



Instituto de Registro
Imobiliário do Brasil

Dados Básicos

Fonte: 70063787865

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 28/05/2015

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 11/06/2015

Cidade: Casca

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Liege Puricelli Pires

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. APRESENTAÇÃO DE CND VÁLIDA. NECESSIDADE. Manutenção do julgamento de procedência da dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, porque verificada a necessidade de apresentação da Certidão Negativa de Débito Previdenciário (CND) dentro do prazo de validade, para fins de averbação de construções e respectivas escrituras públicas de compra e venda. Aplicação do artigo 47, inciso II, da Lei n. 8.212/91 e artigo 257, §7º, do Decreto Federal n. 3.048/99. RECURSO DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70063787865 (Nº CNJ: 0064164-42.2015.8.21.7000) – COMARCA DE CASCA – DÉCIMA SÉTIMA CÂMARA CÍVEL

Apelante: Maria de Lurdes Marocco

Apelante: Roberto dos Santos

Apelada: Denize Alban Scheibler

Interessado: Serviço Registral de Casca

Relatora: Liege Puricelli Pires

Data de Julgamento: 28/05/2015

Data da Publicação: 11/06/2015

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. REGISTRO DE IMÓVEIS. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO. DÚVIDA SUSCITADA PELO OFICIAL REGISTRADOR. APRESENTAÇÃO DE CND VÁLIDA. NECESSIDADE.

Manutenção do julgamento de procedência da dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis, porque verificada a necessidade de apresentação da Certidão Negativa de Débito Previdenciário (CND) dentro do prazo de validade, para fins de averbação de construções e respectivas escrituras públicas de compra e venda. Aplicação do artigo 47, inciso II, da Lei n. 8.212/91 e artigo 257, §7º, do Decreto Federal n. 3.048/99.

RECURSO DESPROVIDO À UNANIMIDADE.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Décima Sétima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, **à unanimidade, em negar provimento ao recurso.**

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além da signatária, os eminentes Senhores **DES. GELSON ROLIM STOCKER (PRESIDENTE) E DES. GIOVANNI CONTI.**

Porto Alegre, 28 de maio de 2015.

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES, Relatora.

RELATÓRIO

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES (RELATORA)

MARIA DE LOURDES MAROCCO e ROBERTO DOS SANTOS interpõem recurso de apelação contra a sentença (fls. 80-83) que julgou procedente a dúvida suscitada pela **OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CASCA**, declarando: a) ser exigível a apresentação de Certidão Negativa de Débito Previdenciário válida, ou seja, que não esteja com prazo de validade vencido; b) a validade da decisão a todos os casos similares que vierem a surgir.

Em suas razões recursais (fls. 93-97), sustentam os apelantes que a certidão positiva com efeito de negativa que apresentaram tem o condão de demonstrar a regularidade fiscal das contribuições previdenciárias relativas às obras construídas, uma vez que foi emitida pelo INSS em razão de ordem judicial. Destacam que a dificuldade em obter uma segunda certidão decorre do fato de que a empresa responsável pela construção se encontra em processo falimentar. Esclarecem que a empresa responsável pela construção das casas foi contratada pelo Município de Nova Araçá, resultante de processo licitatório, no ano de 1997, sendo que o referido contrato estipulava que o recebimento do valor final da obra ficava condicionado à apresentação do CND, o que efetivamente acabou acontecendo, com a apresentação da certidão juntada aos autos, emitida em razão de ordem judicial, e com o fim específico de averbação das obras construídas. Aduzem que a expedição da certidão positiva com efeito de negativo tinha o condão de comprovar que, naquele momento, os débitos da empresa contratada junto ao INSS, por uma razão ou outra, não impediam a emissão de tal documento, transformando-se este em verdadeiro instrumento de quitação, não sendo crível exigir novo documento para a mesma finalidade. Arrematam, estabelecendo que a quitação apresentada com a certidão é imutável, pois relativa a uma obra de construção civil específica, configurando, assim, para o proprietário da obra, verdadeiro direito adquirido. Pugnam, nestes termos, pelo provimento do recurso, com a improcedência da dúvida suscitada pela Oficiala Registradora.

Apresentadas as contrarrazões (fl. 113-115), subiram os autos.

O Ministério Público apresentou parecer pelo conhecimento e desprovimento do recurso (fls. 117-118).

Observado o disposto nos artigos 549, 551 e 552 do Código de Processo Civil, tendo em vista a adoção do sistema informatizado.

É o relatório.

VOTOS

DES.ª LIÉGE PURICELLI PIRES (RELATORA)

Por atendimento aos requisitos intrínsecos e extrínsecos de admissibilidade, conheço do recurso.

Trata-se de dúvida suscitada pela Oficiala do Registro de Imóveis do Município de Casca na qual se discute a necessidade, para fins de averbação de construções e respectivas escrituras públicas de compra e venda, a Certidão Negativa de Débito Previdenciário (CND) dentro do prazo de validade.

A apresentação de certidão negativa de débitos previdenciários dentro de seu prazo de validade é mesmo legal e obrigatória, na forma da lei em vigor.

E aqui é necessário ressaltar que a parte interessada tem 48 construções na mesma situação.

Merece manutenção o julgamento de procedência pelos exatos fundamentos do parecer do Ministério Público, da lavra do Eminentíssimo Procurador de Justiça Antônio Armando Lotti, os quais adoto como razões

decidir. *In verbis*:

Com efeito, artigo 47, inciso II, da Lei n.º 8.212/91 exige a apresentação da CND previdenciária para fins de averbação de acessão industrial no Álbum Imobiliário. Tal certidão possui prazo de validade, somente produzindo efeitos dentro deste lapso, "ex vi" o artigo 257, § 7º, do Decreto Federal n.º 3.048/99. Assim, embora expedida uma certidão positiva de débitos com efeito negativo na data de 19 de abril de 2000 com o único propósito de averbar as construções, tal documento não foi utilizado no tempo oportuno pelo Município de Nova Araçá, caducando.

De outra banda, segundo disciplina da Receita Federal, a Certidão Negativa de Débito só será dispensada nas seguintes hipóteses:

a) se a construção foi concluída antes de 22 de novembro de 1966, devendo este fato ser atestado pelo Município da situação da coisa;

b) se o proprietário for pessoa física, não possua outro imóvel e a construção for, cumulativamente (artigo 370, inciso I, combinado com o artigo 407, inciso VII, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 971/2009), residencial, unifamiliar, com área total não superior a 70,00m² (setenta metros quadrados), destinada ao uso próprio, do tipo econômico ou popular e executada sem mão de obra remunerada, não tendo o proprietário se beneficiado por declaração de idêntico teor anteriormente;

c) obra destinada à edificação de conjunto habitacional popular (definido no inciso XXV do artigo 322 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 971/2009) e não seja utilizada mão de obra remunerada;

d) obra executada por entidade beneficente ou religiosa, destinada a uso próprio, realizada por intermédio de trabalho voluntário não remunerado, observado o disposto no artigo 371 da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 971/2009;

e) obra localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma da Lei n.º 11.977, de 07 de julho de 2009.

Observa-se que tais dispositivos normativos não socorrem os apelantes, uma vez que o empreendimento, embora destinado, em linha de princípio, à população de baixa renda, não foi implantado em regime de mutirão (os próprios apelantes informaram que a empresa responsável pela edificação das casas encontra-se em regime falimentar).

Nenhum retoque, assim, à sentença vergastada.

DISPOSITIVO

Com essas considerações, nego provimento ao recurso.

É o voto.

DES. GIOVANNI CONTI (REVISOR) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GELSON ROLIM STOCKER (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. GELSON ROLIM STOCKER - Presidente - Apelação Cível nº 70063787865, Comarca de Casca: "À UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."

Julgador(a) de 1º Grau: SIMONE RIBEIRO CHALELA.