

PODER JUDICIÁRIO
-----RS-----



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5032831-88.2023.8.21.0021/RS

TIPO DE AÇÃO: Sucumbência

RELATORA: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

APELANTE: INCORPORADORA MARTINS E FELINI LTDA (REQUERENTE)

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - PASSO FUNDO (INTERESSADO)

RELATÓRIO

Trata-se de apelação de INCORPORADORA MARTINS E FELINI LTDA, postulando a reforma da sentença proferida pela Juíza da Vara da Direção do Foro da Comarca de Passo Fundo. Dr^a. Rossana Gelain, que julgou improcedente a AÇÃO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA ajuizada em face de OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - PASSO FUNDO, nos seguintes termos (16.1):

Assim, mantém-se hígidas as exigências do Oficial do Registro.

*Sendo assim, **JULGO IMPROCEDENTE** a dúvida inversa suscitada.*

Sem sucumbência em face a natureza do procedimento.

Intimem-se.

Em suas razões (21.1), narra que protocolou solicitação de Registro de Instituição de Condomínio – Prenotação nº 381.390 de 16/08/2019 -, para o fim de individualizar as unidades que compõem a edificação no terreno objeto da Matrícula nº 87.288, do Ofício do Registro de Imóveis de Passo Fundo, de propriedade da Construtora e Incorporadora Martins LTDA (R.2-87.288); e que, em razão do requerimento, o Ofício de Registro de Imóveis emitiu nota de devolução exigindo, para a perfectibilização do dito registro, a apresentação da certidão relativa às contribuições previdenciárias e às de Terceiros referentes à obra, bem como certidão relativa aos tributos federais e à dívida ativa da União. Destaca que o pedido se

refere ao Registro de Instituição de Condomínio, cuja edificação foi licenciada pela Prefeitura de Passo Fundo em 23/05/2006, com Carta de Habite-se expedida em 25 de julho de 2017. Refere que as unidades foram comercializadas pela Requerente e a exigência das Certidões inviabiliza o registro da Instituição do Condomínio e, por consequência, a transferência aos proprietários que adquiriram as unidades há anos. No mérito, propriamente dito, ressalta que os gravames de Indisponibilidade na Matrícula nº 87.288 já são prova de que possui dívidas com a Receita Federal, fato que impede a expedição da certidão relativa aos tributos federais e a de dívida ativa da União – CND em seu nome, estando, assim, impedida de cumprir com a exigência do Ofício Imobiliário. Aduz que o Estado não pode utilizar-se de meios indiretos para efetuar a cobrança de dívidas fiscais. Refere as Súmulas 70, 323 e 547 do STF, ainda, a declaração de inconstitucionalidade do art. 1º, incisos I, II, IV, §§1º à 3º e art. 2º da Lei 7.711/88, entre outras disposições do CNJ e portarias da Receita Federal e Procuradoria da Fazenda Nacional. Ressalta que tem entre as suas atividades a incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, sendo dispensada da apresentação da CND da Receita Federal. Requer a reforma da sentença para que seja reconhecida a abusividade das exigências apresentadas pelo apelado, ordenando-se a dispensa das Certidões Negativas de Débitos Previdenciários da Obra e em nome da Requerente, junto a Receita Federal. Alternativamente, quanto à Certidão Negativa de Débitos Previdenciários da Obra, seja deferido o recebimento da Certidão Positiva com Efeitos de Negativa, já expedida em nome da Requerente. Pede o provimento do recurso.

Apresentadas as contrarrazões (25.1).

Vieram os autos.

É o relatório.

VOTO

Eminentes colegas.

No presente caso, a apelante ajuizou ação de suscitação de dívida inversa, em razão da nota de devolução do Oficial de Registrador de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, exigindo-lhe a apresentação das certidões já destacadas no relatório supra (CND Federal e INSS), para que fosse possível proceder à prenotação nº 381.390 de 16/08/2019, que objetiva individualizar as unidades habitacionais de uma edificação.

Pois bem.

A consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, instituída pelo Provimento 001/2020-CGJ, prevê em seu Capítulo II, o seguinte:

Art. 787 – Quando a instituição de condomínio for precedida de registro de incorporação imobiliária, aquela será feita a requerimento do incorporador, instruído com:

I – memorial descritivo com as especificações da obra e individualização das unidades autônomas, podendo ser substituído pelo documento previsto no § 2º;

II – carta de habitação fornecida pela Prefeitura Municipal;

III – Certidão Negativa de Débito – CND do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS;

IV – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CREA, ou Termo de Responsabilidade Técnica – TRT do Conselho Federal dos Técnicos Industriais – CFT, relativa(o) à execução da obra. (Redação dada pelo Provimento nº 27/20-CGJ/RS, art. 8º)

§ 1º – Quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal.

Ainda, a Lei Federal nº 8.212/91, em seu artigo 47, 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).

I - da empresa:

a) na contratação com o Poder Público e no recebimento de benefícios ou incentivo fiscal ou creditício concedido por ele; (Vide Medida Provisória nº 958, de 2020) (Vide Lei nº 13.999, de 2020) (Vide Medida Provisória nº 975, de 2020). (Vide Medida Provisória nº 1.028, de 2021). (Vide Lei nº 14.179, de 2021)

b) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo;

c) na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem móvel de valor superior a Cr\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil cruzeiros) incorporado ao ativo permanente da empresa;¹⁹

d) no registro ou arquivamento, no órgão próprio, de ato relativo a baixa ou redução de capital de firma individual, redução de capital social, cisão total ou parcial, transformação ou extinção de entidade ou sociedade comercial ou civil e transferência de controle de cotas de sociedades de responsabilidade limitada; (Redação dada pela Lei nº 9.528, de 10.12.97).

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.

§ 1º A prova de inexistência de débito deve ser exigida da empresa em relação a todas as suas dependências, estabelecimentos e obras de construção civil, independentemente do local onde se encontrem, ressalvado aos órgãos competentes o direito de cobrança de qualquer débito apurado posteriormente.

§ 2º A prova de inexistência de débito, quando exigível ao incorporador, independe da apresentada no registro de imóveis por ocasião da inscrição do memorial de incorporação.

§ 3º Fica dispensada a transcrição, em instrumento público ou particular, do inteiro teor do documento comprobatório de inexistência de débito, bastando a referência ao seu número de série e data da emissão, bem como a guarda do documento comprobatório à disposição dos órgãos competentes.

§ 4º O documento comprobatório de inexistência de débito poderá ser apresentado por cópia autenticada, dispensada a indicação de sua finalidade, exceto no caso do inciso II deste artigo.

*§ 5º O prazo de validade da certidão expedida conjuntamente pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional do Ministério da Economia, referente aos tributos federais e à dívida ativa da União por elas administrados, será de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de emissão da certidão, prorrogável, excepcionalmente, pelo prazo determinado em ato conjunto dos referidos órgãos. **(Redação dada pela Lei nº 14.148, de 2021)***

§ 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.*

Logo, a questão posta nos autos não se enquadra em qualquer hipótese de dispensa das certidões exigidas, devendo ser respeitada tal exigência porque totalmente legal.

Destaco, por fim, que as Súmulas 70, 323 e 547 do STF não se aplicam ao caso, porque elas trazem o impedimento do fisco para se utilizar de qualquer mecanismo no intuito de paralisar as atividades da empresa para, daí sim, obrigá-la ao pagamento.

De fato, a Fazenda Pública deve cobrar os tributos que se veem em débito através dos instrumentos legais para satisfação da dívida, sem cobranças por meios indiretos, pois isso acabaria por cercear ou dificultar as atividades econômicas desenvolvidas por aquele contribuinte devedor. O que não acontece no caso dos autos, simplesmente porque a empresa segue em plena atividade. A exigência tem determinação prevista pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado, que não se vincula com qualquer objetivo de coerção ao pagamento de dívidas fiscais ou previdenciárias.

Do exposto, voto por negar provimento ao recurso. Sem majoração de honorários recursais, porque não fixados na origem em razão da natureza do procedimento.

Documento assinado eletronicamente por **VANISE ROHRIG MONTE ACO**, **Desembargadora Relatora**, em 4/9/2024, às 13:11:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20006139021v17** e o código CRC **0dab92be**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): VANISE ROHRIG MONTE ACO

Data e Hora: 4/9/2024, às 13:11:36



Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
17ª Câmara Cível

Avenida Borges de Medeiros, 1565 - Porto Alegre/RS - CEP 90110-906

TIPO DE AÇÃO: Sucumbência

RELATORA: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

APELANTE: INCORPORADORA MARTINS E FELINI LTDA (REQUERENTE)

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - PASSO FUNDO (INTERESSADO)

EMENTA

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA INVERSA. INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE CERTIDÕES NEGATIVAS DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS DA OBRA E CERTIDÃO NEGATIVA DE DÍVIDAS FEDERAIS. POSSIBILIDADE. PROVIMENTO 001/2020-CGJ.

Caso em que a apelante ajuizou ação de suscitação de dívida inversa, em razão da nota de devolução do Oficial de Registrador de Imóveis da Comarca de Passo Fundo, exigindo-lhe a apresentação das certidões destacadas no relatório do voto (CND Federal e INSS), para que fosse possível proceder à prenotação nº 381.390 de 16/08/2019, que objetiva individualizar as unidades habitacionais de uma edificação.

A consolidação Normativa Notarial e Registral do Estado do Rio Grande do Sul, instituída pelo Provimento 001/2020-CGJ, prevê, em seu artigo 787, em seu inciso 3º e §1º que "quando a instituição de condomínio for precedida de registro de incorporação imobiliária, aquela será feita a requerimento do incorporador, instruído com Certidão Negativa de Débito – CND do Instituto Nacional do Seguro Social – INSS, e que quando a obra tiver sido executada por empresa, deverá ser também exigida a respectiva certidão negativa de débitos para com a Receita Federal. A questão posta nos autos não se enquadra em qualquer hipótese de dispensa das certidões exigidas, devendo ser respeitada tal exigência porque totalmente legal.

As Súmulas 70, 323 e 547 do STF não se aplicam ao caso. De fato, a Fazenda Pública deve cobrar os tributos que se veem em débito através dos instrumentos legais para satisfação da dívida, sem cobranças por meios indiretos, pois isso acabaria por cercear ou dificultar as atividades econômicas desenvolvidas por aquele contribuinte devedor. O que não acontece no caso dos

autos, simplesmente porque a empresa segue em plena atividade. A exigência tem determinação prevista pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado, que não se vincula com qualquer objetivo de coerção ao pagamento de dívidas fiscais ou previdenciárias.

RECURSO DESPROVIDO.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, a Egrégia 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul decidiu, por unanimidade, negar provimento ao recurso. Sem majoração de honorários recursais, porque não fixados na origem em razão da natureza do procedimento, nos termos do relatório, votos e notas de julgamento que integram o presente julgado.

Porto Alegre, 28 de agosto de 2024.

Documento assinado eletronicamente por **VANISE ROHRIG MONTE ACO**, **Desembargadora Relatora**, em 4/9/2024, às 13:11:36, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc2g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **20006139022v6** e o código CRC **aa03e11d**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VANISE ROHRIG MONTE ACO
Data e Hora: 4/9/2024, às 13:11:36



Poder Judiciário
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE
DO SUL

EXTRATO DE ATA DA SESSÃO VIRTUAL DE
28/08/2024

APELAÇÃO CÍVEL Nº 5032831-88.2023.8.21.0021/RS

RELATORA: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

PRESIDENTE: DESEMBARGADOR NEWTON FABRÍCIO

PROCURADOR(A): ARMANDO ANTONIO LOTTI

APELANTE: INCORPORADORA MARTINS E FELINI LTDA (REQUERENTE)

ADVOGADO(A): ELISANDRO FERREIRA DA SILVA (OAB RS102245)

ADVOGADO(A): WILLIAM AMARO NAZARI (OAB RS127850)

ADVOGADO(A): ITAMAR ANTONIO MORETTI BASSO (OAB RS031921)

ADVOGADO(A): ÁLVARO BERNARDI PES (OAB RS061243)

APELADO: OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL - PASSO FUNDO (INTERESSADO)

ADVOGADO(A): EVELISE CARLA DO NASCIMENTO (OAB RS045854)

ADVOGADO(A): LUIS AURELIO PALMA DE AZEVEDO (OAB RS024610)

Certifico que este processo foi incluído na Pauta da Sessão Virtual do dia 28/08/2024, na sequência 1300, disponibilizada no DE de 19/08/2024.

Certifico que a 17ª Câmara Cível, ao apreciar os autos do processo em epígrafe, proferiu a seguinte decisão:

A 17ª CÂMARA CÍVEL DECIDIU, POR UNANIMIDADE, NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO. SEM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS RECURSAIS, PORQUE NÃO FIXADOS NA ORIGEM EM RAZÃO DA NATUREZA DO PROCEDIMENTO.

RELATORA DO ACÓRDÃO: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

VOTANTE: DESEMBARGADORA VANISE ROHRIG MONTE ACO

VOTANTE: DESEMBARGADOR NEWTON FABRÍCIO

VOTANTE: DESEMBARGADORA ROSANA BROGLIO GARBIN

JOSANA SILVA DOS SANTOS
Coordenadora