:

"O Dec.-lei 1.958, de 9.9.82, nada obstante o seu caráter de diploma desburocratizante, não fez mais que substituir o CRS e o CQ por um só documento, que passou a ser denominado "comprobatório de inexistência de débito" (art. 2º, "caput").

"É ele exigível das empresas em geral e dos construtores ou responsáveis pela execução de obras de construção civil (incisos I e II do mesmo art. 2º do Dec.-lei 1.958/82). E sua inexigibilidade é prevista, expressamente, nas quatro hipóteses contidas no art. 3º.

"Na aparência, a redução dos casos de exigência de prova de quitação para com a Previdência teria abrangido a integralidade das pessoas físicas. Interpretação sistemática demonstrará, entretanto, que prevalece a situação que inspirou a edição de dispositivo específico nas Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Basta que a alínea "h" do item 19 do Capítulo XIV seja compatibilizada com a terminologia do Dec.-lei 1.958.

"Prevalece o conceito de empresa, bem analisado pelo IRIB, a fls. 7, abrangendo também a pessoa física. E, mesmo após a edição do Dec.-lei 2.038, de 29.6.83, subsiste a exigência de declaração, 'feita sob as penas da lei, de que não é responsável pelo recolhimento de contribuições à Previdência Social Rural' (alínea "c" do art. 3º do Dec.-lei 1.958/82, com a nova redação que lhe conferiu o Dec.-lei 2.038/83), quando se tratar de produtor rural. Ora, "Ubi eadem ratio, ibi eadem legis dispositio".

"A superveniência do Dec.-lei 1.958 não autoriza a conclusão de que as pessoas físicas estão desobrigadas da declaração de que não vinculadas à Previdência. O seu alcance já foi bem apreendido pela Portaria de número 31/82, de 28.9.82, baixada pelo eminente Juiz Regis Fernandes de Oliveira, então titular desta Vara.

"Em síntese, continua necessária, em cada negócio, a alusão à desvinculação previdencial.

"As ponderações do Colégio Notarial, ora consulente, do IRIB — Instituto de Registro Imobiliário do Brasil, da digna Curadoria de Registros Públicos, no sentido da necessidade de se refletir em torno à conveniência da dispensa da apresentação de certificado negativo de débitos por parte de pessoas físicas, com ou sem declaração de desvinculação previdenciária, recomendam a remessa deste feito à Egrégia Corregedoria Geral da Justiça.

"Além da superior e definitiva análise da questão, poder-se-á, eventualmente, reformular a atual redação da alínea "h" do item 19 do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, para adequá-la à legislação ora em vigor.

"Até reformulação do assunto de parte da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, permanece a

anterior orientação, revigorada com a que emana da presente resposta à Consulta formulada pelo Colégio Notarial do Brasil — Seção de São Paulo.

"Ante o exposto, respondo à Consulta que a este Juízo formulou o Colégio Notarial do Brasil — Seção de São Paulo, no sentido de que continua necessária, em cada escritura, a alusão à desvinculação previdencial, sendo, portanto, legítima a devolução dos títulos que não a contiverem."

USO DO SOLO URBANO

O projeto de lei, enviado pelo Presidente da República ao Congresso Nacional, de disciplina do uso do solo urbano, já tem seus defensores e seus adversários, daqui para a frente, mais numerosos, cada vez mais.

Os seus defensores, inclusive o Instituto dos Arquitetos do Brasil, o consideram como instrumento necessário ao ordenamento do espaço urbano, com integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais, abrangendo, de modo positivo, a promoção do desenvolvimento da urbanização, o regime urbanístico, seu planejamento, o direito de superfície, o parcelamento, a edificação ou utilização compulsória de terreno vago e o direito de preempção.

Já os seus adversários, entre eles a Federação da Agricultura de São Paulo (FAESP) e o Senador Murilo Badaró (PDS-MG), convergem as suas críticas ao projeto nos vícios de inconstitucionalidade que apresenta, no seu aspecto excessivamente centralizador, no seu nítido caráter socializante, no arbítrio à propriedade privada, chegando aquele senador a afirmar que "nada vai adiantar se não se chegar às causas do problema, as quais se localizam no longo abandono a que foram relegadas a agricultura e a pecuária".

De acordo com o projeto, o desenvolvimento urbano tem por objetivo a melhoria da qualidade de vida nas cidades, visando adequada distribuição espacial da população e das atividades econômicas estruturais urbanas, com integração e complementaridade das atividades urbanas e rurais e disponibilidade de equipamentos urbanos e comunitários.

Prevê o projeto, na promoção do desenvolvimento urbano, normas e diretrizes gerais relativas a:

a) transformação da área rural em urbana;

b) uso, parcelamento e remembramento do solo urbano;

c) transportes e trânsito;

d) saneamento;

e) habitação;

f) localização das atividades produtivas, em especial as industriais;

g) proteção ao Meio Ambiente;

h) patrimônio histórico, artístico, arqueológico e paisagístico.

Para os fins da lei objeto do projeto serão utilizados os seguintes institutos jurídicos:

a) desapropriação;

b) servidão administrativa;

c) limitação administrativa;

d) tombamento;

e) direito real de concessão de uso;

f) direito de superfície;

g) parcelamento, edificação ou utilização compulsória;

h) direito de preempção.

A lei equipara, para os devidos efeitos, ao proprietário o promissário comprador com título irretratável e registrado no Registro de Imóveis.

Finalizando esta ligeira apreciação, resta-me concluir que o projeto dó novo tratamento do solo urbano, que vem de ser apresentado ao Congresso, merece — como disse Clóvis Ferro Costa — as simpatias dos interessados na promoção do bem comum, muito embora represente mais uma perigosa dilatação dos poderes da União.

CLETO M. DE MOURA

IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

Diretoria: Presidente, Elvino Silva Filho (SP), Vice-Presidentes, Adalberto Tabosa de Almeida (PE), Cleto M. de Moura (PA), Jether Sottano (SP), João Martins da Costa Neto (BA), Nicolau Balbinó Filho (MG), Oly Érico da Costa Fachin (RS), Roberto Baier (SC), 1ª Secretária, Maria Helena Leonel Gandolfo (SP); 2ª Secretária, Léa Emília Braune Portugal (DF); 1º Tesoureiro, Fernando de Barros Silveira (SP); 2º Tesoureiro, Arnaldo Vosgerau (PR); Diretora de Relações Públicas, Maria Eloíza Rebouças (SP), Conselho Fiscal, Nelson Pereira Seba (MS), Olímpio Leite Pereira Filho (GO), Oswaldo de Oliveira Penna (SP); Suplentes, Álvaro Mello (CE), Cláudio Fioranti (SP), Dimas Souto Pedrosa (PE), José Soares da Silva (ES).

BOLETIM DO IRIB

JULHO DE 1983 — N. 74

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros

Redação: Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e José Lamartia.

Diagramação e Arte: José Bezerra Filho e Maria Amélia de Azevedo.

Fotocomposição: Márcio Jonas Cason

Sede: Rua Major Sertório, 110, 01222 São Paulo, SP, Brasil — Tel. (011) 259-3822.

Serviços Gráficos: Fotocomposto pela *Editora Revista dos Tribunais Ltda.*, Rua Conde do Pinhal, 78, 01501 São Paulo, SP — e impresso pela *Empresa Gráfica da Revista dos Tribunais S/A*, Rua Conde de Sarzedas, 38, 01512 São Paulo, SP.