



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 70062995154

**Tipo** Acórdão TJRS

**Data de Julgamento:** 25/03/2015

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 30/03/2015

**Cidade:** Venâncio Aires

**Estado:** Rio Grande do Sul

**Relator:** Carlos Cini Marchionatti

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS FEDERAIS E DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS. É dispensável a apresentação da certidão negativa da Receita Federal e do órgão previdenciário da União em alienação de imóvel do ativo circulante de empresa que exerça compra e venda de imóveis.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 70062995154 (Nº CNJ: 0492078-50.2014.8.21.7000) – VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL – COMARCA DE VENÂNCIO AIRES**

**Apelante:** Transportes Karbax Ltda

**Apelado:** Delcio Edgar Heinrich

**Relator:** Carlos Cini Marchionatti

**Data de Julgamento:** 25/03/2015

**Publicação:** Diário da Justiça do dia 30/03/2015

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. EXIGÊNCIA DE CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS FEDERAIS E DE DÉBITOS PREVIDENCIÁRIOS.**

*É dispensável a apresentação da certidão negativa da Receita Federal e do órgão previdenciário da União em alienação de imóvel do ativo circulante de empresa que exerça compra e venda de imóveis.*

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos.

Acordam os Desembargadores integrantes da Vigésima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado, à unanimidade, em dar provimento ao recurso de apelação.

Custas na forma da lei.

Participaram do julgamento, além do signatário (Presidente), os eminentes Senhores **DES.<sup>a</sup> WALDA MARIA MELO PIERRO** E **DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA**.

Porto Alegre, 25 de março de 2015.

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI, Relator.**

## RELATÓRIO

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (RELATOR)**

Transportes Karbox Ltda. apela da sentença que acolheu a dúvida suscitada pelo Oficial do Registro de Imóveis Délcio Edgar Heirich, nos seguintes termos (fl. 179):

*Vistos etc.*

*Trata-se de suscitação de dúvida, veiculada pelo Oficial do Registro de Imóveis Délcio Edgar Heirich, diante inconformidade da parte interessada TRANSPORTES KARBAX LTDA quanto à impugnação ao registro de escritura de fl. 94.*

*O Ministério Público opinou pelo acolhimento da dúvida.*

*Decido.*

*Não há qualquer dúvida quanto à necessidade de apresentação de certidões negativas do INSS e da Receita Federal da empresa vendedora para a efetivação do registro, tendo em vista estar em conformidade com a legislação vigente.*

*Ante o exposto, e adotando as razões apresentadas pelo Ministério Público como fundamento de decisão, evitando repetição desnecessária, acolho a dúvida suscitada, para o fim de DETERMINAR ao interessado a apresentação das certidões do INSS e Receita Federal exigidas pelo Oficial do Registro de Imóveis.*

*Sem custas.*

*Registre-se e intimem-se,*

*Após, dê-se baixa e remeta-se os autos à serventia.*

Em suas razões (fls. 181-202), alega que protocolou o pedido de registro de escritura pública de compra e venda em 8/1/2014 e que em 22/1/2014 houve impugnação quanto à apresentação da negativa da Receita Federal do INSS da parte vendedora, Plásticos Venâncio Aires Ltda., quando ainda não vigia o Provimento nº. 003/2014-CGJ, que passou a vigor em 30-1-2014, revogando as disposições contrárias do Provimento nº. 035/2008. Sustenta a proibição de retroatividade da norma aplicada.

O recurso foi recebido à folha 215.

O Ministério Público ofereceu parecer às folhas 222-224, opinando pelo desprovisionamento do recurso.

Tendo em vista a adoção do sistema informatizado, foram simplificados os procedimentos dos artigos 549, 551 e 552, do CPC, resguardada a integralidade.

É o relatório.

## VOTOS

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI (RELATOR)**

Desde quando respondi pela Vara dos Registros Públicos da Comarca da Capital e julguei consulta em caráter normativo às serventias notariais e registrais, considero dispensável a apresentação da certidão negativa da Receita Federal e do órgão previdenciário da União, em se tratando de alienação de imóvel do ativo circulante de empresa que exerça compra e venda de imóveis, tal como está declarado na escritura pública (fls. 92-93).

Nesse sentido, por analogia, transcrevo a motivação de sentença que proferi, em caráter normativo, quando jurisdicionava a Vara dos Registros Públicos da Comarca da Capital:

***“No mérito e na matéria, respondendo à consulta formulada pelo 5º Tabelião desta Comarca, a partir do contido na Consolidação Normativa da Corregedoria-Geral da Justiça, parte Notarial e Registral, artigo 604, inciso V, em sua redação atual, exigindo-se “certidão negativa de débitos para com o INSS, se o outorgante for empresa ou pessoa a ela equiparada, nos termos da legislação trabalhista, quando da alienação ou constituição de ônus real, relativamente a imóveis integrantes do ativo permanente da empresa”, este juízo vem de fixar orientação estabelecendo, no que mais importa à espécie, “que se dispensa a consignação de certidão negativa de débito para com o Instituto Nacional do Seguro Social nas escrituras públicas relativas a imóveis, quando o imóvel não integre o ativo permanente do outorgante, que explore, com exclusividade ou não, atividade de***

**comercialização de imóveis, e, em conseqüência, dispensa-se sua exigência por ocasião do registro” e que “a apresentação e a consignação na escritura dar-se-á a critério dos interessados”.**

*A orientação data de 22 de setembro recém transcorrido, sendo posterior ao pedido e ao próprio pronunciamento do Sr. Oficial do Registro de Imóveis.*

*A motivação da orientação e a orientação em si têm inteira aplicação ao caso de que agora se cuida, no âmbito destes autos, e seriam suficientes para julgar o pedido.*

*Nada obstante isso, de acordo com a essência das considerações feitas pelos interessados e pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis, exponho ainda o quanto segue.*

*A questão jurídica pode ser investigada em dimensões mais extensas, dada a multiplicidade de enfoques que admite, mas a dúvida limita-se a ponto específico.*

*Seu enfoque nuclear situa-se em considerar a necessidade, ou não, de apresentação de certidão negativa de débitos previdenciários ou tributos federais, por ocasião de escritura pública de transferência de imóvel, imóvel este que integre o ativo circulante de empresa que não exerça com exclusividade a atividade de comercialização imobiliária.*

*No âmbito da Receita Federal, vige a Instrução Normativa n. 85, de 21 de novembro de 1997, do Secretário da Receita Federal, dispensando a apresentação de certidão negativa quando o imóvel não se integre ao ativo permanente da empresa que exerça atividade de comercialização imobiliária, diga-se assim, desde que se declare a respeito, como se consigna na escritura pública em estudo e razão mesma da consignação.*

*No âmbito do Instituto Nacional do Seguro Social, não era diferente a orientação até o advento da Ordem de Serviço n. 182, de 30 de janeiro de 1998, que limitou a possibilidade de dispensa de certidão negativa de débito às empresas que explorem exclusivamente as atividades de compra e venda de imóveis e as demais coisas.*

*Condicionar a possibilidade de realização do ato jurídico à prévia apresentação de certidão negativa, à semelhança do Decreto n. 2.173/97 e da Ordem de Serviço n. 182, caracteriza interpretação jurídica só aparentemente correta.*

*Entretanto, dado seus termos e para ressaltar responsabilidade pessoal, podia o Sr. Oficial do Registro de Imóveis objetar o registro.*

*A Constituição da República, que tutela o direito de propriedade, excepciona sua perda por desapropriação. No sentido, não há nenhuma outra restrição. De outro lado, há lei, principalmente, e regulamento, secundariamente, disciplinando a lavratura de escrituras públicas (respectivamente n. 7.433/85 e Decreto n. 92.795/86). Bem entendido, nos termos prevalentes da lei, a única exigência concretamente indispensável diz respeito ao pagamento do imposto de transmissão “inter vivos” (e até aí a questão admitiria aprofundamento, que não vem ao caso). Quanto ao mais, ou se consigna na escritura ou se pode dispensar, a critério dos interessados. Ainda que exista ônus ou ação real ou pessoal, pode-se efetivar o ato jurídico, em princípio válido entre os contratantes, embora possa ser considerado nulo ou ineficaz perante terceiro prejudicado, que poderá propugnar conforme entender.*

*Significa também dizer que a apresentação de todas as certidões possíveis não garante a inteira licitude do negócio. Esta liturgia pode estar encobrendo verdadeiro sacrilégio, se concebido e elaborado para prejuízo de terceiros. O contrário é igualmente verdadeiro, coexistindo absoluta lisura com a dispensa total de cuidados. O dia-a-dia exhibe incontáveis exemplos assim.*

*O adquirente, de sua vez, que se acautele, exija comprovação que ponha a salvo o negócio, sua responsabilidade solidária ou pessoal, ou, ao contrário, assumo os riscos inerentes aos cuidados que dispensar.*

*Neste sentido se adequa em parte o artigo 90 do Decreto n. 2.713/97, de que os contratantes podem-se tornar responsáveis solidários deixando de exigir documento comprobatório da inexistência de débito. Mas no que toca à responsabilidade solidária de outras pessoas, ou obrigação de pagamento de multa, à vista do já exposto, não encontra sustentação jurídica válida.*

*O parágrafo único contém disposição inconstitucional. Fiel a seus termos, autoridade ou órgão que deixar de exigir a apresentação de certidão negativa incorre em multa e responsabilidade administrativa e penal. Quer isso dizer que nem mesmo discussão judicial se pode propiciar, o que é inconstitucional e de evidência palmar, e, caso se propicie, o juiz ou órgão não pode julgar contra, está irremediavelmente adstrito aos seus termos, sob pena de multa e responsabilidade.*

*Esta circunstância acresce-se àquelas em demonstração da errônea concepção jurídica que envolve o diploma legal, ao menos nos pontos em referência, o qual não pode deixar de ser visto sem preocupação crítica ou visão sistemática.*

*De outro lado, não se está de nenhum modo a incentivar o não-pagamento de contribuições ou tributos. Já se viu, a Receita Federal, em idêntica situação, não exige apresentação de certidão negativa. Mas se quer destacar o sistema vigente, que não se coaduna com a exigência do órgão previdenciário, tal como a faz, ademais de salientar que o órgão previdenciário pode e deve fiscalizar com eficiência e cobrar com rigor, além de propugnar em juízo, em situação privilegiada nos termos da legislação em vigor.*

*Tampouco se está a examinar se o alienante, ao exercer atividade exclusiva ou não, de acordo com seus estatutos sociais, age de algum para se locupletar. Aprovados no âmbito da sociedade, arquivados em junta comercial, tratando-se de objeto lícito, seu comércio é regular. Quanto ao mais, prejudicado deve propugnar.*

*Valho-me, mais uma vez, de percuciente observação do ilustre Desembargador Décio Antônio Erpen, em estudo doutrinário intitulado “As Negativas Fiscais e a Validade dos Atos Jurídicos”, a de que a “Constituição da República não deu margem à criação de uma Hipoteca Fiscal. O Poder Público é que a gerou em seu proveito”, como de fato e erroneamente ocorre condicionando-se a realização de atos jurídicos à apresentação de certidões negativas, porque, ainda que exista débito, não se inviabiliza a transação e o credor no mínimo dispõe de meios legais de cobrança.*

*De acordo com isso, valho-me por fim de judicioso precedente da colenda Terceira Turma do egrégio Superior Tribunal de Justiça, ao julgar o Recurso Especial n. 92-500 – AM, no sentido de que a falta de apresentação de certidão negativa de débito relativo à contribuição social faz o ato ineficaz em relação à Previdência, sendo válido, não nulo, entre os contratantes.*

*Nestes temos, (a) reúno os processos para julgamento simultâneo, (b) julgo procedente a dúvida-inversa em nome da sociedade comercial permutante, Alumínio Royal S.A., (c) julgo improcedente a dúvida suscitada pelo Sr. Oficial do Registro de Imóveis, impugnada pelos demais interessados também permutantes, Carlos Stein e Sérgio Stein, e, em consequência, (d) dispenso a apresentação de certidão negativa de contribuições previdenciárias e de tributos federais para registro da escritura pública de permuta entre eles”*

Dispensa-se, pois, a apresentação de certidão negativa de débitos junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional para registro da escritura pública de compra e venda.

**Em conclusão, voto pelo provimento do recurso de apelação, julgando improcedente a dúvida quanto á exigência de certidão negativa de tributos federais e de débitos previdenciários e autorizo o registro da escritura pública onde consta a declaração da dispensa a respeito.**

É o voto.

**DES.ª WALDA MARIA MELO PIERRO (REVISORA)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. DILSO DOMINGOS PEREIRA** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. CARLOS CINI MARCHIONATTI** - Presidente - Apelação Cível nº 70062995154, Comarca de Venâncio Aires: "DERAM PROVIMENTO. UNÂNIME."

*Juíza de Direito da sentença: Maria Beatriz Londero Madeira.*