

DOI – Declaração sobre Operações Imobiliárias Usucapião e a obrigatoriedade da comunicação



Antonio Herance Filho*

A obrigação acessória, como é o caso da Declaração sobre Operações Imobiliárias, decorre da legislação tributária e tem por objeto as prestações, positivas ou negativas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos (CTN, art. 113, § 2º).

Tecnicamente, o fato gerador da obrigação acessória é qualquer situação que, na forma da legislação aplicável, impõe a prática ou a abstenção de ato que não configure obrigação principal (CTN, art. 115).

Com efeito, a expressão “legislação tributária” compreende as leis, os tratados e as convenções internacionais, os decretos e as normas complementares que versem, no todo ou em parte, sobre tributos e relações jurídicas a eles pertinentes (CTN, art. 96).

Na verdade, como os atos normativos expedidos pelas autoridades administrativas são normas complementares, a teor do que dispõe o inciso I, do art. 100 do CTN, não é preciso que as obrigações acessórias sejam instituídas por lei, ao contrário do que ocorre com as obrigações principais.

Define ainda o CTN (§ 3º, do art. 113), que a obrigação acessória, pelo simples fato de sua inobservância, converte-se em obrigação principal relativamente a penalidade pecuniária, ou seja, a Fazenda pode constituir um crédito tributário contra o sujeito passivo de determinada obrigação que não tenha adimplido uma obrigação acessória.

Destarte, como o não cumprimento das regras relativas à DOI, obrigação que sujeita notários e registradores (de imóveis e de títulos e documentos), acarreta a aplicação de penalidade pecuniária, vale ocuparmo-nos, nesta coluna, de assunto que tem sido recorrente.

A Receita Federal do Brasil ao revogar a hipótese de dispensa, assim por ela considerada a “transmissão por usucapião” (antes prevista no inciso V, do art. 5º da IN-RFB nº 1.112/10), insere tal evento entre os de obrigatoriedade de emissão e envio da Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI.

Ainda que modo originário de aquisição da propriedade pelo exercício da posse contínua durante certo lapso de tempo, a usucapião é considerada pelo Fisco alienação de imóvel e, consequentemente, fato gerador da DOI.

Noutro dizer: a Receita Federal passou décadas tratando as “transmissões” por usucapião como hipótese de dispensa da DOI e, agora, depois de revogada tal regra de exceção está, por certo, convicta de que seja esta uma hipótese de obrigatoriedade de prestar a declaração.

Tal convicção é externada por meio de questão recentemente incluída no suplemento intitulado “Pergunta e Respostas – DOI”.

Trata-se da questão nº 135, cuja íntegra é, a seguir, transcrita.

“135 - É obrigatória a emissão da DOI no caso de transferência do imóvel por usucapião?

R: A partir de janeiro de 2012, é obrigatória a emissão de DOI no caso de usucapião, tendo em vista que a Instrução Normativa RFB nº 1.193, de 15 de setembro de 2011 revogou o art. 5º da Instrução Normativa nº 1.112/2010, que tratava das hipóteses de dispensa de emissão de DOI.” (Original sem destaques).

Assim sendo, ao dar ingresso a documento emitido pela autoridade judicial competente, relativo a ações declaratórias de usucapião, para fazer constar no álbum imobiliário o novo titular dominial do imóvel, deve o registrador preparar a DOI considerando as informações trazidas pelo título judicial, ou indicando, quando o caso e quando o campo assim permitir, que a informação correspondente “Não consta nos documentos”.

Especialmente na falta das informações relativas ao anterior proprietário, deve o registrador imobiliário manter em branco o campo “CPF/CNPJ” na ficha “Identificação do Alienante” e selecionar a opção “Sem CPF/CNPJ - Decisão Judicial”, no campo “Situação”.

***O autor é advogado, professor de Direito Tributário em cursos de pós-graduação, coordenador da Consultoria e coeditor das Publicações *INR* - Informativo Notarial e Registral. É, ainda, diretor do Grupo SERAC (consultoria@gruposerac.com.br).**