



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **0005520-62.2018.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Propriedade**  
 Requerente: **REGISTRO DE IMOVEIS DA COMARCA DE SÃO CARLOS e outro**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal <<  
 Informação indisponível >>:  
 Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Flavia de Almeida Montingelli Zanferdini**

Vistos,

Cuida-se de procedimento de dúvida.

Foi apresentado pelo Sr. Oficial que aduz deva o registro ser negado porque não apresentou certidões negativas de pagamento de tributos federais e contribuições previdenciárias. Havia, ainda, um problema quanto ao preenchimento da guia de ITBI, o que foi solucionado, mas restou a questão da CND relativa aos tributos federais e contribuições previdenciárias, a serem apresentados em nome da empresa Damha Urbanizadora e Construtora Ltda.

Parecer do Ministério Público para que o registro não ocorra.

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decido.

Improcede a dúvida do Sr. Oficial, devendo ser feito o registro.

Como se sabe, dúvida é o procedimento de natureza administrativa destinado a solucionar controvérsia entre o apresentante do título e o oficial registrador a respeito da sua registrabilidade.

Está prevista no artº 198 da Lei 6.015/73: Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indica-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****4ª VARA CÍVEL****RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

com a exigência do oficial, ou não a podendo satisfazer, será o título, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, remetido ao juízo competente para dirimi-la.

A dúvida se limita exclusivamente à apreciação objetiva de título pré constituído e dos princípios registrários de modo a vedar ou permitir o respectivo acesso à tábua.

Por essa razão são vedadas a dilação probatória ou diligências tendentes a sanar irregularidades do título, nem a realização de perícias ou ouvir testemunhas.

O processo de dúvida é definido como um procedimento de natureza administrativa destinada a solucionar controvérsia existente entre o apresentante do título e o Oficial Predial, a respeito da registrabilidade do título, ou nas palavras de Ricardo Henry Marques Dip e Benedito Silvério Ribeiro: “...em acepção material: o juízo emitido pelo administrador no exercício de suas funções, obstando a pretensão de registro; em acepção formal: o procedimento de revisão hierárquica do juízo administrativo de objeção a uma pretensão de registro” (*in* algumas linhas sobre a Dúvida no Registro de Imóveis, pág. 2).

Indubitavelmente, para que surja o processo de dúvida é necessário que um título seja apresentado e que ele seja recusado à primeira vista, ofertando o Oficial determinadas exigências para complementação formal daquele título, a fim de que seja viabilizado o registro. Assim, caso o apresentante discorde das exigências, ele instará o Oficial a suscitar dúvida, em face do dissenso.

No caso em tela, a dúvida improcede.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A questão trazida a este Juízo Corregedor permanente já foi enfrentada e solucionada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, por seu **CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA**, na **Apelação nº 1001067-92.2016.8.26.0625**:

**“Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) Apelação nº 1001067-92.2016.8.26.0625, da Comarca de Taubaté, em que são partes é apelante APPARECIDA CUSTODIO FERREIRA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TAUBATÉ.**

**ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, vencido o Desembargador Ricardo Dip, que declarará voto.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.**

**O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente), ADEMIR BENEDITO, XAVIER DE AQUINO, LUIZ ANTONIO DE GODOY, RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU.**

**São Paulo, 6 de junho de 2017.**

**MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação nº 1001067-92.2016.8.26.0625**

**Apelante: Aparecida Custodio Ferreira**

**Apelado: Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté**

**VOTO Nº 29.743**

**Registro de Imóveis – Exigência de certidão negativa de débitos (CND) como condição para registro de carta de adjudicação – Impossibilidade – Item 119.1, Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ – Inconstitucionalidade de leis que veiculam similar exigência já reconhecida pelo E. STF – Orientação cediça deste E. CSM – Recuso**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Provido.**

Cuida-se de recurso de apelação tirado de r. sentença do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taubaté, que julgou procedente dúvida suscitada para o fim de manter a recusa a registro de carta de adjudicação, por não ter a recorrente apresentado certidão negativa de débito do antigo proprietário do imóvel.

A apelante afirma, em síntese, que a exigência é descabida e viola as NSCGJ, além de precedentes do E. STF e deste E. CSM.

A Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo provimento do recurso.

É o relatório.

À luz do item 119.1 do Capítulo XX, Tomo II, das NSCGJ:

“119.1. Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.”

Idêntica intelecção é reprisada no item 59.2 do Capítulo XIV, Tomo II, das NSCGJ, agora, porém, quanto à qualificação notarial para a lavratura de escrituras relativas a bens imóveis e direitos reais:

“Nada obstante o previsto nos artigos 47, I, b, da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, e no artigo 257, I, b, do Decreto n.º 3.048, de 6 de maio de 1999, e no artigo 1.º do Decreto n.º 6.106, de 30 de abril de 2007, faculta-se aos Tabeliães de Notas, por ocasião da qualificação notarial, dispensar, nas situações tratadas nos dispositivos legais aludidos, a exibição das certidões negativas de débitos emitidas pelo INSS e pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e da certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, tendo em vista os precedentes do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo no sentido de inexistir justificativa razoável para condicionar o registro de títulos à prévia comprovação da quitação de créditos tributários, contribuições sociais e outras imposições pecuniárias compulsórias.”



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**4ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Per si, bastariam os explícitos termos das normas supra para resolver a questão.

Sobremais, a exigência de prova da quitação de débitos fiscais para a prática de atos da vida civil vem sendo constantemente repelida pelo Excelso Pretório, que toma por inconstitucionais as leis que a veiculam:

“1. Ações diretas de inconstitucionalidade ajuizadas contra os arts. 1º, I, II, III e IV, par. 1º a 3º e 2º da Lei 7.711/1988, que vinculam a transferência de domicílio para o exterior (art. 1º, I), registro ou arquivamento de contrato social, alteração contratual e distrato social perante o registro público competente, exceto quando praticado por microempresa (art. 1º, III), registro de contrato ou outros documentos em Cartórios de Registro de Títulos e Documentos (art. 1º, IV, a), registro em Cartório de Registro de Imóveis (art. 1º, IV, b) e operação de empréstimo e de financiamento junto a instituição financeira, exceto quando destinada a saldar dívidas para com as Fazendas Nacional, Estaduais ou Municipais (art. 1º, IV, c) - estas três últimas nas hipóteses de o valor da operação ser igual ou superior a cinco mil Obrigações do Tesouro Nacional - à quitação de créditos tributários exigíveis, que tenham por objeto tributos e penalidades pecuniárias, bem como contribuições federais e outras imposições pecuniárias compulsórias.

2. Alegada violação do direito fundamental ao livre acesso ao Poder Judiciário (art. 5º, XXXV da Constituição), na medida em que as normas impedem o contribuinte de ir a juízo discutir a validade do crédito tributário. Caracterização de sanções políticas, isto é, de normas enviesadas a constranger o contribuinte, por vias oblíquas, ao recolhimento do crédito tributário.

3. Esta Corte tem historicamente confirmado e garantido a proibição constitucional às sanções políticas, invocando, para tanto, o direito ao exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (art. 170, par. ún., da Constituição), a violação do devido processo legal substantivo (falta de proporcionalidade e razoabilidade de medidas gravosas que se dispõem a substituir os mecanismos de cobrança de créditos tributários) e a violação do devido processo legal manifestado no direito de acesso aos órgãos do Executivo ou do Judiciário tanto para controle da validade dos créditos tributários, cuja inadimplência pretensamente justifica a nefasta penalidade, quanto para controle do próprio ato que culmina na restrição. É inequívoco, contudo, que a





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

orientação firmada pelo Supremo Tribunal Federal não serve de escusa ao deliberado e temerário desrespeito à legislação tributária. Não há que se falar em sanção política se as restrições à prática de atividade econômica objetivam combater estruturas empresariais que têm na inadimplência tributária sistemática e consciente sua maior vantagem concorrencial. Para ser tida como inconstitucional, a restrição ao exercício de atividade econômica deve ser desproporcional e não-razoável.

4. Os incisos I, III e IV do art. 1º violam o art. 5º, XXXV da Constituição, na medida em que ignoram sumariamente o direito do contribuinte de rever em âmbito judicial ou administrativo a validade de créditos tributários. Violam, também o art. 170, par. ún. Da Constituição, que garante o exercício de atividades profissionais ou econômicas lícitas. Declaração de inconstitucionalidade do art. 1º, I, III e IV da Lei 7.711/988. Declaração de inconstitucionalidade, por arrastamento dos parágrafos 1º a 3º e do art. 2º do mesmo texto legal.” (ADI 173-6/DF, DJ 19/3/09, Rel. Min. Joaquim Barbosa; em idêntico sentido, ADI 394-1/DF, Rel. Min. Joaquim Barbosa, DJ 20/3/09)

Reforcem-se os fundamentos partilhados pelo E. STF, no v. acórdão retrocompilado, para afastar a exigência de comprovação da quitação tributária: a) direito ao exercício de atividades econômicas e profissionais lícitas (art. 170, par. ún., da Constituição); b) violação do devido processo legal substantivo (falta de proporcionalidade e razoabilidade de medidas gravosas que se dispõem a substituir os mecanismos de cobrança de créditos tributários); c) violação do devido processo legal manifestado no direito de acesso aos órgãos do Executivo ou do Judiciário tanto para controle da validade dos créditos tributários, cuja inadimplência pretensamente justifica a nefasta penalidade, quanto para controle do próprio ato que culmina na restrição.

Para o mesmo Norte, sedimentando a inexigibilidade de apresentação de certidões negativas de débito como condição do registro, ruma este Egrégio Conselho Superior da Magistratura, conforme, por exemplo, Apelações Cíveis de nºs 0014803-69.2014.8.26.0269, 0013913-10.2013.8.26.0482, 0057505-51.2014.8.26.0068, por mim relatadas.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

Aliás, pelo que se colhe do tópico 19 de fls. 7, o MM. Juízo sentenciante já havia dispensado, em outra ocasião, mas de todo similar a esta, a apresentação da CND como condição para o registro (autos nº 625.01.2012.026248-7).

Desta feita, dou provimento ao recurso, para julgar improcedente a dúvida.

**MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator”**

E no mesmo sentido: “Apelação nº 0004526-23.2015.8.26.0539, **Registro: 2017.0000300899, ACÓRDÃO**, Vistos, relatados e discutidos estes autos do(a) **Apelação nº 0004526-23.2015.8.26.0539**, da Comarca de **Santa Cruz do Rio Pardo**, em que são partes é apelante **SÉRGIO CLAUDEMIR VIOL**, é apelado **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SANTA CRUZ DO RIO PARDO**.

**ACORDAM**, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "**Por maioria de votos, deram provimento ao recurso, determinando-se o registro do título. Vencidos os Desembargadores Salles Abreu e Ricardo Dip, que declarará voto.**", de conformidade com o voto do Relator, que integra este Acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores **PAULO DIMAS MASCARETTI (Presidente sem voto), ADEMIR BENEDITO (VICE PRESIDENTE), PAULO DIMAS MASCARETTI(PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA), XAVIER DE AQUINO (DECANO), LUIZ ANTONIO DE GODOY(PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO), RICARDO DIP (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E SALLES ABREU (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).**

São Paulo, 25 de abril de 2017.

**MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator**

**Apelação nº 0004526-23.2015.8.26.0539**

**Apelante: Sérgio Claudemir Viol**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

**Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo**

**VOTO Nº 29.736**

**Registro de Imóveis – Recusa de ingresso de escritura pública de venda e compra – Apresentação de CND – Exigência afastada, conforme posição do CSM e as NSCGJ – Recurso provido.**

Trata-se de recurso de apelação interposto contra sentença que, acolhendo a recusa do Oficial do Registro de Imóveis, impediu o ingresso de escritura pública de venda e compra, por conta da ausência de apresentação de Certidão Negativa de Débito referente aos tributos federais e dívida ativa da União em nome da alienante.

Sustenta o apelante, em resumo, que a sentença vai de encontro a entendimento já firmado pelo Conselho Superior da Magistratura.

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

É o relatório.

O recurso merece provimento.

A confirmação da exigência importaria, na situação em apreço, uma restrição indevida ao acesso de título à tábua registral, imposta como forma oblíqua, instrumentalizada para, ao arrepio e distante do devido processo legal, desvinculada da inscrição visada e contrária à eficiência e segurança jurídica ínsitas ao sistema registral, forçar, constranger o contribuinte ao pagamento de tributos [1].

Caracterizaria, em síntese, restrição a interesses privados em desacordo com a orientação do **E. STF**, a qual se alinhou este **C. CSM**, e, nessa trilha, incompatível com limitações inerentes ao devido processo legal, porque mascararia uma cobrança por quem não é a autoridade competente, longe do procedimento adequado à defesa dos direitos do contribuinte, em atividade estranha à fiscalização que lhe foi cometida, ao seu fundamento e fins legais, dado que as obrigações tributárias em foco não decorrem do ato registral intencionado.

Conforme Humberto Ávila, “a cobrança de tributos é atividade vinculada procedimentalmente pelo devido processo legal, passando a importar quem pratica o ato administrativo, como e dentro de que limites o





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**4ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

faz, mesmo que e isto é essencial não haja regra expressa ou a que seja prevista estabeleça o contrário.” [2]

Na mesma direção, sob inspiração desses precedentes, escudado no *ideal de protetividade dos direitos do contribuinte*, na eficácia e na *função bloqueadora* próprios do princípio do devido processo legal [3], segue o subitem 119.1. do Cap. XX das NSCGJ, consoante o qual, “com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais.”

Ante o exposto, pelo meu voto, dá-se provimento ao recurso, determinando-se o registro do título.

**MANOEL DE QUEIROZ PEREIRA CALÇAS**

**Corregedor Geral da Justiça e Relator”**

Recentemente a questão foi pacificada pelo CNJ ao analisar o Provimento CGJ n. 41/2013 editado pelo TJRJ, acerca da aplicabilidade dos artigos 47 e 48 da Lei n. 8.212/91, concluindo não haver ilegalidade em dispensar a exigência de apresentação de CND (pedido de providências PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS 0001230-82.2015.2.00.0000, d.j.16.6.2016).

Essa é exatamente a situação desses autos.

Destarte, julgo improcedente a dúvida para determinar o registro do título.

Ciência ao M.P.

Oportunamente, arquivem-se.

São Carlos, 19 de junho de 2018.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**