

Dados Básicos

Fonte: 70069511582

Tipo Acórdão TJRS

Data de Julgamento: 11/08/2016

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 17/08/2016

Cidade: Porto Alegre (6º SRI)

Estado: Rio Grande do Sul

Relator: Eduardo João Lima Costa

Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E TRANSFERÊNCIA DE USUFRUTO. CERTIDÃO NEGATIVA INSS. DUVIDA DESACOLHIDA. SENTENÇA MANTIDA. 1. O que o art. 1393 do Código Civil veda é a transferência do usufruto quando este já está constituído na matrícula no bem. No caso dos autos, as partes contratantes estão dividindo a propriedade, de modo que uma ficará com a nua propriedade e a outra com o usufruto em seu favor. 2. Logo, o que se verifica, é que não existe usufruto previamente registrado, sendo inaplicável o dispositivo acima citado. 3. Da mesma forma, a exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS para fins de efetivação de registro de imóvel não se afigura legítima, porquanto a categoria profissional do promitente vendedor não se enquadra nas exigências contidas na Lei 8.212/91. 4. Sentença mantida. NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.

Íntegra

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

APELAÇÃO CÍVEL Nº 70069511582 (Nº CNJ: 0161352-98.2016.8.21.7000) – DÉCIMA NONA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE PORTO ALEGRE

Apelante: Registro de Imóveis da 6ª Zona

Apelado: Alzira Tarso

Apelado: Anselmo Tarso

Relator: Eduardo João Lima Costa

Data de Julgamento: 11/08/2016

Publicação: Diário da Justiça do dia 17/08/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E TRANSFERÊNCIA DE USUFRUTO. CERTIDÃO NEGATIVA INSS. DÚVIDA DESACOLHIDA. SENTENÇA MANTIDA.

1. O que o art. 1393 do Código Civil veda é a transferência do usufruto quando este já está constituído na matrícula no bem. No caso dos autos, as partes contratantes estão dividindo a propriedade, de modo que uma ficará com a nua propriedade e a outra com o usufruto em seu favor.

2. Logo, o que se verifica, é que não existe usufruto previamente registrado, sendo inaplicável o

dispositivo acima citado.

3. Da mesma forma, a exigência de apresentação de Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS para fins de efetivação de registro de imóvel não se afigura legítima, porquanto a categoria profissional do promitente vendedor não se enquadra nas exigências contidas na Lei 8.212/91.

4. Sentença mantida.

NEGARAM PROVIMENTO AO APELO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

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

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário, os eminentes Senhores **DES.^a MYLENE MARIA MICHEL (PRESIDENTE) E DES. MARCO ANTONIO ANGELO.**

Porto Alegre, 11 de agosto de 2016.

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA, Relator.

RELATÓRIO

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA (RELATOR)

Trata-se de recurso de apelação interposto pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO** contra a sentença que desacolheu a suscitação de dúvida, n. 001/11501570286, movida pelo **OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA.**

O dispositivo está assim lançado (fls. 63/67):

“Assim sendo, JULGO IMPROCEDENTE a presente DÚVIDA apresentada pelo REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA, para determinar o acesso ao álbum fundiário da escritura pública de compra e venda onde constam Rodrigo da Rocha Paczek, como outorgante vendedor, e Alzira Tarso e Anselmo Tarso, como outorgados compradores do usufruto, e Angelo Tarso, como outorgado comprador da nua propriedade, tendo por objeto o imóvel constante da matrícula n° 5.585, livro 2/RG; independente de qualquer outra exigência registral.”

Em seu apelo, o **Ministério Público**, postula a reforma da decisão, asseverando que não é possível a alienação do usufruto, nos termos do art. 1393 do Código Civil, não podendo ser objeto constante na escritura pública.

Da mesma forma, afirma que deve haver a apresentação de certidão negativa do INSS, visto que o vendedor poderia ser empresário individual, conforme determina a Lei n. 8.212/91.

Postula o provimento do apelo.

Intimada, a parte apelada apresentou contrarrazões.

Remetidos os autos ao Ministério Público, este opinou pelo desprovimento do apelo.

Vieram os autos conclusos.

É o relatório.

VOTOS

DES. EDUARDO JOÃO LIMA COSTA (RELATOR)

O recurso preenche os requisitos de admissibilidade.

Trata-se o feito de suscitação de dúvida interposto pela Oficial do Registro de Imóveis da 6ª Zona, pela qual questiona a impossibilidade de alienação de usufruto, além da necessária apresentação de certidão negativa do INSS, nos termos dos artigos 47 e 48 da Lei n. 8.212/91, por ter o vendedor se qualificado como “analista de sistemas”.

A sentença desacolheu a dúvida suscitada, pretendendo o Ministério Público o acolhimento da pretensão.

Sem razão.

O art. 1.393 do Código Civil assim dispõe:

"Art. 1.393. Não se pode transferir o usufruto por alienação, mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso."

Dessa forma, nos termos do enunciado acima, é vedada apenas a alienação do usufruto. Ou seja, não se pode alienar somente o usufruto já previamente instituído.

No caso dos autos, todavia, não existe proibição legal, posto que a divisão pretendida pelos apelados/promitentes compradores pode ser realizada.

Conforme matrícula n. 59.915 (fls. 20/23), inexistente usufruto previamente registrado. Ou seja, as partes não estão transacionando usufruto já existente, mas, sim, cindindo a propriedade que estão adquirindo, de modo que os compradores Anselmo e Alzira irão obter apenas o usufruto do imóvel, enquanto o promitente comprador Dione Tarso adquirirá a nua-propriedade (Escritura Pública de fls. 17/19).

Dessa forma, correta a sentença lançada, quando não incidente a vedação imposta no art. 1.393 do Código Civil.

Quanto à apresentação de certidão negativa do INSS, nos termos da lei . 8.212/91, a mesma pretensão também se mostra descabida.

Os artigos 47 e 48 da referida legislação assim dispõem:

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;

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

(...)

Art. 48. A prática de ato com inobservância do disposto no artigo anterior, ou o seu registro, acarretará a responsabilidade solidária dos contratantes e do oficial que lavrar ou registrar o instrumento, sendo o ato nulo para todos os efeitos.

(...)

§ 3º O servidor, o serventuário da Justiça, o titular de serventia extrajudicial e a autoridade ou órgão que infringirem o disposto no artigo anterior incorrerão em multa aplicada na forma estabelecida no art. 92, sem prejuízo da responsabilidade administrativa e penal cabível. (Parágrafo renumerado e alterado pela Lei nº 9.639, de 25.5.98).

A simples qualificação do promitente vendedor como "analista de sistemas" não o enquadra como empregador ou empresário, razão pela qual não há necessidade de apresentação das respectivas negativas exigidas pelo Oficial de Registro.

Nesse sentido, adoto o parecer do ilustre Procurador de Justiça, Dr. ANDRÉ CIPELE, como parte da fundamentação, eis que bem equaciona a lide e dá correta interpretação aos fatos (fls. 83/85):

"(...)

Muito embora ponderáveis os argumentos esgrimidos em apelo pelo culto e operoso Promotor de Justiça, Dr. Geraldo Jung Messa, entende-se que a irrisignação não merece prosperar.

Cumprе rememorar que os apelados apresentaram ao Registro de Imóveis escritura pública de compra e venda de um apartamento, realizada em 03/07/2014 (fls. 32-35), por meio da qual o vendedor Rodrigo da Rocha Paczek vendeu o usufruto aos compradores Alzira Tarso e Anselmo Tarso e a nua-propriedade ao comprador Angelo Tarso.

A ilustre Registradora, no entanto, impugnou o título, por entender, em síntese, que o usufruto não estava instituído na matrícula e que não pode este ser objeto de alienação, sendo possível, apenas, a cessão do seu exercício, a título oneroso ou gratuito. Entendeu, ainda, que era obrigatória a apresentação da certidão negativa do INSS, a teor do disposto nos artigos 47 e 48 da Lei Federal nº 8.212/91, pois o vendedor qualificou-se como analista de sistemas.

O parecer ministerial, na origem, orientou-se no mesmo sentido, mas o douto julgador monocrático houve por bem julgar improcedente a dúvida.

Inicialmente, cumpre examinar a questão referente ao usufruto, direito real previsto no art. 1.225, IV, do Código Civil, que se traduz no poder de fruir as utilidades e frutos de uma coisa enquanto temporariamente destacado da propriedade.

Debata-se, aqui, acerca da impossibilidade de sua alienação.

Primeiramente, há que se ter presente que a compra e venda realizada teve como objeto o usufruto e a nua-propriedade, devendo ser salientado que não havia usufruto previamente estabelecido na matrícula do imóvel.

Segundo o art. 1.393 do Código Civil, "Não se pode transferir o usufruto por alienação; mas o seu exercício pode ceder-se por título gratuito ou oneroso".

Na doutrina, ULYSSES DA SILVA, ao discorrer sobre a proibição de alienação contida no art. 1.393 do Código Civil, sublinha que "o bom senso nos leva a interpretar a proibição aí contida como endereçada ao eventual usufrutuário já constituído e não ao pleno proprietário, porque a este cabe, sem nenhum embargo, o direito de instituir o usufruto a quem lhe aprouver. E, se pode instituir, pode, obviamente, alienar" (O Novo Código Civil e o Registro de Imóveis, Sérgio Antonio Fabris Editor, 2004, Porto Alegre, p. 310).

Daí resulta que o aludido dispositivo legal não tem aplicação ao caso dos autos, porquanto se infere do contrato realizado por escritura pública que a intenção dos contratantes era a de transferir a nua-propriedade do imóvel ao comprador Angelo Tarso e instituir o usufruto em favor dos compradores Alzira Tarso e Anselmo Tarso.

Não houve, portanto, alienação do usufruto, mas a sua primeira instituição, mediante instrumento público, como exigido em lei (art. 1.391, CC).

Como bem lembrado pelo juízo a quo, o art. 112 do Código Civil dispõe que "Nas declarações de vontade se atenderá mais à intenção nelas consubstanciada do que ao sentido literal da linguagem", enquanto que o art. 113 reza que "Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração".

Nesse sentido, o seguinte julgado desta Colenda Corte:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA. COMPETÊNCIA. ESTADO CIVIL DO CÔNJUGE SOBREVIVENTE SEPARADO JUDICIALMENTE, MAS NÃO DIVORCIADO. TRANFERÊNCIA DO USUFRUTO POR ALIENAÇÃO. Competência. A competência para julgar suscitação de dúvida envolvendo questão relativa a estado civil de pessoa é das Câmaras separadas do 4º Grupo Cível. Estado civil. O cônjuge sobrevivente que, separado judicialmente, não se divorciou antes da morte do outro cônjuge deve ser considerado "viúvo" e não "separado". Alienação de usufruto. Viável a averbação do negócio jurídico que no mesmo instrumento transfere por alienação a nua propriedade para uma pessoa e o usufruto para outra. Interpretação do negócio jurídico que deve atender mais à intenção nele consubstanciada do que a literalidade de sua linguagem. Nítida intenção das partes de vender a nua propriedade do imóvel para a compradora-filha com a instituição de usufruto em favor da compradora-mãe. Ausência de violação legal ou de prejuízo ao interesse público ou privado. **RECURSO PROVIDO. EM MONOCRÁTICA.** (Apelação Cível Nº 70040481293, Oitava Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Rui Portanova, Julgado em 05/05/2011)

Em verdade, a proibição de alienação do usufruto somente se verifica a partir do momento em que já está ele constituído, ou seja, apenas aquele que já é beneficiário do usufruto não pode aliená-lo. Tal se justifica pelo fato de que, a se permitir a sua alienação sucessivamente, haveria a eternização do usufruto e restaria inviabilizado ao nu-proprietário o exercício do domínio pleno da propriedade.

No entanto, como visto, não é esse o caso dos autos, sendo perfeitamente admissível que a escritura pública seja levada a registro.

No tocante à certidão negativa, cumpre destacar que nada indica que o apelado, em razão de sua profissão de analista de sistemas, possa ser enquadrado nos dispositivos legais mencionados na peça que deflagrou o presente procedimento de dúvida.

De acordo com o art. 465 da Consolidação Normativa Notarial e Registral, "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."

A propósito, assim dispõe o art. 47 da Lei 8.212/91:

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 crédito concedido por ele;
- 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 Negativa de Débito (CND) é de 6 (seis) meses, contados da data de sua emissão. (Redação dada pela Lei nº 9.032, de 24.4.95).~~

§ 5º O prazo de validade da Certidão Negativa de Débito - CND é de sessenta dias, contados da sua emissão, podendo ser ampliado por regulamento para até cento e oitenta dias. (Redação dada pela Lei nº 9.711, de 1998).

§ 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.

~~§ 8º No caso de parcelamento, a Certidão Negativa de Débito - CND somente será emitida mediante a apresentação de garantia, ressalvada a hipótese prevista na alínea "a" do inciso I deste artigo. (Parágrafo acrescentado pela Lei nº 9.032, de 28.4.95). (Revogado pela Medida Provisória nº 449, de 2008) (Revogado pela Lei nº 11.941, de 2009)~~

Portanto, não se extrai do art. 47, incisos e respectivos parágrafos, da Lei 8.212/91 que o apelado, pessoa física, necessite apresentar as negativas exigidas.

Além do mais, o fato de a alienação de bens imóveis, por pessoa física, não estar elencada entre as

hipóteses de dispensa elencadas na Portaria RFB/PGFN nº 1.751/14, não significa que a apresentação da negativa seja obrigatória, pois, como visto, não se extrai essa obrigatoriedade do comando legal inserido na Lei 8.212/91.

A propósito, cabe frisar que os atos administrativos decorrentes do poder regulamentar destinam-se à explicitação e ao detalhamento de como proceder em situações específicas, não podendo jamais contrariar normas federais incidentes nas hipóteses de que trata.

DIANTE DO EXPOSTO, opina-se pelo conhecimento e desprovemento do apelo.

Assim, mantenho a sentença proferida que julgou improcedente a presente suscitação de dúvida.

Apelo desprovido.

DISPOSITIVO.

Ante o exposto, voto por negar provimento do apelo, mantendo a sentença proferida nos termos em que proferida.

É o voto.

DES.ª MYLENE MARIA MICHEL (PRESIDENTE) - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. MARCO ANTONIO ANGELO - De acordo com o(a) Relator(a).

DES.ª MYLENE MARIA MICHEL - Presidente - Apelação Cível nº 70069511582, Comarca de Porto Alegre: "NEGARAM PROVIMENTO AO APELO. UNÂNIME."

Julgador(a) de 1º Grau: -----