IRIB

INSTITUTO DE REGISTRO IMOBILIÁRIO DO BRASIL

BOLETIM DO IRIB

SETEMBRO DE 1983 — N. 76

CANCELAMENTO DO REGISTRO DE DEBÊNTURES

A emissão de debêntures voltou a ser, ultimamente, bastante utilizada pelas empresas como forma de obtenção de recursos financeiros. Esse instituto, depois de tantos anos relegado ao esquecimento, por quase completo desuso, exigiu — da parte dos Oficiais de Registro de Imóveis — algum estudo e reflexão, à luz da nova Lei das Sociedades Anônimas e da atual Lei dos Registros Públicos.

No que diz respeito ao procedimento registral, houve a supressão do antigo Livro 5, passando a emissão de debêntures a ser registrada no atual Livro 3 — Auxiliar. Quando garantida por hipoteca, esta deve ser registrada no Livro 2, na matrícula do imóvel (art. 178, I, da Lei 6.015/73).

Todavia, a legislação atual é inteiramente omissa quanto ao procedimento a ser observado para o cancelamento, tanto do registro da emissão de debêntures como da garantia real que porventura tenha sido constituída.

Pesquisando a jurisprudência sobre o assunto, pouco se encontra. Num acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, publicado na RDI 2/132, sustenta-se a necessidade de intervenção judicial, com publicação de editais para impugnação de terceiros. Invoca a decisão o Dec.-lei 1.344/39, por não ter sido derrogado pela legislação superveniente nessa matéria, o qual, todavia, prevê um arcaico procedimento com incineração das debêntures resgatadas sob a fiscalização das antigas câmaras sindicais das Bolsas de Valores.

Trata-se de um sistema obsoleto, trabalhoso e, ainda, inadequado, pois nem todas as debêntures são negociadas em Bolsa ou no mercado financeiro. Além disso, o art. 74 da Lei 6.404/76 determina o arquivamento, pela companhia emissora, dos certificados cancelados ou dos correspondentes recibos, pelo prazo de cinco anos. Por outro lado, tendo a nova Lei das S/A criado a figura do agente fiduciário (embora não obrigatória), parece razoável que este pudesse firmar declaração de que as obrigações decorrentes da emissão de debêntures foram satisfeitas e resgatados os respectivos certificados e, com tal declaração, a companhia requerer o cancelamento do registro.

Restaria a dúvida sobre a hipótese de não haver agente fiduciário. Dada a necessidade de orientação, pois começam a surgir os pedidos de cancelamento de registros efetuados na vigência da nova legislação, transcrevemos a seguir parte da decisão do Dr. Narciso Orlandi Neto, Juiz da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, em consulta formulada pelo 10º Cartório dessa Comarca. A mesma sentença será publicada na íntegra no próximo número da RDI.

acompanhado de declaração firmada pelo agente fiduciário, de que conste o integral resgate da obrigação;

"II — se houver registro de garantia real, o mesmo documento será suficiente para o cancelamento;

"III — se o registro da emissão tiver sido feito em outro Cartório, a apresentação de certidão do cancelamento será suficiente para determinar o cancelamento do registro da garantia real vinculada àquela emissão;

"IV — se não houver agente fiduciário na escritura de emissão, o cancelamento será feito por decisão do juiz corregedor permanente, após:

"a) a verificação, por escrevente especialmente designado, na companhia emissora, do arquivamento dos documentos referidos no art. 74 da Lei 6.404/76:

"b) a publicação de editais, na forma determinada nos incisos II, III e IV do art. 232 do CPC, para impugnação do pedido pelos interessados;

"c) a manifestação da Curadoria de Registros Públicos."

CONCEITO DE "IMÓVEL RURAL"

Pela Resolução 313, de 30.6.83, o Senado Federal suspendeu a execução do art. 6º e seu parágrafo único da Lei 5.868, de 12.12.1972 (que cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural e dá outras providências), em virtude de haver sido aquele dispositivo declarado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal.

O artigo citado dispunha:

"Art. 6º. Para fim de incidência do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, a que se refere o art. 29 da Lei 5.172, de 25.10.1966, considera-se imóvel rural aquele que se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial e que, independentemente de sua localização, tiver área superior a 1 (um) hectare.

"Parágrafo único. Os imóveis que não se enquadrarem no disposto neste artigo, independentemente de sua localização, estão sujeitos ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, a que se refere o art. 32 da Lei 5.172, de 25.10. 1966."

DISPENSADO O REGISTRO DE LIVRO CAIXA

Há tempos, a Secretaria da Receita Federal havia dispensado o registro de Livro "Caixa" dos serventuários da Justiça, desde que estes mantivessem livro idêntico, criado por lei estadual para assentamento da receita e da despesa de seus cartórios, autenticado pelos juízes competentes (Instrução Normativa SRF-60, de 26.8.81, publicada no BOLETIM 52).

Agora, por nova Instrução, aquele órgão aboliu a exigência de registro do Livro Caixa para todos os que declaram rendimentos na cédula D. Assim, mesmo que não haja livro autenticado pelo juiz, é desnecessário qualquer registro na Receita Federal. É o seguinte o teor da nova disposição, publicada no "Diário Oficial" de 19.9.1983:

INSTRUÇÃO NORMATIVA SRF-101,
DE 15.9.1983

Dispensa de registro o livro "Caixa" previsto no art. 48 do Regulamento do Imposto de Renda (RIR/80).

O Secretário da Receita Federal, no uso de suas atribuições e tendo em vista o Programa Nacional de Desburocratização, resolve:

Dispensar do registro em órgão da Secretaria da Receita Federal o Livro Caixa para as deduções de que trata o art. 48 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 85.450, de 4.12.80, mantendo, no entanto, a obrigatoriedade de sua escrituração, sempre que o total das deduções pleiteadas na cédula D ultrapassar:

a) 60% do rendimento bruto, no caso de transporte de carga, efetuado em veículo próprio, locado, ou adquirido com reserva de domínio ou mediante alienação fiduciária; ou no caso de serviços com trator, máquina de terraplenagem, colheitadeira e semelhantes;

b) 40% do rendimento bruto, no caso de transporte de passageiros, efetuado nas mesmas condições do item anterior; ou

c) 20% do rendimento bruto, nos demais casos de deduções que possam ser realizadas na cécula D da declaração.

"Não me parece razoável exigir, para o cancelamento, apenas algumas das formalidades previstas no Dec.-lei 1.344. Ou todas elas seriam exigíveis, ou o procedimento não pode ser aplicado, e esta última posição afigura-se-me preferível, até porque a forma lá prevista é por demais dispendiosa e demorada.

"7. A intervenção do agente fiduciário não pode deixar de ser aproveitada quando do cancelamento da emissão das obrigações.

"Embora nomeado pela própria companhia emissora, o agente fiduciário tem suas atribuições e responsabilidades muito bem fixadas na lei. Interessa, mais de perto, o que lhe compete na extinção das debêntures e o § 1º do art. 74 da Lei 6.404/76 é expresso: "Se a emissão tiver agente fiduciário, caberá a este fiscalizar o cancelamento dos certificados".

"Essa fiscalização cometida ao agente compreende 'todos os atos que se fizerem necessários, para resguardar os interesses dos debenturistas, examinando se os princípios legais foram realmente cumpridos, para que os cancelamentos possam ser validamente feitos. A sua atuação deve ser direta e efetiva' (Fran Martins, ob. cit., p. 459).

"Ainda, de acordo com o art. 68 da Lei das Sociedades por Ações, é dever do agente fiduciário proteger os direitos e interesses dos debenturistas, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens (§ 1º, "a"); pode ele usar de qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos debenturistas (§ 3º), inclusive requerer a falência da companhia emissora (§ 3º, "c") e representar os debenturistas nos processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da companhia emissora (§ 3º, "d"). Em compensação, responde perante os debenturistas pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções.

"Ora, o agente fiduciário verdadeiramente representa os debenturistas no momento da extinção das debêntures. Incumbe-lhe fiscalizar, como se se tratasse de seu próprio interesse, o integral resgate das obrigações, opondo-se a qualquer tentativa de cancelametno do registro da emissão antes desse requisito.

"Vale ressaltar que, nos termos da Lei 6.385/76, a colocação das debêntures no mercado de valores mobiliários é controlada pela Comissão de Valores Mobiliários, que fiscaliza não só a emissão, como também a atuação do agente fiduciário. Aliás, a tendência natural é a obrigatoriedade, imposta pela CVM, de que os agentes sejam instituições financeiras autorizadas a funcionar e sujeitas à fiscalização das autoridades monetárias, como preconizado pelo legislador na Exposição de Motivos da Lei 6.404/76.

"A declaração, firmada pelo agente fiduciário, de que a obrigação assumida pela companhia emissora está extinta, é suficiente para possibilitar o cancelamento do registro da emissão. O cancelamento do registro da garantia real é mera conseqüência do outro.

"8. Nas hipóteses em que não haja agente fiduciário, não se pode, realmente, dispensar aquele "mínimo de prudência" a que se refere o V. Acórdão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro. Deve ser dada alguma garantia de que houve a extinção das debêntures, protegendo a massa dos debenturistas que, à falta do agente fiduciário, não dispõem de representação.

"Por outro lado, diante do que foi exposto no n. 5 supra, não se pode determinar a aplicação do Dec.-lei 1.344, principalmente porque não se tratará de títulos postos à negociação em Bolsa. A ausência do agente permite pressupor a negociação particular das debêntures.

"Se não é aplicável o Dec.-lei 1.344 e se não há, em outros diplomas, norma a respeito, cumpre ao juiz corregedor permanente determiná-las. É o que ensina Afrânio de Carvalho: 'A existência de um vazio no corpo da lei enseja a intervenção de outro órgão para preenchê-lo, pois a separação dos poderes não quebra a unidade do Estado. Ao passo, porém, que o Legislativo e o Executivo criam regras gerais, primárias aquele e secundárias este, o Judiciário as cria especiais, *in casu*, para dirimir, no silêncio da Lei, o conflito submetido a julgamento. Contudo, forçoso é admitir que, ao verificar a insuficiência do texto legal e a ausência de Regulamento, o Judiciário também expeça comandos genéricos para facilitar a aplicação da Lei em um serviço colocado sob a sua supervisão, como o do Registro de Imóveis' ("Registro de Imóveis", Ed. Forense, Rio, 1976, p. 484/485).

"Nessa tarefa de suprir a lacuna da lei, cumpre que os requisitos para o cancelamento do registro da emissão de debêntures sejam determinados por sua necessidade, quer em relação à companhia emissora, quer em relação aos debenturistas, protegendo os interesses destes sem prejuízo para aquela.

"A intervenção judicial será necessária para cumprimento do art. 250 da Lei de Registros Públicos. Não haverá requerimento conjunto das partes interessadas, nem exibição de documento hábil para o cancelamento, restando, pois, a necessidade de decisão judicial.

"Seria ilegal exigir a apresentação, em juízo, de todos os certificados e recibos, pois, nos termos do art. 74 da Lei 6.404/76, seu arquivamento deve ser feito na companhia emissora. Não se pode, por outro lado, dispensar sua conferência, que pode ser cometida a escrevente especialmente designado pelo juiz, dentre os do Cartório competente.

"Finalmente, a publicação de editais será a cautela última, empregando-se, por analogia, o prazo e a forma que o Código de Processo Civil prevê para a citação ficta.

"Somente o resgate total da obrigação ensejará o cancelamento. A não exibição de certificados ou recibos só será suprida com a apresentação de sentença judicial proferida em ação de consignação em pagamento, processada perante o juiz competente.

"9. Isto posto, respondendo à consulta:

"I — o cancelamento do registro de emissão de debêntures será feito diretamente no Cartório mediante a apresentação de requerimento subscrito pelo representante legal da companhia emissora,

PERGUNTAS & RESPOSTAS

A cargo de Elvino Silva Filho, Maria Helena Leonel Gandolfo e Jether Sottano

P. *Consta, devidamente transcrita no Registro de Imóveis, no anterior livro 3 de "Transcrição das Transmissões", a doação de um imóvel feita por um casal a um filho menor, constando, entre as condições do contrato, prazo para a sua aceitação quando este completar a maioridade. O usufruto foi devidamente inscrito. Dentro desse prazo, ao atingir a maioridade, o donatário, unilateralmente, comparece em escritura pública e não aceita a doação efetuada. Como deverá o cartório proceder?*

R. O doador pode fixar prazo ao donatário, para declarar se aceita ou não a liberalidade. Di-lo o art. 1.166 do CC. Enquanto o donatário não aceita a liberalidade, entendemos que a doação não se consumou, pois a doação é um contrato e, conseqüentemente, necessita da aceitação do donatário para se completar. Observe-se, a propósito, a expressão final do art. 1.165, quando enfatiza: *"que os aceita"*.

O art. 218 da Lei dos Registros Públicos preceitua que, "nos atos a título gratuito, o registro pode também ser promovido pelo transferente, *acompanhado da prova da aceitação do beneficiado."* Esse artigo repete o que, anteriormente, dispunha o parágrafo único do art. 233 do Dec. 4.857/39.

Entendemos, assim, que a transcrição da doação não poderia ter sido efetuada e, conseqüentemente, também não poderia ter sido feita a inscrição do usufruto, uma vez que o contrato de doação não havia se consumado com a aceitação.

Entretanto, diante da realidade da transcrição e inscrição efetuadas, embora não tivesse sido aceita a doação, apesar de existirem decisões admitindo o registro da doação pendente da aceitação do donatário (cf. Acórdão do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, proferido na ap. cível 608-0 de São Paulo, in "Diário da Justiça" de 28.1.82), não resta outra alternativa ao Oficial do Registro de Imóveis, diante da apresentação da escritura pública de recusa da aceitação da doação efetuada, senão proceder ao cancelamento, por averbação, tanto da transcrição como da inscrição do usufruto, ficando, conseqüentemente, restabelecida a transcrição anterior, em nome dos doadores. Fundamento jurídico do cancelamento: art. 250, III, da Lei dos Registros Públicos.

P. *Pode ser registrado contrato de penhor de máquinas e aparelhos utilizados na indústria, cujo credor não seja instituição financeira, uma vez que o Dec.-lei 1.271/39, que dispunha sobre o penhor de tais bens, foi revogado expressamente pelo Dec.-lei 413/69?*

R. O registro desse contrato está previsto nos arts. 167, I, 4, e 178, IV, da Lei 6.015/73, sem qualquer distinção quanto à forma do título (cédula de crédito ou contrato particular), admitindo, de forma ampla, o registro do penhor de máquinas e aparelhos utilizados na indústria.

O Dec.-lei 413/69 não proibiu o mútuo com garantia pignoratícia desses bens, mesmo que figure como credor pessoa jurídica ou física que não seja instituição financeira. Veio apenas regulamentar o financiamento industrial por essas entidades, com emissão de cédulas de crédito industrial, criando o registro próprio de tais títulos.

Tanto viabiliza formas diversas de negócios onde se envolva o crédito à indústria que, em seu art. 1º, fala que tais financiamentos "poderão" efetuar-se por meio de cédula de crédito industrial, não excluindo outras formas (Resposta dada com base em decisão da 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

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 Balbino 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

SETEMBRO DE 1983 — N. 76

Diretor Responsável: Elvino Silva Filho.

Editor: Arnaldo Malheiros.

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

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.