**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
**Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347**

**(195/2023-E)**

**REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS - CND – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 47, II, DA LEI Nº 8.212/1991 E DO SUBITEM 120.3, CAPÍTULO, XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – EXCEÇÕES À APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO PARA A INSCRIÇÃO ALMEJADA QUE NÃO SE VERIFICARAM NA HIPÓTESE CONCRETA – DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO – ÓBICE MANTIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.**

**Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,**

Trata-se de recurso interposto por Mario Jorge Caniceiro e Maria Abadia Giacon Caniceiro contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Matão, que manteve a exigibilidade de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias – CND para averbação de construção na matrícula n.º 20.919 da referida serventia extrajudicial (fls. 93/94).

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.*

Os recorrentes insistem que não se trata de averbação de construção, e sim de certificação de regularização jurídico-legal de edificação levada a cabo há mais de 5 (cinco) anos em loteamento de baixa renda, de modo que não se justifica a exigência de apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários, nos termos do artigo 247-A da Lei de Registros Públicos e do subitem 117.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Por isso, o óbice deve ser afastado e o ato registrário praticado (fls. 104/106).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 119/121).

**É o relatório.**

**Opino.**

De início, impende consignar que se cuida de procedimento administrativo comum (a inscrição almejada é averbação) e, por conseguinte, recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

O recurso não merece provimento.

A exigência de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias - CND para averbação de construção encontra guarida no artigo 47, II, da Lei n.º 8.212/1991, que dispõe:

> ***"Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:***
>
> ***(...)***
>
> ***II – do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de***

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.*

***construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30."***

O artigo 30, VIII, da referida legislação, preleciona:

***"Art. 30. A arrecadação e o recolhimento das contribuições ou de outras importâncias devidas à Seguridade Social obedecem às seguintes normas:***

***(...)***

***VIII – nenhuma contribuição à Seguridade Social é devida se a construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, for executada sem mão-de-obra assalariada, observadas as exigências do regulamento;"***

Por sua vez, o Decreto n.º 3.048/1999, que regulamentou a Lei n.º 8.212/1991, em seu artigo 278, prescreve:

***"Art. 278. Nenhuma contribuição é devida à seguridade social se a construção residencial for unifamiliar, com área total não superior a setenta metros quadrados, destinado a uso próprio, do tipo econômico e tiver sido executada sem a utilização de mão-de-obra assalariada."***

No mesmo sentido, o artigo 43, da Instrução Normativa RFB n.º 2021/2021, assim redigido:

***"Art. 43. O Oficial do Registro de Imóveis deverá exigir a apresentação da CND ou CPEND pelo proprietário do imóvel, pessoa física ou jurídica, relativa à obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, exceto nos casos em que: (Lei nº 8.212, de 1991, art. 47, inciso II)***

***I – a obra estiver enquadrada na hipótese a que se refere o***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.

***inciso I do caput do art. 34;***

***II – a construção tiver sido concluída antes de 22 de novembro de 1966; ou***

***III – a construção civil estiver localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma prevista na Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009.***

***(...)***

***§ 2º Na hipótese prevista no inciso I do caput deverá ser apresentada ao cartório de registro de imóveis declaração, sob as penas da lei, assinada pela pessoa física proprietária do imóvel ou dona da obra, de que o imóvel e o declarante atendem às condições estabelecidas no referido dispositivo."***

O referido artigo 34 disciplina:

***"Art. 34. Nenhuma contribuição social previdenciária é devida em relação à obra de construção civil que atenda às seguintes condições:***

***I - o proprietário do imóvel ou o dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção:***

***a) seja residencial e unifamiliar;***

***b) tenha área total não superior a 70 m2 (setenta metros quadrados);***

***c) seja destinada a uso próprio;***

***d) seja do tipo econômico ou popular; e***

***e) seja executada sem mão de obra remunerada;***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.

***II - seja destinada a uso próprio e tenha sido realizada por intermédio de trabalho voluntário, não remunerado, prestado por pessoa física a entidade pública de qualquer natureza ou a instituição privada sem fins lucrativos que tenha objetivos cívicos, culturais, educacionais, científicos, recreativos ou de assistência à pessoa, nos termos da Lei nº 9.608, de 18 de fevereiro de 1998;***

***III - a edificação seja destinada a conjunto habitacional popular, definido no inciso X do caput do art. 7º, independentemente da área total construída, na qual não tenha sido utilizada mão de obra remunerada, ressalvado o disposto no § 3º; ou***

***IV - seja executada por entidade beneficente ou religiosa, destinada a uso próprio, realizada por intermédio de trabalho voluntário não remunerado."***

De seu turno, as Normas da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XX, subitens 120.3 e 120.3.1, preveem:

***"120.3. As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865, de 08 de agosto de 2019.***

***120.3.1. A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/73 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano familiar de um só pavimento, finalizado há***

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.

***mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73."***

Essas são as normas a serem observadas, porquanto o ato buscado é de averbação de construção e a contribuição previdenciária é relativa à mão de obra utilizada na construção civil, revelando assim o vínculo da exigência com a inscrição visada para o acesso do título à tabua registral.

Com efeito, os proprietários tabulares pugnaram pela averbação da construção na matrícula imobiliária n.º 20.919 (fls. 65/68) e apresentaram a certidão de construção e a carta de habite-se emitidas pela Municipalidade que apontam a construção de uma edificação para uso residencial (unifamiliar) com área total de 130,36m² (fls. 19/26).

De acordo com os referidos documentos houve um projeto de regularização (2022), uma vez que o inicialmente aprovado (1998) contemplava uma edificação de 111,58m², e, após a regularização, alcançou 130,36m² (fls. 27/29).

O que se pretende é efetivamente a averbação do que foi construído no terreno e daí o acerto da exigência de apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários, uma vez que a hipótese retratada nos autos, à evidência, não se amolda a qualquer uma das exceções acima descritas que autorizariam a inscrição imobiliária objetivada independentemente da apresentação da mencionada certidão negativa.

Frise-se que o caso sob análise não se ajusta ao

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.

disposto no artigo 247-A da Lei n.º 6.015/1973, pois a construção erigida no terreno de propriedade dos recorrentes está regularizada perante a Prefeitura (habite-se).

No mais, o Oficial de Registro de Imóveis tem o dever de fiscalizar o regular recolhimento dos tributos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal (artigo 289 da Lei n.º 6.015/1973).

Inclusive, a omissão do titular pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo (artigo 134, VI, do Código Tributário Nacional).

Desta forma, sem o atendimento da providência, ora questionada, inviável a pretendida averbação.

A respeito, vale trazer o seguinte precedente desta Corregedoria Geral da Justiça:

> ***"REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS (CND) – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 47, II, DA LEI Nº 8.212/1991 E DO SUBITEM 120.3 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO – ÓBICE MANTIDO – RECURSO NÃO PROVIDO."*** (CGJSP – Recurso Administrativo nº 103419-93.2020.8.26.506, Localidade: Ribeirão Preto. Data de Julgamento: 17/08/2022. Data DJ: 22/08/2022. Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Fernando Antônio Torres Garcia)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.*






Ante o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso interposto.

*Sub censura.*

São Paulo, 13 de junho de 2023.

**CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA**
**Juíza Assessora da Corregedoria**
(Assinatura Digital)

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF8142.*




**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO**
**CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA**

CONCLUSÃO

Em 14 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

**Proc. nº 1002621-13.2022.8.26.0347**

**Vistos.**

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

**FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**
**Corregedor Geral da Justiça**
Assinatura Eletrônica

*Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002621-13.2022.8.26.0347 e o código DF999D.*