



Divisão de Imóvel Rural, Permuta e Recolhimento de Imposto de Transmissão

A divisão de Imóvel Rural necessariamente deverá atender os preceitos legais atinentes a matéria. Primeiramente, a divisão não poderá dar ensejo a lotes, ou, imóveis menores que o módulo rural permitido. Para a divisão cômoda, necessário que estejam os condôminos de acordo com a referida divisão e a área a ser dividida, esteja de acordo com o registro imobiliário.

Havendo diferenças entre a área apresentada para a divisão e a área constante do registro imobiliário, necessário que seja, primeiramente, retificado o referido registro, com a apresentação de planta atualizada e de estudo de georeferenciamento.

A Lei nº 4.504/64 (Estatuto da Terra) traz disposição clara e enfática sobre a matéria. Assim estabelece o caput do artigo 65 do referido estatuto: *Art. 65 - "O imóvel rural não é divisível em áreas de dimensão inferior à constitutiva do módulo de propriedade rural"*.

O Módulo Rural, previsto no artigo 4º, inciso III do Estatuto da Terra, é o imóvel rural com área mínima suficiente para que uma família possa viver e progredir com a sua exploração. O módulo rural é definido para cada região do país e para cada tipo de atividade a ser nele praticada. Em termos práticos, o módulo rural é uma unidade de medida agrária, variável de região para região, de acordo com o tipo de exploração, sendo empregado para

definir o tamanho da propriedade familiar e, por conseguinte, definir latifúndio e minifúndio.

Muitas vezes, entretanto, o que ocorre entre os condôminos de imóvel rural é a permuta entre eles de glebas rurais, sob a forma de divisão, com o intuito exclusivo de se evitar o recolhimento de Imposto de Transmissão.

Em resposta à indagação colocada sob nosso crivo, entendemos que, havendo mais de uma área de terras pertencentes a condôminos, a extinção do condomínio frente a todos ou a um deles, certamente deverá se tratada como permuta e não como divisão de área rural. Caso houvesse a possibilidade de divisão, primeiramente haveria a necessidade de unificação destas glebas e, posteriormente, a divisão. Havendo a simples troca de áreas entre os condôminos, a unificação de frações com o intuito destinar uma gleba por inteiro a condômino específico, o que ocorre é permuta, não havendo, portanto que se falar em divisão. Ocorre uma extinção de condomínio, através de permuta, tributável, portanto.

A divisão é critério matemático, aritmético, de tal sorte que, encerrada a operação de divisão, o todo não existe mais, nascendo partes. Como os imóveis continuam os mesmos, o que se tem é, sem dúvida a PERMUTA DE PARTES IDEAIS.

O valor do imposto de transmissão, nestes casos, terá como base de cálculo o valor dos imóveis a serem permutados.

Cabe salientar que o título apresentado sob a forma de divisão, deverá ter seu registro negado. Isto porque a qualificação do título pelo Oficial Registrador deverá ser realizada com base nos princípios norteadores dos registros públicos, dentre eles, o da legalidade, e mediante apreciação de formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e sua formalização instrumental. O Princípio da Legalidade consiste na aceitação para registro somente de títulos que estiverem de acordo com a lei, e, em conformidade com este dever decorrente deste princípio, o inciso I do artigo 31 da Lei 8935/94 considera infração disciplinar e prevê sanções aos Oficiais de registro que não observarem as prescrições legais. Do mesmo modo, as Normas de Serviço dispõem que incumbe ao Oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos legais.

É válida notificação extrajudicial de mora expedida por cartório de comarca diferente da do devedor – Notificação extrajudicial para constituição de mora pode ser emitida por Cartório de Títulos e Documentos de comarca que não seja a de domicílio do devedor e entregue a ele por via postal com aviso de recebimento. Para a Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), essa notificação cumpre os requisitos necessários para possibilitar a propositura de ação de busca e apreensão.

A decisão atende pedido do Banco Panamericano, que ajuizou ação de busca e apreensão contra um cliente que não pagou nenhuma parcela do empréstimo de R\$ 10,4 mil. A primeira venceu em agosto de 2009. O juízo de primeira instância negou o pedido e extinguiu o processo por não aceitar notificação expedida por cartório de comarca distinta da de residência do devedor. Essa decisão foi confirmada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina.

O ministro Luis Felipe Salomão, relator do recurso do banco, afirmou que está consolidado no STJ o entendimento de que a mora decorre automaticamente do venci-

Certidão Negativa – Lei nº 4771/65

Para a lavratura de Escritura Pública que tenha como objeto, imóvel rural, as Normas de Serviços Extrajudiciais determinam que deverá ser apresentado no ato, o certificado de cadastro do INCRA com a prova de quitação do último Imposto Territorial Rural lançado, ou relativo ao exercício imediatamente anterior, se o prazo para o pagamento daquele ainda não tenha vencido.

A Lei nº 4.771/65, em seu artigo 37, por sua vez, determina que: *Art. 37. Não serão transcritos ou averbados no Registro Geral de Imóveis os atos de transmissão "inter-vivos" ou "causa mortis", bem como a constituição de ônus reais, sobre imóveis da zona rural, sem a apresentação de certidão negativa de dívidas referentes a multas previstas nesta Lei ou nas leis estaduais supletivas, por decisão transitada em julgado.*

Referida Certidão faz menção a multas relacionadas à degradação do meio ambiente em geral.

Como a Lei faz referência a decisões transitadas, em muitos casos a certidão poderá ser substituída por certidão de feitos ajuizados no foro da situação do imóvel, junto a Justiça Federal, mediante apresentação feita pelo requerente no ato do registro.

Cabe esclarecer, entretanto, que, nos termos da Lei nº 4771/65 e pelos princípios da legalidade e da especialidade, referida certidão negativa deverá ser exigida quando do registro da escritura que tenha por objeto imóvel rural.

mento do prazo para pagamento. Por isso, não cabe qualquer inquirição sobre o montante ou origem da dívida para comprovar a configuração da mora. Também está pacificado na Corte que, para a constituição em mora, basta que a notificação extrajudicial seja entregue no endereço do devedor, mesmo que não seja pessoalmente.

Quanto à distinção entre as comarcas do devedor e do cartório que expediu a notificação, Salomão ressaltou que a Terceira Turma do STJ já decidiu que o tabelião não pode praticar atos fora do município para o qual recebeu delegação, com base nos artigos 8º e 9º da Lei n. 8.935/1994 (Lei dos Cartórios). Contudo, ele ponderou que essa tese não deve ser aplicada ao caso em análise.

O relator verificou que os dispositivos referem-se aos tabelionatos de notas e aos registros de imóveis e civis das pessoas naturais, que só podem atuar dentro das circunscrições geográficas para as quais receberam delegação. Contudo, a norma não restringiu a atuação dos cartórios de títulos e documentos. "Não cabe a esta Corte interpretar a norma de forma mais ampla, limitando a atuação destes cartórios", afirmou Salomão. Além disso, ele destacou que não há qualquer deslocamento do oficial do cartório à outra comarca.

Trecho do voto do relator ressalta que, de fato, não existe norma no âmbito federal relativa ao limite territorial para prática de atos registrais, especialmente no tocante aos Ofícios de Títulos e Documentos. Por essa razão, é possível a notificação mediante o requerimento de quem apresenta o título, já que ele tem liberdade de escolha nesses casos. Há, ainda, o fato de que o princípio da territorialidade previsto no artigo 130 da Lei n. 6.015/1973 não alcança os atos de notificação extrajudicial.

Todos os ministros da Quarta Turma seguiram o voto do relator para conhecer em parte do recurso e lhe dar provimento nessa parte. A decisão cassa o acórdão e a sentença e determina o retorno dos autos à primeira instância para novo julgamento.

Fiscalização de Cartórios pelo Governo do Estado - Os cartórios terão de informar à Secretaria da Fazenda os valores das taxas e emolumentos cobrados pelos serviços prestados à população. O Decreto nº 56.686 assinado pelo governador Geraldo Alckmin determina a obrigatoriedade do envio destes dados ao Fisco, regulamenta a fiscalização tributária e estabelece a forma de apuração de infrações e a correção do débito fiscal nos casos em que forem constatadas irregularidades nas atividades dos notários e registradores do Estado.

A medida será implementada em três etapas. No 1º semestre de 2011 os cartórios terão de efetuar seu cadastramento na Fazenda detalhando funções e titularidade dos responsáveis, entre outras informações. A implementação da declaração de receitas próprias e públicas ocorrerá na segunda metade deste ano. A terceira fase será concluída no 2º semestre de 2012 e corresponderá à implementação do documento fiscal eletrônico que deverá ser gerado, autenticado e enviado à Fazenda.

O decreto, publicado no Diário Oficial de 22/01/2011, regulamenta a Lei Estadual 11.331/02 que trata das taxas e dos emolumentos recolhidos pelos cartórios e fixa o cronograma de implantação das obrigações acessórias. A Secretaria da Fazenda já se reuniu com representantes de entidades deste segmento, antes da edição do Decreto, visando ouvir opiniões do setor para atender o interesse público e os cidadãos e realizará novos encontros para discussão e elaboração do cronograma de implantação do sistema informatizado e demais declarações periódicas.

PROVIDÊNCIAS PARA O MÊS DE ABRIL DE 2011

OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS – FOLHA DE PAGAMENTO

INSS

Recolher os valores descontados dos empregados e o custeio do acidente de trabalho e encargos (sobre salários e pagamentos a autônomos) com base em **MARÇO** até **20/04/2011**;

Recolher, em carnê, as contribuições devidas por contribuintes individuais (autônomos, empresários, facultativos) até **15/04/2011**.

FGTS

Depositar e informar a previdência via SEFIP, até o dia **07/04/2011**, o percentual de 8% sobre a remuneração paga ou devida no mês anterior (**FEVEREIRO**), na conta vinculada do trabalhador.

IR - IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE

Fato gerador: 01/03/2011 a 31/03/2011 – Vencimento: **20/04/2011** – DARF 0561

OBRIGAÇÕES FISCAIS – IMPOSTO DE RENDA

PAGAMENTO (CARNÊ-LEÃO) – OBRIGATÓRIO

A Pessoa Física que recebeu de outra Pessoa Física, de fontes situadas no exterior, rendimentos por serviços profissionais e locação de bens móveis e imóveis, estão sujeitas ao IR do mês de **MARÇO** de 2011, conforme tabela progressiva e deverá ser recolhido até **30/04/2011** – DARF Cód. 0190.

GANHOS DE CAPITAL NA ALIENAÇÃO BENS / DIREITOS – OBRIGATÓRIO

A Pessoa Física que obteve ganho no mês de **MARÇO** de 2011 deverá recolher o IR à alíquota de 15% até **30/04/2011** – DARF Cód. 4600.

GANHOS LÍQUIDOS OPERAÇÃO EM BOLSA

A Pessoa Física que obteve ganho no mês de **MARÇO** de 2011 deverá recolher o IR à alíquota de 15% até **30/04/2011** – DARF Cód. 6015.

TABELA DO IMPOSTO DE RENDA (PESSOA FÍSICA) (ATUALIZADA !!!)

BASE DE CÁLCULO				ALÍQUOTA	DEDUÇÃO
	ATÉ	1.566,61		ISENTO	-
DE	1.566,62	A	2.347,85	7,50%	117,49
DE	2.347,86	A	3.130,51	15,00%	293,58
DE	3.130,52	A	3.911,63	22,50%	528,37
ACIMA		DE	3.911,63	27,50%	723,95
Dedução por dependente R\$ 157,47					

TABELA DE CONTRIBUIÇÃO (INSS)

SALÁRIO DE CONTRIBUIÇÃO			ALÍQUOTA
	ATÉ	1.106,90	8,00%
1.106,91	A	1.844,33	9,00%
1.844,84	A	3.689,66	11,00%

ÍNDICES DE ATUALIZAÇÃO E INDICADORES DIVERSOS

(para obter índices atualizados consulte nosso web site)

	MARÇO	Acumulado (12 meses)
IGP-M (FGV)	AINDA NÃO DIVULGADO	-----
INPC (IBGE)	AINDA NÃO DIVULGADO	-----
IGP-DI (FGV)	AINDA NÃO DIVULGADO	-----
UFESP (anual)	R\$ 17,45 (PARA O ANO DE 2011)	
SELIC	0,84% (aplicável em MARÇO/2011)	
SALÁRIO MÍNIMO NACIONAL	R\$ 545,00 (à partir do dia 1º de março de 2011)	

Informativo Notarial n.º 200/2011

Responsáveis técnicos: Edson Azevedo Frank – OAB/SP 141.891 | Rogério Nahas Grijó – OAB/SP 225.096 –CRC/SP 263426/O-3
Central Atendimento: (13) 3286 1608 | 4141 1727 | Assessoria Jurídica: (13) 3223 7486 Assessoria Contábil: (13) 3025 8240