CONCLUSÃO

Em 15 de março de 2022, conclusos a Excelentíssima Senhora Doutora ***Caren Cristina Fernandes de Oliveira***, MM. Juíza Assessora da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

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, de 24 de julho de 1991 – Dever do Oficial de velar pelo recolhimento do tributo – Impossibilidade de reconhecimento de decadência do crédito tributário na via administrativa – Óbice mantido – Recurso não provido.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por ***José Diógenes de Castro*** e ***Rosilene Pulga de Castro*** contra a r. decisão da MM. Juíza Corregedora Permanente do 18º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo que, em pedido de providências, manteve a exigibilidade de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias – CND para averbação de construção na matrícula nº 214.532 da referida serventia extrajudicial (fls. 64/66).

Alegam os recorrentes, em síntese, que a questão posta já foi apreciada em outras oportunidades e as decisões

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 1129977-87.2021.8.26.0100 e o código AF9100.

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 desta Egrégia Corregedoria Geral da Justiça (subitem 117.1, Capítulo XX). Além disso, já verificada a decadência do direito de constituição do crédito tributário. Por conseguinte, o óbice deve ser afastado e o ato registrário praticado (fls. 73/81).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 100/103).

É o relatório.

Opino.

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, de 24 de julho de 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 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

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 1129977-87.2021.8.26.0100 e o código AF9100.

utilização de mão de obra assalariada, não sendo esse, evidentemente, o caso dos autos.

Impende registrar que o Excelso Supremo Tribunal Federal, por ocasião do julgamento das Ações Diretas de Inconstitucionalidade n.ºs 394-1 e 173-6, declarou a inconstitucionalidade dos arts. 1º, I, III e IV e seus §§ 1º a 3º, e 2º da Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988.

E o Órgão Especial do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, ao decidir o Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade nº 139256-75.2011.8.27.000, reconheceu a inconstitucionalidade apenas do art. 47, I, "d", da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

Logo, à falta de declaração judicial expressa e específica de que o dispositivo legal em comento padeça de inconstitucionalidade, não pode o Registrador estender-lhe a fulminação que afligiu a Lei nº 7.711, de 22 de dezembro de 1988.

No mesmo sentido, o subitem 120.3, do Capítulo XX, 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".*

E essa é a norma a ser observada, porquanto o ato

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 1129977-87.2021.8.26.0100 e o código AF9100.

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.

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 nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973).

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

E a alegada decadência do crédito tributário não pode ser reconhecida neste procedimento diante da sua natureza administrativa, bem como pelo fato de que dele não participa o credor tributário, que é o titular do direito que seria declarado extinto.

Nesse sentido:

> *REGISTRO DE IMÓVEIS – TRIBUTOS. IMPOSSIBILIDADE DO EXAME DE PRESCRIÇÃO E DECADÊNCIA NO ÂMBITO DA QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. DEVER DO OFICIAL EM EXIGIR A PROVA DO PAGAMENTO DO ITBI. ESPECIALIDADE OBJETIVA. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL IMPRECISA SEM POSSIBILIDADE DE COMPREENDER SUA EXATA LOCALIZAÇÃO. NECESSIDADE DE APURAÇÃO DO REMANESCENTE QUE NÃO PODE SER SUPRIDA POR LAUDO DE AVALIAÇÃO – RECURSO NÃO PROVIDO.* (TJSP; Apelação Cível 1000908-70.2019.8.26.0100; Relator (a): Pinheiro Franco (Corregedor Geral); Órgão Julgador: Conselho Superior de Magistratura; Comarca de São Paulo; Data

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 1129977-87.2021.8.26.0100 e o código AF9100.

do Julgamento: 09/08/2019; Data de Registro: 28/08/2019).

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

Ante o exposto, o parecer que apresento ao elevado critério de Vossa Excelência é no sentido de negar provimento ao recurso.

Sub censura.

São Paulo, 28 de março de 2022.

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 1129977-87.2021.8.26.0100 e o código AF9100.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 28 de março de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1129977-87.2021.8.26.0100

Vistos.

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

São Paulo, 28 de março 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. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sgcr/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1129977-87.2021.8.26.0100 e o código 31DFEA3.