CONCLUSÃO

Em 21 de janeiro de 2022, conclusos à Excelentíssima Senhora Doutora **CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI**, MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

(28/2022-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – Pedido de providências – *Averbação de construção* – Exigência de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias-CND – Inteligência do art. 47, II, da Lei n.º 8.212/91 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.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso de apelação interposto por Maria Martha Rocha Cremasco contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas que, em pedido de providências, manteve a exigibilidade de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias *CND* para *averbação de construção* com relação ao imóvel transcrito sob nº 43.395, Livro 3-AB, fls. 76, da referida

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010938-54.2021.8.26.0114 e o código AA6021.

serventia extrajudicial (fl. 221/222).

Alega a recorrente, em síntese, a real impossibilidade de obter a emissão da Certidão Negativa de Débitos do INSS porque não dispõe do alvará de construção, eis que o início da construção ocorreu em 1963. Além disso, suscita que a questão posta já foi apreciada em outras oportunidades e as decisões reconheceram ser indevida a exigência de apresentação da certidão negativa de débitos para a prática de atos no registro de imóveis, o que, inclusive, encontra amparo nas próprias normas da Corregedoria Geral da Justiça (subitem 117.1 do Capítulo XX do Tomo II), de modo que o óbice deve ser afastado e o ato registrário praticado (fl. 238/244).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 255/259).

É o relatório.

Opino.

Desde logo, cumpre consignar que, em se tratando de pedido de providências, a apelação interposta deve ser recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo, certo que o inconformismo foi manifestado contra decisão proferida no âmbito administrativo pelo MM. Juiz Corregedor Permanente.

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 art. 47, II, da Lei n.º 8.212/91 que dispõe:

> *"Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:*

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010938-54.2021.8.26.0114 e o código AA6021.

(...)

II - do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30".

Vê-se, portanto, que a obrigação decorre de lei e a única exceção para a sua não apresentação é aquela estatuída no art. 30, VIII, da referida legislação, que isenta de contribuição à Seguridade Social a construção unifamiliar para uso próprio, executada sem a utilização de mão de obra assalariada, não sendo esse, evidentemente, o caso dos autos.

Isso porque o Decreto n.º 2.137, de 05 de março de 1.997, que regulamentou, entre outras, a Lei n.º 8.212/1991, em seu art. 45, estabelece que *"nenhuma contribuição é devida à seguridade social se a construção residencial for unifamiliar, com área total não superior a setenta metros quadrados, destinada a uso próprio, do tipo econômico e tiver sido executadas sem a utilização de mão-de-obra assalariada",* e, no caso, a área construída é de 119,61 m² (fls. 38), de modo que a hipótese vertente não se encaixa na exceção do art. 30, VIII, da Lei n.º 8.212/91.

Impende registrar o que determina o subitem 120.3 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"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".

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010938-54.2021.8.26.0114 e o código AA6021.



E essa é a norma a ser observada, 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 tábua registral.

O Oficial de Registro tem o dever de fiscalizar o regular recolhimento dos tributos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal (art. 289 da Lei n.° 6.015/73).

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

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

Ante o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que a apelação seja recebida como recurso administrativo, na forma do art. 246 do Código Judiciário Estadual, e que lhe seja negado provimento.

Sub censura.

São Paulo, 28 de janeiro de 2022.

CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI
Assessora da Corregedoria
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010938-54.2021.8.26.0114 e o código AA6021.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 2 de fevereiro de 2022, faço este autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Alexandre Fernandes, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1010938-54.2021.8.26.0114

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, recebo a apelação como recurso administrativo, na forma do artigo 246, do Código Judiciário do Estado de São Paulo, **negando-lhe provimento**.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA E CRISTINA APARECIDA FACEIRA MEDINA MOGIONI. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1010938-54.2021.8.26.0114 e o código AA6004.