



**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**

**SENTENÇA**

Processo nº: **0011172-94.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Dúvida - Consulta - Emolumentos**  
 Requerente: **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS**  
 Tipo Completo da Parte Passiva Principal: **Nome da Parte Passiva Principal << Informação indisponível >>**  
 << Informação indisponível >>:

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

Vistos,

Cuida-se de procedimento de dúvida. Afirma o titular do Cartório de registro de imóveis que o requerente **CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS** apresentou para registro a Escritura Pública de Compra e Venda lavrada por Cartório de Notas de Araraquara, tendo por objeto o imóvel da Matrícula 98482 Ficha Complementar 45, em que figura como transmitente Damha Urbanizadora e adquirente Marcela de Mello Brandão Vinholis.

Devolveu o título porque não foram apresentadas certidões CND/INSS, mas a solicitante reapresentou o título sem as certidões requerendo fosse suscitada dúvida.

O Ministério Público opinou pela improcedência da dúvida, fazendo-se o registro (fls.51/52).

É uma síntese do necessário.

Fundamento e decidido.

Improcede a dúvida.



**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

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 art. 198 da Lei 6.015/73: Havendo exigência a ser satisfeita, o oficial indicá-la-á por escrito. Não se conformando o apresentante 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



**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**

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.

Na hipótese da dúvida inversa, a dúvida é, na realidade, suscitada de maneira inversa, isto é, o agente provocador ao invés de instar diretamente o Oficial a suscitar a dúvida, ele age junto ao superior hierárquico, o que não desnatura a dúvida, que é, em ambas as hipóteses, do Oficial.

No caso em tela, a dúvida improcede.

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**



**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**

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 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 inteligência 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.”

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



**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**

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 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





**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**

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 predispõem 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.

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**



**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**

**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**

**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



**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**

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 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 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 destes autos.

Destarte, as certidões não são necessárias.

Julgo improcedente a dúvida para determinar o registro do título.

Intimem-se.

Ciência ao Ministério Público.





**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

São Carlos, 19 de dezembro de 2017.