

## Dados Básicos

**Fonte:** 990.10.492.842-7

**Tipo:** Acórdão CSM/SP

**Data de Julgamento:** 19/04/2011

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:**15/07/2011

**Estado:** São Paulo

**Cidade:** São Paulo (9º SRI)

**Relator:** Maurício Vidigal

**Legislação:** Item 106 do Capítulo XX, Tomo II das NSCGJ; art. 47, I, “b”, da Lei nº 8.212/91; entre outras.

## Ementa

Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de carta de sentença expedida em ação de adjudicação compulsória. Ausência de certidões negativas de débitos previdenciários expedidas pelo INSS e pela Receita Federal. Documentos exigidos por lei. Situação que não se enquadra entre as de dispensa das certidões. Sentença substitutiva da declaração de vontade que não exonera o interessado de cumprir as exigências fiscais. Registro inviável. Recurso não provido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de **APELAÇÃO CÍVEL Nº 990.10.492.842-7**, da Comarca da **CAPITAL**, em que são **apelantes ADILSON PEREIRA e ROSA MARIA DE MELO PEREIRA** e **apelado o 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO LUIZ REIS KUNTZ, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 19 de abril de 2011.

**(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

#### **VOTO**

Registro de Imóveis. Dúvida julgada procedente. Negativa de registro de carta de sentença expedida em ação de adjudicação compulsória. Ausência de certidões negativas de débitos previdenciários expedidas pelo INSS e pela Receita Federal. Documentos exigidos por lei. Situação que não se enquadra entre as de dispensa das certidões. Sentença substitutiva da declaração de vontade que não exonera o interessado de cumprir as exigências fiscais. Registro inviável. Recurso não provido.

Cuidam os autos de dúvida de registro de imóveis suscitada pelo 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a requerimento de Adilson Pereira e Rosa Maria de Melo Pereira. Os apelantes requereram o registro da carta de sentença expedida nos autos da ação de adjudicação compulsória, que promoveram contra Irmãos Rocha Indústria e Comércio Ltda, tendo por objeto o lote 16 da quadra 211, na Vila Carmosina, Itaquera, matriculado sob o nº 86.506. O Oficial recusou o registro, alegando que não foram apresentadas as certidões negativas de débitos, emitidas pelo INSS e pela Secretaria da Receita Federal.

Os apelantes aduzem que o Oficial não poderia ter recusado o registro da carta, e que a sentença deve ser cumprida, por força do princípio da efetividade das decisões judiciais.

A Doutra Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se no sentido de que seja negado provimento ao recurso (fls. 85/88).

É o relatório.

Cumpra ao Oficial Registrador proceder ao exame do título, e dos requisitos para o registro, independentemente de sua origem judicial.

Neste sentido, a Apelação Cível nº 22.417-0/4, da Comarca de Piracaia, relatada pelo eminente Desembargador Antonio Carlos Alves Braga:

“Registro de Imóveis - Dúvida - Divisão - Submissão da Carta de Sentença aos princípios registrários - Qualificação dos títulos judiciais - Prática dos atos registrários de acordo com as regras vigentes ao tempo do registro - Recurso negado.

“A necessidade de prévia qualificação de qualquer título pelo Oficial Registrador, ainda que se trate de título judicial, encontra-se, aliás, expressamente prevista pelas Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, conforme se verifica do item 106 do Capítulo XX, Tomo II, a saber:

“Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais.”

A exigência das certidões negativas de débitos previdenciários, e de débitos e contribuições federais é matéria já pacificada por este Egrégio Conselho Superior.

No julgamento da apelação cível 1.041 – 6/6, de 02 de junho de 2009, cujo Relator foi o Des. Ruy Camilo, ficou assentado:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida Inversa – Carta de Adjudicação – Ação de Adjudicação Compulsória – Ingresso obstado – Necessidade de apresentação das certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal – Recurso não provido.

Convém ressaltar que o simples fato de se tratar de título judicial não implica, por si só, a dispensa à observância dos dispositivos legais de regência, estando o adquirente obrigado a demonstrar documentalmente a inexistência de débitos do alienante em face do INSS e da Receita Federal, conforme reiteradas decisões do Colendo Conselho Superior da Magistratura. Neste sentido, veja-se a decisão proferida na Apelação Cível nº 579-6/3, da Comarca de Ribeirão Preto, em que foi relator o eminente Desembargador Gilberto Passos de Freitas, então Corregedor Geral da Justiça, cuja ementa é a seguinte: Registro de imóveis - Dúvida inversa - Adjudicação compulsória - Título judicial suscetível de qualificação registrária - Necessidade de apresentação de ITBI recolhido e de CND do INSS e da Receita Federal da sociedade transmitente - Inadmissibilidade do afastamento de uma das exigências do registrador por fato superveniente à apresentação do título para registro, no curso do procedimento de dúvida - Dever do registrador de fiscalização de recolhimento do imposto que, embora secundário, é imperativo legal (artigo 289 da Lei nº 6.015/73 e artigo 30, XI, da Lei nº 8.935/94) - Inteligência do artigo 47, “b”, I, da Lei nº 8.212/91, que tem hipótese de incidência diversa daquela disciplinada no artigo 84, II e III, §§ 1º e 2º, do artigo 84 do Decreto nº 356/91. Registro inviável - Recurso não provido, com alteração do dispositivo da sentença para restaurar uma das exigências afastada”.

A exigência das certidões negativas vem expressa no art. 47, I, “b”, da Lei 8.212/91. A regra só não incide quando o imóvel não integra o ativo permanente e o negócio decorre da atividade comercial da alienante (Apelação Cível nº 451-6/0, Rel. Des. José Mário Antonio Cardinale, j. 6.12.05; nº 515-6/2, Rel. Des. Gilberto Passos de Freitas, j. 17.8.06; nº 1.214-6/6, Rel. Des. Reis Kuntz, j. 15.12.09).

Mais recentemente o Conselho Superior da Magistratura reafirmou esse entendimento:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – Instrumento particular de compromisso de compra e venda – Dispensa de certidões negativas de débitos tributários e previdenciários – Empresa vendedora cujo objeto social corresponde ao exercício, em caráter preponderante, das atividades de comercialização e incorporação relacionadas no art. 16 da Portaria Conjunta da PGNF/SRF n. 3 – Recurso provido” (Apelação Cível nº 1.222-6/2, Rel. Des. Munhoz Soares, j. 30.3.10).

Ora, o objetivo social da empresa ré é a industrialização de meias esportivas e afins, e não a comercialização de imóveis. Ausente, pois, a hipótese de dispensa das certidões.

A sentença proferida nos autos da ação de adjudicação compulsória condicionou expressamente o registro ao cumprimento das exigências fiscais e previdenciárias. E mesmo que não o tivesse feito, sendo substitutiva da declaração de vontade, não poderia ser mais eficaz que a escritura pública, voluntariamente lavrada com a participação do vendedor, cujo registro estaria condicionado à apresentação das certidões.

Nesses termos, pelo meu voto, à vista do exposto, **nego provimento ao recurso.**

**(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator**

(D.J.E. de 15.07.2011)