

Dados Básicos

Fonte: 70064080526

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 29/04/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 08/05/2015

Cidade: Tramandai

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Dilso Domingos Pereira

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ACRÉSCIMO DE ÁREA A IMÓVEL EDIFICADO. INVIABILIDADE DA AVERBAÇÃO SEM A EXIBIÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA RECEITA FEDERAL. PESSOA FÍSICA. É obrigatória a apresentação da Certidão Negativa de Débito – CND da Receita Federal ao Oficial do Registro de Imóveis quando da averbação de acréscimo de área a bem edificado. O Provimento nº 35/08 da Corregedoria Geral da Justiça – CGJ – que suprimiu as disposições da Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR concernentes à exigência da apresentação da CND para averbar acréscimo de área a imóvel edificado – foi revogado pelos Provimentos nº 003/2014 e 030/2014, ambos da CGJ, restabelecendo a necessidade da apresentação da CND nesses casos. APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70064080526 (Nº CNJ: 0093430-74.2015.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE TRAMANDAÍ

Apelante: Guiomar Therezinha Estrella Faria

Apelado: Oficial do Registro de Imóveis de Tramandai

Relator: Dilso Domingos Pereira

Data de Julgamento: 29/04/2015

Data da Publicação: DJ de 08/05/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. DÚVIDA. ACRÉSCIMO DE AREA A IMÓVEL EDIFICADO. INVIABILIDADE DA AVERBAÇÃO SEM A EXIBIÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO DA RECEITA FEDERAL. PESSOA FÍSICA.

É obrigatória a apresentação da Certidão Negativa de Débito – CND da Receita Federal ao Oficial do Registro de Imóveis quando da averbação de acréscimo de área a bem edificado.

O Provimento nº 35/08 da Corregedoria Geral da Justiça – CGJ – que suprimiu as disposições da Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR concernentes à exigência da apresentação da CND para averbar acréscimo de área a imóvel edificado – foi revogado pelos Provimentos nº 003/2014 e 030/2014, ambos da CGJ, restabelecendo a necessidade da apresentação da CND nesses casos.

APELO DESPROVIDO. UNÂNIME.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em desprover o apelo.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) E DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN.**

Porto Alegre, 29 de abril de 2015.

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA, Relator.

RELATÓRIO

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

GUIOMAR THEREZINHA ESTRELLA FARIA apela da sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ.

Em suas razões, sustenta que o Provimento nº 035/2008 da CGJ/RS revogou as disposições da Consolidação Normativa Notarial e Registral da CGJ que exigiam a apresentação da certidão negativa de débito da Receita Federal para a averbação de área a imóvel já edificado. Frisa ter apresentado certidão conjunta negativa de débito de tributos federais, sendo desnecessária a CND exigida pelo oficial do Registro de Imóveis. Observa que a área de 22,62 m², acrescida ao imóvel, foi lançada pelo Município há muitos anos, estando prescrito o crédito tributário. Requer o provimento do apelo, aos efeitos de julgar improcedente a dúvida suscitada.

O apelo foi recebido no duplo efeito.

O Ministério Público, neste grau de jurisdição, opinou pelo desprovimento do apelo.

Foram atendidas as formalidades previstas nos artigos 549, 551 e 552 do CPC, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA (RELATOR)

Não merece prosperar o apelo.

Cuida-se de dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis de Tramandaí, em face da exigência da apresentação da CND para a averbação na matrícula do imóvel de área construída.

O procedimento em questão foi instaurado a pedido da apelante, quando teve negado o pedido de registro do formal de partilha dos bens deixados por seu ex-marido, em face da diferença entre a área do imóvel constante da matrícula e aquela apontada pela Municipalidade, por conta do acréscimo de 22,62 m² ao imóvel. Anteriormente ao registro do formal de partilha, necessitaria a apelante averbar a ampliação da área ao imóvel, ocasião em que, com base nos arts. 47, II e 30, VIII, da Lei nº 8.212/91, exigiu o oficial do Registro de Imóveis de Tramandaí a apresentação da CND fornecida pela Receita Federal.

A apelante, contudo, insurgiu-se contra a exigência do Oficial do Registro de Imóveis de Tramandaí, sustentando que a apresentação da CND não é necessária para averbar a correção da área do imóvel, pois o Provimento nº 35/2008 da CGJ suprimiu as disposições da Consolidação Normativa Notarial e Registral – CNNR da CGJ que exigiam a apresentação de tal documento.

As razões da apelante, no entanto, não prosperam.

Como visto, a relutância da recorrente em exibir a CND tinha por base o Provimento nº 35/2008 da CGJ.

Esse provimento, no entanto, foi revogado pelos Provimentos nº 003/2014, de 31/01/2014 e nº 030/2014, 19/12/2014, ambos da CGJ.

Por conta disso, os arts. 465, 594, V e 682, VII, da CNNR passaram a vigorar com a seguinte redação, “in verbis”:

“Art. 465 – A prova da regularidade fiscal para com a Fazenda Nacional será exigida nos casos previstos na Lei nº 8.212/91 e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014. Provimento nº 030/2014-GJ, art. 1º.

(...)

Art. 594 – Nas escrituras relativas a imóveis consignar-se-á, ainda:

(...)

V – A prova da regularidade fiscal para com a Fazenda Nacional, quando for o caso, conforme previsto na Lei nº 8.212/91 e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014.

(...)

Art. 682 – Antes da lavratura de quaisquer atos, os Tabeliães e quantos exerçam funções notariais deverão:

(...)

VII – Exigir a prova da regularidade fiscal para com a Fazenda Nacional nos casos previstos na Lei nº 8.212/91 e Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 02 de outubro de 2014. Provimento nº 030/2014-CG, art. 3º.” (grifou-se)

No âmbito federal, a exigência da apresentação da CND está prevista nos arts. 30, VIII e 47 da Lei 8.212/91, que assim dispõe:

Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos: (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 28.4.95).

(...)

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.

(...)

§ 6º Independe de prova de inexistência de débito:

a) a lavratura ou assinatura de instrumento, ato ou contrato que constitua retificação, ratificação ou efetivação de outro anterior para o qual já foi feita a prova;

b) a constituição de garantia para concessão de crédito rural, em qualquer de suas modalidades, por instituição de crédito pública ou privada, desde que o contribuinte referido no art. 25, não seja responsável direto pelo recolhimento de contribuições sobre a sua produção para a Seguridade Social;

c) a averbação prevista no inciso II deste artigo, relativa a imóvel cuja construção tenha sido concluída antes de 22 de novembro de 1966.

d) o recebimento pelos Municípios de transferência de recursos destinados a ações de assistência social, educação, saúde e em caso de calamidade pública. (Incluído pela Lei nº 11.960, de 2009)

e) a averbação da construção civil localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

§ 7º O condômino adquirente de unidades imobiliárias de obra de construção civil não incorporada na forma da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, poderá obter documento comprobatório de inexistência de débito, desde que comprove o pagamento das contribuições relativas à sua unidade, conforme dispuser o regulamento.

(...)

Art. 30. A arrecadação e o recolhimento das contribuições ou de outras importâncias devidas à Seguridade Social obedecem às seguintes normas: (Redação dada pela Lei nº 8.620, de 5.1.93)

(...)

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;

Não se enquadrando a hipótese dos autos nas exceções retrorreferidas, inexistente embasamento legal a

amparar a dispensa da apresentação da CND para a correção da área do imóvel.

Demais disso, ainda que o Provimento nº 35/2008 da CGJ permanecesse em vigor, não se pode olvidar que se trata de ato administrativo decorrente do poder regulamentar, sendo incapaz de suprimir comando que emana de legislação federal.

Cumprido ressaltar, no ponto, o art. 48 da Lei nº 8.212/1991, a responsabilidade do registrador que deixa de exigir tal certidão, quando do registro da escritura, é solidária a do contratante que a dispensou. Em sentido análogo, já decidiu o Superior Tribunal de Justiça:

“TRIBUTÁRIO – CONTRIBUIÇÃO PREVIDENCIÁRIA – CONSTRUÇÃO CIVIL – IMÓVEL RESIDENCIAL FAMILIAR – AMPLIAÇÃO DE ÁREA PARA ALÉM DOS LIMITES ENSEJADORES DA ISENÇÃO DA CONTRIBUIÇÃO – NÃO-EXIGÊNCIA DE CND, PELO OFICIAL DE REGISTRO – RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA SOBRE TODA A CONSTRUÇÃO RESIDENCIAL, E NÃO APENAS SOBRE A NOVA ÁREA EDIFICADA.

1. A isenção estabelecida pela Lei n. 8212/91 da contribuição previdenciária sobre a construção de residência familiar só se aplica aos imóveis que possuam, dentre outros requisitos, área inferior a 70m².

2. Construtor que amplia seu imóvel além dos limites de área beneficiada de isenção fiscal deve recolher a contribuição previdenciária sobre toda a construção, e não apenas sobre a ampliação.

3. Oficial de Registro que não exige Certidão Negativa de Dívida no momento da averbação é responsável solidariamente, nos termos do art. 48 da Lei n. 8.212/91, pelo tributo devido, com base em toda a construção, e não só em relação à ampliação da área construída.

Recurso especial parcialmente conhecido e provido. (REsp 645047 / CE - RECURSO ESPECIAL 2004/0039673-2, Ministro Relator Humberto Martins, T2 - SEGUNDA TURMA, julgado em 02/04/2009) (grifou-se).

No mesmo diapasão, decidiu a Corte Especial do TRF da 4ª Região, ao apreciar o incidente de constitucionalidade nº 0001351-51.2009.4047208, que motivou a elaboração do Parecer nº 284/2014-CGJ: *“TRIBUTÁRIO. CONSTITUCIONAL. ART. 47, I, B, DA LEI Nº 8.212/91. CONSTITUCIONALIDADE. É constitucional a exigência de certidão de regularidade fiscal da empresa para fins de alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo. Art. 47, I, b, da Lei nº 8.212/91. Incidente de arguição de inconstitucionalidade rejeitado pela Corte Especial.”*

Destarte, impõe-se a manutenção da sentença, que considerou obrigatória a apresentação da CND para a averbação da correção da área do imóvel arrolado no formal de partilha constante dos autos.

À vista do exposto, nego provimento ao apelo.

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (PRESIDENTE E REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GLÊNIO JOSÉ WASSERSTEIN HEKMAN - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI - Presidente - Apelação Cível nº 70064080526, Comarca de Tramandaí: "DESPROVERAM. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: ALFREDO GUILHERME ENGLERT FILHO.