Dados Básicos

Fonte: 0000004-82.2011.8.26.0315

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 17/05/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:01/08/2012

Estado: São Paulo

Cidade: Laranjal Paulista

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 47, da Lei nº 8.212/91; art. 16, da Portaria Conjunta da PGFN/SRF nº 3 e art. 198, da Lei nº 6.015/73.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – carta de adjudicação – apresentação de CND do INSS e da Receita Federal – exigência de absoluta impossibilidade de cumprimento pelo recorrente – excepcionalidade demonstrada – Recurso provido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0000004-82.2011.8.26.0315, da Comarca de LARANJAL PAULISTA, em que é apelante VALDIR GERALDO SACCON e apelado o OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores, IVAN RICARDO GARISIO SARTORI, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO E ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Direito Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 17 de maio de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida julgada procedente – carta de adjudicação –apresentação de CND do INSS e da Receita Federal – exigência de absoluta impossibilidade de cumprimento pelo recorrente – excepcionalidade demonstrada – Recurso provido.

Trata-se de apelação interposta por Valdir Geraldo Saccon contra a r sentença de fls. 113/117, que julgou procedente a dúvida suscitada, mantendo a exigência da apresentação das Certidões Negativas de Débito do INSS e da Receita Federal para o registro, no imóvel objeto da matrícula nº 4.607, daquela Serventia de Imóveis, da carta de adjudicação expedida nos autos do processo nº 1056/10, que tramitou perante a E. Vara Judicial da Comarca de Laranjal Paulista.

O apelante sustentou a nulidade da decisão por falta de fundamentação e no mérito a possibilidade do registro imóvel por não integrar o ativo circulante da vendedora, a impossibilidade da obtenção dos documentos e ainda a ocorrência de usucapião, o qual deveria ser reconhecido no presente processo.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso.

É o relatório.

A preliminar de nulidade não ocorre em razão da ampla fundamentação do decidido pela MM Juíza Corregedora Permanente, não obstante a compreensão diversa da causa pelo do apelante.

A exceção da apresentação das Certidões Negativas de Débito (CND) do INSS e da Receita Federal as demais exigências foram cumpridas (a fls. 07/10 e 113/117).

Diante disso, o Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Laranjal Paulista negou o registro da carta de adjudicação expedida nos autos do processo nº 1056/10, que tramitou perante a E. Vara Judicial da Comarca de Laranjal Paulista, no imóvel objeto da matrícula nº 4.607.

De início, observe-se que os títulos judiciais não são imunes à qualificação do registrador de imóveis, conforme tranquila jurisprudência deste C. Conselho. Por todas, cite-se a apelação cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal, O exame da legalidade não promove incursão sobre o mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".

Fica claro, destarte, que o fato de se tratar de título judicial não implica automático ingresso no registro tabular.

Na questão de fundo, o recurso comporta provimento, em virtude da excepcionalidade do caso.

A sentença proferida na ação de adjudicação compulsória supre apenas a recusa do promitente vendedor em outorgar o título hábil para a transmissão da propriedade imóvel, sem atingir as obrigações laterais como apresentação de CNDs ou da guia de recolhimento de ITBI.

E a obrigação de apresentação das certidões negativas de débito do INSS e da Receita Federal decorre do art. 47, da Lei nº 8212/91:

"É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

I - da empresa:

...

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

Além de a exigência decorrer de texto expresso de lei, o presente caso não se amolda às hipóteses em que este E. Conselho vem dispensando a apresentação de referidas certidões desde atendidos os requisitos do art. 16, da Portaria Conjunta da PGFN/SRF nº 3:

"Fica dispensada a apresentação de certidão conjunta na alienação ou oneração, a qualquer título, de bem imóvel ou direito a ele relativo, que envolva empresa que explore exclusivamente atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda, desde que o imóvel objeto da transação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa."

Isto porque, do exame das alterações do contrato social de fls. 87/109, verifica-se que o objeto social da vendedora é a Incorporação de Empreendimentos Imobiliários e outras Sociedades de Participação, exceto Holdings, assim, não ocorre a situação de exclusividade exigida pela norma administrativa referida. Além disso, não há prova do lançamento do imóvel no ativo circulante daquela.

Anote-se, ainda, que no sistema dos registros públicos vige o princípio tempus regit actum, segundo o qual na qualificação do título incidem as exigências contemporâneas ao registro, e não as que vigoravam quando de sua lavratura. Por isso, não prevalece o argumento do recorrente de que ao tempo da celebração e pagamento do negócio jurídico seria possível o registro nos termos acima referidos.

O quadro acima demonstra que a recusa do Oficial deveria ser mantida, não fosse a peculiaridade que se passa a demonstrar.

O recorrente celebrou, em 31.05.89, contrato de compromisso de compra e venda com a empresa Sidepar Participações e Imobiliária S/A Ltda. (fls. 44/46). Depois de cumprir com sua obrigação de pagar integralmente o preço ajustado, teve frustrado pela promitente vendedora seu legítimo direito à lavratura da escritura pública de compra e venda, título necessário para adquirir o domínio do imóvel na forma do art. 1.245, do Código Civil. Ajuizou, por isso, ação de adjudicação compulsória, que foi julgada procedente (fls. 25/32), culminando com a expedição da carta de adjudicação (fl. 12/ 47), cujo registro foi recusado pelo Oficial de Registro de Imóveis porque não apresentadas as certidões negativas de débito CNDs da empresa vendedora.

A exigência, conquanto legal, é de impossível cumprimento pelo recorrente, porque fora de seu alcance, haja vista que não tem como obrigar a empresa vendedora a regularizar sua situação junto ao INSS ou à Receita Federal.

E, mantida a recusa do Oficial, outra saída não lhe restará a não ser ajuizar ação de usucapião, que fatalmente será julgada procedente, principalmente em razão do trânsito em julgado da r sentença que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória.

Ressalte-se a impossibilidade do reconhecimento da aquisição por usucapião nesta ação, como pretendido pelo apelante, em virtude da natureza administrativa deste processo de dúvida.

Ocorre que a ação de usucapião, além de movimentar desnecessariamente a máquina do Judiciário - pois serviria apenas reafirmar, ainda que por outro título, o que já foi reconhecido pela r sentença da ação de adjudicação compulsória - traria ainda mais prejuízos ao recorrente, notadamente em virtude do tempo, uma vez que, como se sabe, apenas seu ciclo citatório não raro leva anos para ser concluído.

É importante frisar, também, que a usucapião constitui modo originário de aquisição da propriedade, o que dispensaria a apresentação das certidões ora exigidas para o registro da sentença. Assim, a manutenção da recusa serviria apenas para postergar, com elevados custos ao interessado, o registro ora perseguido, que será alcançado da mesma forma ora pleiteada, isto é, sem a apresentação das certidões negativas de débito.

Diante desse quadro excepcional, mostra-se possível a aplicação da ressalva contida no art. 198, da Lei nº 6.015/73, que autoriza o juiz a afastar exigência de impossível cumprimento pelo interessado.

Portanto, embora com respaldo legal, porque de absoluta impossibilidade de cumprimento pelo recorrente, a recusa do Oficial deve ser afastada, permitindo-se o registro do título, garantindo-se ao recorrente o direito constitucional à propriedade.

Ante o exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 01.08.2012)