(226/2021-E)

NORMAS DE SERVIÇO DOS CARTÓRIOS EXTRAJUDICIAIS – Registro de imóveis – Sugestão de reforma do item 120.3 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – Normas revisadas há pouco – Necessidade de manter-se a estabilidade do texto vigente – Inexistência de manifesta e indiscutível conveniência na reforma pretendida – Regra que está ancorada em texto legal expresso – Parecer pela rejeição da proposta.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

1. Marlon José Gonçalves de Freitas apresentou sugestão de reforma do item 120.3 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça – NSCGJ (fl. 02/03), porque, segundo alega, a redação atual está em descompasso com a jurisprudência majoritária do egrégio Tribunal de Justiça e dos Tribunais Superiores, bem como com as orientações do Conselho Nacional de Justiça, e, portanto, tem causado transtornos à população e prejuízos incalculáveis às empresas incorporadoras do Estado de São Paulo; propõe assim, o autor da representação, que, modificando-se o referido dispositivo, seja dispensada a apresentação de certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas à obra de construção civil, expedida pela Receita Federal.

É o relatório.

Opino.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

2. Não obstante a preocupação e o zelo do autor da representação, não é caso de acolher-se a sugestão trazida.

Como é consabido, uma das fontes da autoridade das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais está no fato de que esse copioso conjunto está composto, primordialmente, pelas regras que os usos e os costumes (ou seja: a tradição) dos notários e registradores paulistas vêm recolhendo ao longo de decênios, e que esta Corregedoria, prudentemente, foi sucessivamente recopilando.

Sendo assim, é natural que se procure dar a essa consolidação a máxima estabilidade possível, não pelo mero gosto de conservar ou pelo receio de inovar, mas pelo reconhecimento de que os magistrados, notários e registradores precedentes certamente tinham boas e sólidas razões para estatuir as regras vigentes, como hoje se encontram colecionadas, de maneira que só se devam reformar se e quando houver nisso manifesta conveniência e exata oportunidade. Como recorda Ricardo Dip, invocando a Santo Tomás de Aquino, "a lei deve ter a máxima estabilidade possível" e não deve ser modificada "à vista de qualquer melhoria, senão que em caso de grande utilidade ou necessidade – *pro magna utilitate vel necessitate*" ("Sobre a crise contemporânea da segurança jurídica", in *Revista de Direito Imobiliário,* n.º 54, ano 26, jan.-jun. 2003, p. 20).

Cumpre recordar que a atual redação das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais é produto de recentíssima e afanosa revisão, ultimada com a edição do Provimento n.º 56, de 11 de dezembro de 2019, ou seja: o texto vigente ainda não conta dois anos, idade pouca que também é motivo para que se considere com especial cuidado qualquer proposta de alteração.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

É sob essa luz, portanto, que tem de ser examinada a modificação proposta, e é sobre esse pano de fundo que, como dito, não se propõe o acolhimento.

A norma objeto de discussão tem o teor seguinte:

> "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".

Essa regra está fundada em texto legal expresso, a saber, o inciso II do art. 47 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, *verbis*:

> "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".

Por sua vez, reza o art. 43 da Instrução Normativa n.º 2.021, de 16 de abril de 2021, da Receita Federal do Brasil:

> "Art. 43. O Oficial do Registro de Imóveis deverá exigir a apresentação da CND ou CPEND pelo proprietário do imóvel, pessoa física ou jurídica,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

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 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.

§ 1º. Se a obra foi executada mediante contrato de empreitada total, a CND ou a CPEND deverá ser exigida da construtora, que responde solidariamente com o proprietário do imóvel nos termos do inciso I do *caput* do art. 154 da Instrução Normativa RFB nº 971, 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".

Além disso, ainda não foi declarada a inconstitucionalidade da regra do inciso II do art. 47 da Lei Orgânica da Seguridade Social:

"Agravo interno no Recurso Extraordinário com agravo. Tributário. Exigência de certidão negativa de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

débitos fiscais – CND para a lavratura e registro de escritura de compra e venda de bens imóveis. Artigo 47, i, b, da Lei 8.212/1991. Suposto meio coercitivo para a cobrança de tributos. Sanção política. Interpretação de normas infraconstitucionais e reexame de matéria fática. Impossibilidade na via extraordinária. Súmula 279 do STF. Agravo interposto sob a égide do novo Código de Processo Civil. Majoração dos honorários de sucumbência. Artigo 85, § 11, do CPC/2015. Agravo interno desprovido" (ARE 1014148 AgR, Primeira Turma, j.12/05/2017).

"Agravo regimental no Recurso Extraordinário com Agravo. Tributário. Exigência de Certidão Negativa de Débitos Fiscais – CND. Arquivamento de ato societário. Artigo 47, I, d, da Lei 8.212/1991. Suposto meio coercitivo para a cobrança de tributos. Sanção política. Interpretação de normas infraconstitucionais e reexame de matéria fática. Impossibilidade na via extraordinária. Súmula 279 do STF. Reiterada rejeição dos argumentos expendidos pela parte nas sedes recursais anteriores. Manifesto intuito protelatório. Multa do artigo 557, §2º, do CPC/1973. Aplicabilidade. Agravo regimental desprovido" (ARE 709744 AgR, Primeira Turma, j. 19/05/2017).

"Agravo regimental no Recurso Extraordinário. Direito civil. Averbação de obras de construção no cartório de

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

registro de imóveis. Exigência de apresentação de certidão negativa de débito previdenciário. Necessidade de prévia análise da legislação infraconstitucional. Ofensa constitucional indireta. Agravo regimental ao qual se nega provimento" (RE 769059 AgR, Segunda Turma, j. 03/12/2013).

"Agravo regimental no agravo de instrumento. Tributário. Art. 47, II, §1º, da Lei n. 8.212/91. Averbação De Obra De Construção Civil No Registro De Imóveis. Exigência De Certidão Negativa De Débito – CND. Proteção ao direito do futuro adquirente. Ofensa indireta. Matéria infraconstitucional. 1. A violação reflexa e oblíqua da Constituição Federal decorrente da necessidade de análise de malferimento de dispositivo infraconstitucional torna inadmissível o recurso extraordinário. Precedentes: AI n. 738.145 - AgR, Rel. Min. CELSO DE MELLO, 2ª Turma, DJ 25.02.11; AI n. 482.317-AgR, Rel. Min. ELLEN GRACIE, 2ª Turma DJ 15.03.11; AI n. 646.103-AgR, Rel. Ministra CÁRMEN LÚCIA, 1ª Turma, DJ 18.03.11). 2. Os princípios da legalidade, do devido processo legal, da ampla defesa e do contraditório, da motivação das decisões judiciais, bem como os limites da coisa julgada, quando a verificação de sua ofensa dependa do reexame prévio de normas infraconstitucionais, revelam ofensa indireta ou reflexa à Constituição

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

> Federal, o que, por si só, não desafia a abertura da instância extraordinária. Precedentes. 3. O princípio da legalidade e sua eventual ofensa não desafiam o recurso extraordinário quando sua verificação demanda a análise de normas de natureza infraconstitucional 4. O enunciado n.º 636 da Súmula do STF dispõe, *verbis:* 'Não cabe recurso extraordinário por contrariedade ao princípio constitucional da legalidade, quando a verificação pressuponha rever a interpretação dada a normas infraconstitucionais pela decisão recorrida.' 5. Agravo regimental a que se nega provimento" (AI 802877 AgR, Primeira Turma, j. 06/09/2011).

Por tudo isso, não existe razão de direito para alterar-se a regra em discussão.

A bem da clareza, acrescente-se que o item 117.1 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça determina, é bem verdade, que, "com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais". Todavia, essa disposição não justifica nenhuma modificação do item 120.3.

Em primeiro lugar, o item 117.1 é regra geral e, nessa qualidade, não implica *ipso facto* a revogação da norma especial acerca da exigência de certidão para o averbamento de construção civil.

Em segundo lugar, em prol da modificação do item 120.3 não milita a ideia de inconstitucionalidade por sanção política,

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

trazida à baila pelo Supremo Tribunal Federal nas Ações Diretas de Inconstitucionalidade n.º 394-1 e 173-6 (nas quais se declarou a inconstitucionalidade do art. 1º, I, III e IV, e seus §§ 1º a 3º, e do art. 2º da Lei n.º 7.711/1988) e pelo egrégio Tribunal de Justiça de São Paulo no Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade n.º 139256-75.2011.8.26.000 (em que foi reconhecida a inconstitucionalidade do art. 47, I, *d,* da Lei n.º 8.212/1991) – essas decisões, com efeito, aplicam-se somente aos dispositivos a que se referem, e sua eficácia não pode ser extrapolada, na via administrativa, para que também se dê por inválida a Lei n.º 8.212/1991, art. 47, II, e, por conseguinte, o item 120.3.

Em suma, não há razões de juridicidade nem de conveniência para que se proceda à modificação da norma discutida.

3. Este é o parecer que submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência, pela rejeição da proposta.

Sub censura.

São Paulo, 12 de julho de 2021.

Josué Modesto Passos
Juiz Assessor da Corregedoria

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por JOSUE MODESTO PASSOS (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código HV4V7O44.

CONCLUSÃO

Em 13 de julho de 2021, conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **RICARDO ANAFE**, DD. Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

Vistos.

Aprovo o parecer do MM. Juiz Assessor da Corregedoria por seus fundamentos, que adoto.

Dê-se ciência do parecer e desta decisão ao autor da representação.

São Paulo, 13 de julho de 2021.

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por RICARDO MAIR ANAFE (14/07/21).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2021/00011009 e o código M1MKP876.