



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

(195/2023-E)

REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS - CND – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 47, II, DA LEI Nº 8.212/1991 E DO SUBITEM 120.3, CAPÍTULO, XX, TOMO II, DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – EXCEÇÕES À APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO PARA A INSCRIÇÃO ALMEJADA QUE NÃO SE VERIFICARAM NA HIPÓTESE CONCRETA – DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO – ÓBICE MANTIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça,

Trata-se de recurso interposto por Mario Jorge Caniceiro e Maria Abadia Giacon Caniceiro contra a r. decisão do MM. Juiz Corregedor Permanente do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoas Jurídicas e Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Matão, que manteve a exigibilidade de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias – CND para averbação de construção na matrícula n.º 20.919 da referida serventia extrajudicial (fls. 93/94).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

Os recorrentes insistem que não se trata de averbação de construção, e sim de certificação de regularização jurídico-legal de edificação levada a cabo há mais de 5 (cinco) anos em loteamento de baixa renda, de modo que não se justifica a exigência de apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários, nos termos do artigo 247-A da Lei de Registros Públicos e do subitem 117.1, Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Por isso, o óbice deve ser afastado e o ato registrário praticado (fls. 104/106).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fls. 119/121).

É o relatório.

Opino.

De início, impende consignar que se cuida de procedimento administrativo comum (a inscrição almejada é averbação) e, por conseguinte, recurso administrativo (artigo 246 do Código Judiciário do Estado de São Paulo), cujo processo e julgamento competem a esta Corregedoria Geral da Justiça.

O recurso não merece provimento.

A exigência de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias - CND para averbação de construção encontra guarida no artigo 47, II, da Lei n.º 8.212/1991, que dispõe:

“Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

(...)

II – do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30.”

O artigo 30, VIII, da referida legislação, preleciona:

“Art. 30. A arrecadação e o recolhimento das contribuições ou de outras importâncias devidas à Seguridade Social obedecem às seguintes normas:

(...)

VIII – nenhuma contribuição à Seguridade Social é devida se a construção residencial unifamiliar, destinada ao uso próprio, de tipo econômico, for executada sem mão-de-obra assalariada, observadas as exigências do regulamento;”

Por sua vez, o Decreto n.º 3.048/1999, que regulamentou a Lei n.º 8.212/1991, em seu artigo 278, prescreve:

“Art. 278. Nenhuma contribuição é devida à seguridade social se a construção residencial for unifamiliar, com área total não superior a setenta metros quadrados, destinado a uso próprio, do tipo econômico e tiver sido executada sem a utilização de mão-de-obra assalariada.”

No mesmo sentido, o artigo 43, da Instrução Normativa RFB n.º 2021/2021, assim redigido:

“Art. 43. O Oficial do Registro de Imóveis deverá exigir a apresentação da CND ou CPEND pelo proprietário do imóvel, pessoa física ou jurídica, relativa à obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, exceto nos casos em que: ([Lei nº 8.212, de 1991](#), art. 47, inciso II)

I – a obra estiver enquadrada na hipótese a que se refere o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

inciso I do caput do art. 34;

II – a construção tiver sido concluída antes de 22 de novembro de 1966; ou

III – a construção civil estiver localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social, na forma prevista na [Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009](#).

(...)

§ 2º Na hipótese prevista no inciso I do caput deverá ser apresentada ao cartório de registro de imóveis declaração, sob as penas da lei, assinada pela pessoa física proprietária do imóvel ou dona da obra, de que o imóvel e o declarante atendem às condições estabelecidas no referido dispositivo.”

O referido artigo 34 disciplina:

“Art. 34. Nenhuma contribuição social previdenciária é devida em relação à obra de construção civil que atenda às seguintes condições:

I - o proprietário do imóvel ou o dono da obra seja pessoa física, não possua outro imóvel e a construção:

a) seja residencial e unifamiliar;

b) tenha área total não superior a 70 m2 (setenta metros quadrados);

c) seja destinada a uso próprio;

d) seja do tipo econômico ou popular; e

e) seja executada sem mão de obra remunerada;



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

II - seja destinada a uso próprio e tenha sido realizada por intermédio de trabalho voluntário, não remunerado, prestado por pessoa física a entidade pública de qualquer natureza ou a instituição privada sem fins lucrativos que tenha objetivos cívicos, culturais, educacionais, científicos, recreativos ou de assistência à pessoa, nos termos da [Lei nº 9.608, de 18 de fevereiro de 1998](#);

III - a edificação seja destinada a conjunto habitacional popular, definido no inciso X do caput do art. 7º, independentemente da área total construída, na qual não tenha sido utilizada mão de obra remunerada, ressalvado o disposto no § 3º; ou

IV - seja executada por entidade beneficente ou religiosa, destinada a uso próprio, realizada por intermédio de trabalho voluntário não remunerado."

De seu turno, as Normas da Corregedoria Geral da Justiça, em seu Capítulo XX, subitens 120.3 e 120.3.1, preveem:

“120.3. As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865, de 08 de agosto de 2019.

120.3.1. A averbação de construção a que se refere o art. 247-A da Lei nº 6.015/73 será promovida mediante declaração do proprietário, com firma reconhecida, de que se trata de prédio residencial urbano familiar de um só pavimento, finalizado há

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda. Deverá constar da averbação a informação de que esta se dá sem comprovação da regularidade da construção perante a prefeitura, nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73.”

Essas são as normas a serem observadas, porquanto o ato buscado é de averbação de construção e a contribuição previdenciária é relativa à mão de obra utilizada na construção civil, revelando assim o vínculo da exigência com a inscrição visada para o acesso do título à tabua registral.

Com efeito, os proprietários tabulares pugnaram pela averbação da construção na matrícula imobiliária n.º 20.919 (fls. 65/68) e apresentaram a certidão de construção e a carta de habite-se emitidas pela Municipalidade que apontam a construção de uma edificação para uso residencial (unifamiliar) com área total de 130,36m² (fls. 19/26).

De acordo com os referidos documentos houve um projeto de regularização (2022), uma vez que o inicialmente aprovado (1998) contemplava uma edificação de 111,58m², e, após a regularização, alcançou 130,36m² (fls. 27/29).

O que se pretende é efetivamente a averbação do que foi construído no terreno e daí o acerto da exigência de apresentação da certidão negativa de débitos previdenciários, uma vez que a hipótese retratada nos autos, à evidência, não se amolda a qualquer uma das exceções acima descritas que autorizariam a inscrição imobiliária objetivada independentemente da apresentação da mencionada certidão negativa.

Frise-se que o caso sob análise não se ajusta ao



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

disposto no artigo 247-A da Lei n.º 6.015/1973, pois a construção erigida no terreno de propriedade dos recorrentes está regularizada perante a Prefeitura (habite-se).

No mais, o Oficial de Registro de Imóveis tem o dever de fiscalizar o regular recolhimento dos tributos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal (artigo 289 da Lei n.º 6.015/1973).

Inclusive, a omissão do titular pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo (artigo 134, VI, do Código Tributário Nacional).

Desta forma, sem o atendimento da providência, ora questionada, inviável a pretendida averbação.

A respeito, vale trazer o seguinte precedente desta Corregedoria Geral da Justiça:

“REGISTRO DE IMÓVEIS – PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS – AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO – EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DA CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS DE CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS (CND) – INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 47, II, DA LEI Nº 8.212/1991 E DO SUBITEM 120.3 DO CAPÍTULO XX DO TOMO II DAS NORMAS DE SERVIÇO DA CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA – DEVER DO OFICIAL DE VELAR PELO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO – ÓBICE MANTIDO – RECURSO NÃO PROVIDO.” (CGJSP – Recurso Administrativo nº 103419-93.2020.8.26.506, Localidade: Ribeirão Preto. Data de Julgamento: 17/08/2022. Data DJ: 22/08/2022. Corregedor Geral da Justiça: Desembargador Fernando Antônio Torres Garcia)

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
Recurso Administrativo nº1002621-13.2022.8.26.0347

Ante o exposto, o parecer que submeto à apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que seja negado provimento ao recurso interposto.

Sub censura.

São Paulo, 13 de junho de 2023.

CAREN CRISTINA FERNANDES DE OLIVEIRA
Juíza Assessora da Corregedoria
(Assinatura Digital)



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

CONCLUSÃO

Em 14 de junho de 2023, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Luciana de Freitas, Escrevente Técnico Judiciário do GAB 3.1, subscrevi.

Proc. nº 1002621-13.2022.8.26.0347

Vistos.

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **nego provimento** ao recurso administrativo interposto.

São Paulo, 14 de junho de 2023.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica