



Instituto de Registro  
Imobiliário do Brasil

# Dados Básicos

**Fonte:** 1.0144.13.000108-0/001

**Tipo** Acórdão TJMG

**Data de Julgamento:** 18/07/2014

**Data de Aprovação** Data não disponível

**Data de Publicação:** 28/07/2014

**Cidade:** Carmo do Rio Claro

**Estado:** Minas Gerais

**Relator:** Bitencourt Marcondes

## Ementa

APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA - CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA - REGISTRO - EXIGÊNCIA DE COMPROVANTE DE REGULARIDADE FISCAL, COM O OBJETIVO DE SE EVITAR A OCORRÊNCIA DE FRAUDE CONTRA A FAZENDA - ART. 185 DO CTN - LEGITIMIDADE - RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E NÃO PROVIDO. 1. A suscitação de dúvida, regulada pela Lei 6.015/73, tem como objetivo obter a manifestação do Juiz de Direito acerca da divergência de entendimentos entre o Oficial de Registro e o apresentante. 2. Apresenta-se legítima a exigência de comprovante de regularidade fiscal por parte do interessado em registrar eventual cédula rural pignoratícia e hipotecária, cujo nome encontre-se inscrito em dívida ativa de natureza tributária, para fins de se evitar eventual fraude contra a fazenda (art. 185 do CTN). 3. O fato de o interessado aparentemente ser proprietário de imóveis livres e desembaraçados em valor bastante a solver suas dívidas frente à Fazenda Nacional deve ser discutido, administrativa ou judicialmente, junto ao próprio fisco, não em sede registrária. 4. Do contrário, estar-se-ia a transmitir ao serviço registrário, inadvertidamente e de forma temerária, a responsabilidade pela avaliação patrimonial de cada interessado, o que, a toda evidência, refoge ao âmbito de sua competência.

## Íntegra

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE MINAS GERAIS**

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0144.13.000108-0/001**

**Relator:** Des.(a) Bitencourt Marcondes

**Relator do Acórdão:** Des.(a) Bitencourt Marcondes

**Data do Julgamento:** 18/07/2014

**Data da Publicação:** 28/07/2014

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - DÚVIDA - CÉDULA RURAL PIGNORATÍCIA E HIPOTECÁRIA - REGISTRO - EXIGÊNCIA DE COMPROVANTE DE REGULARIDADE FISCAL, COM O OBJETIVO DE SE EVITAR A OCORRÊNCIA DE FRAUDE CONTRA A FAZENDA - ART. 185 DO CTN - LEGITIMIDADE - RECURSO DE APELAÇÃO CONHECIDO E NÃO PROVIDO.

1. A suscitação de dúvida, regulada pela Lei 6.015/73, tem como objetivo obter a manifestação do Juiz de Direito acerca da divergência de entendimentos entre o Oficial de Registro e o apresentante.

2. Apresenta-se legítima a exigência de comprovante de regularidade fiscal por parte do interessado em registrar eventual cédula rural pignoratícia e hipotecária, cujo nome encontre-se inscrito em dívida ativa de

natureza tributária, para fins de se evitar eventual fraude contra a fazenda (art. 185 do CTN).

3. O fato de o interessado aparentemente ser proprietário de imóveis livres e desembaraçados em valor bastante a solver suas dívidas frente à Fazenda Nacional deve ser discutido, administrativa ou judicialmente, junto ao próprio fisco, não em sede registrária.

4. Do contrário, estar-se-ia a transmitir ao serviço registrário, inadvertidamente e de forma temerária, a responsabilidade pela avaliação patrimonial de cada interessado, o que, a toda evidência, refoge ao âmbito de sua competência.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0144.13.000108-0/001 - COMARCA DE CARMO DO RIO CLARO - APELANTE(S): OSWALDO HENRIQUE PELOSO - APELADO(A)(S): ANTONIO DO CARMO SANTANA ATRIBUIÇÃO DA PARTE EM BRANCO - OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARMO DO RIO CLARO-MG

## **ACÓRDÃO**

Vistos etc., acorda, em Turma, a 8ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

**DES. BITENCOURT MARCONDES, RELATOR.**

**DES. BITENCOURT MARCONDES (RELATOR)**

## **VOTO**

Trata-se de apelação interposta por OSWALDO HENRIQUE PELOSO à sentença proferida pelo Dr. José Fernando Ribeiro Carvalho Pinto, juiz de direito da vara única da comarca de Rio Claro, que, com fulcro no art. 185 do CTN, reconhecendo a imprescindibilidade da comprovação da regularidade fiscal do apelante junto à Fazenda Nacional para o registro da cédula rural pignoratícia e hipotecária de nº 0006244, emitida em favor do Banco Santander (Brasil) S/A, no valor de R\$ 800.000,00, julgou procedente a dúvida suscitada pelo OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO CLARO.

Em suas razões recursais, o interessado alega que, no caso em apreço, restaria inaplicável o art. 185, caput, do CTN, porquanto, em razão de ser proprietário de outros 09 (nove) bens imóveis rurais livres e desembaraçados, os quais constituiriam patrimônio suficiente para a satisfação do direito de crédito da União, a ausência de certidão de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional não poderia constituir óbice ao registro da cédula, com fulcro no parágrafo único do dispositivo em questão.

O suscitante, embora intimado, não apresentou resposta ao recurso.

Parecer da Procuradoria-Geral de Justiça às f. 71/72, manifestando-se pelo desprovimento da apelação.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conheço do recurso.

### **1 - DO OBJETO DO RECURSO**

Compulsando os autos, verifica-se que o Sr. Oficial do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Rio Claro suscitou dúvida quanto à necessidade de exigência de certidão de regularidade fiscal quando do registro da cédula rural pignoratícia e hipotecária nº 0006244, emitida por OSWALDO HENRIQUE PELOSO, em favor do Banco Santander (Brasil) S/A (f. 03/15).

Assim o suscitante agiu em razão de correspondência recebida da Procuradoria Seccional da Fazenda Nacional em Varginha (f. 16), para atendimento ao disposto no art. 185 do CTN, in verbis:

Art. 185. Presume-se fraudulenta a alienação ou oneração de bens ou rendas, ou seu começo, por sujeito passivo em débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica na hipótese de terem sido reservados, pelo devedor, bens ou rendas suficientes ao total pagamento da dívida inscrita.

Na sentença (f. 46), o juiz de primeiro grau resolveu a dúvida nos moldes do parecer do Ministério Público de f. 44, determinando a manutenção de exigência de comprovante de regularidade fiscal junto à Fazenda Nacional para fins de registro da cédula em questão.

Inconformado, o interessado OSWALDO HENRIQUE PELOSO interpôs apelação, ao argumento de que, apesar de seu nome figurar inscrito na dívida ativa da União, no caso em apreço, restaria inaplicável o art. 185, caput, do CTN, porquanto, em razão de ser proprietário de outros 09 (nove) bens imóveis rurais livres e desembaraçados, nos termos da certidão de f. 38/42, os quais constituiriam patrimônio suficiente para a satisfação do direito de crédito da União, a ausência de certidão de regularidade fiscal não poderia

constituir óbice ao registro da cédula, com fulcro no parágrafo único do dispositivo em questão.

Entendo que razão não lhe assiste.

Inicialmente, registre-se que se me apresenta legítima a exigência de comprovante de regularidade fiscal por parte do interessado em registrar eventual cédula rural pignoratícia e hipotecária, cujo nome encontre-se inscrito em dívida ativa de natureza tributária, para fins de se evitar eventual fraude contra a fazenda, mediante a oneração de bem imóvel do devedor.

Por outro lado, conforme bem salientado no primeiro grau, o fato de o interessado, ora apelante, aparentemente ser proprietário de imóveis livres e desembaraçados em valor bastante a solver suas dívidas frente à Fazenda Nacional deveria ser discutido administrativa ou judicialmente, em contraditório com o próprio fisco, não em sede registrária.

Mesmo porque, do contrário, estar-se-ia a transmitir ao serviço registrário, inadvertidamente e de forma temerária, a responsabilidade pela avaliação patrimonial de cada interessado, cujo nome se encontrasse inscrito em dívida ativa tributária, o que, a toda evidência, refoge ao âmbito de sua competência e da corregedoria sobre ele exercida pelo Poder Judiciário mediante a presente dúvida.

Com tais fundamentos, há de se negar provimento ao recurso, confirmando-se, por conseqüência, a sentença que, julgando procedente a dúvida, reconheceu a legalidade da exigência de apresentação de comprovante de regularidade fiscal, para fins de registro da rural pignoratícia e hipotecária de nº 0006244.

## 2 - CONCLUSÃO

Ante o exposto, nego provimento ao recurso.

Custas *ex lege*.

**DES. ALYRIO RAMOS (REVISOR)** - De acordo com o(a) Relator(a).

**DES. ROGÉRIO COUTINHO** - De acordo com o(a) Relator(a).

**SÚMULA:** "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"