

PROC. Nº 446 — VARA DE REGISTROS PÚBLICOS, FALÊNCIAS E
CONCORDATAS

ASSUNTO: DÚVIDA

SUSCITANTE: CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

INTERESSADO: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO
RIO DE JANEIRO

RELATÓRIO

O Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro S/A apresentou ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis, para registro, uma Carta de Adjudicação expedida pelo Juízo da 5ª Vara Cível de Brasília, Distrito Federal, extraída dos autos da falência da Construtora Embramar S/A.

O Oficial Registrador exigiu a apresentação do Certificado de Quitação para com a Previdência Social, com o que não concordou o apresentante do título e, a seu pedido, foi suscitada a presente Dúvida.

O apresentante do título, na impugnação da Dúvida, sustenta, citando jurisprudência, que a exigência é descabida, por se contrapor ao entendimento jurisprudencial, e mais descabida ainda se apresenta diante do Decreto-lei nº 1.958, de 09 de setembro de 1982.

NO MÉRITO

O tema posto em realce na presente Dúvida já há algum tempo vem sendo debatido em nossos tribunais. A posição jurisprudencial, tendo à frente o Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo era no sentido da obrigatoriedade de apresentação do documento comprobatório de inexistência de débitos para com a Previdência Social. É nesse sentido a decisão, apenas para exemplificar, nos autos de agravo de petição nº 233.604, *in RT* volume 468, páginas 99/100.

Todavia, no julgamento do Mandado de Segurança nº 228.644, impetrado contra acórdão do Egrégio Conselho Superior da Magistratura, o Plenário do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em julgamento do dia 09 de abril de 1975, veio a imprimir nova orientação ao tema, entendendo ser dispensável a apresentação de documento comprobatório de quitação para com a Previdência Social, para registro de Carta de Arrematação ou Carta de Adjudicação. O Relator do Mandado de Segurança, em longo e brilhante voto justificou assim a posição adotada:

“As contribuições devidas ao INPS são créditos para-fiscais, do gênero tributo, como observam os especialistas... mas não são tributos incidentes sobre prédios, pelo que não se abrangem diretamente, nem pelo citado artigo 130, nem pelo respectivo § 1º do Código Tributário. ... Não se pode aceitar como natural que essas contribuições para-fiscais desfrutem de um regime de proteção mais rígido do que o que serve aos próprios tributos da União; não se pode aceitar, sobretudo, uma pretensa “proteção” que leve ao absurdo de apanhar o arrematante judicial de imóveis numa armadilha, a exigir-lhe desembolsos surpreendentes, para a satisfação de débitos do executado... Ora, a expedição dessa carta não constitui ato da “empresa vinculada”, mas ato judicial, do Poder Público, praticado com o escopo de transferir coativamente a propriedade do devedor executado; não se concebe, aqui, possa uma tal execução coativa ficar na dependência de atos do devedor, quais sejam a satisfação dos seus débitos previdenciários e a exibição do “certificado de quitação”... Não é outrossim de se aceitar a conseqüência espúria de submeter-se o arrematante à surpresa de uma virtual sub-rogação passiva, que não está na lei e que lhe exigiria, além do depósito do preço, um desembolso imprevisto e de valor várias vezes maior, para pagamento da dívida previdenciária da executada... Não é jurídica essa mesma exigência, que levaria ainda a excluir do comércio, praticamente, todos os imóveis de valor inferior aos débitos dos seus proprietários para com a Previdência Social. Não tem sentido, por derradeiro, fique o arrematante, depositado o preço, com a sua carta de arrematação despida de força para a transmissão do domínio e da subsequente disponibilidade, só porque a executada é devedora da Previdência Social.” — os grifos são nossos.

Por força da decisão há pouco referida, o Conselho Superior de Magistratura do Estado de São Paulo mudou sua orientação, passando a admitir a dispensabilidade do Certificado de Quitação para com a Previdência Social, para o registro de carta de arrematação e de adjudicação. A nova posição do referido Conselho pode ser vista nas seguintes decisões: do Agravo de Petição nº 242.520 — ASSIS (RT nº 483, págs. 106/108; da Apelação Cível nº 271.939 — NHANDEARA (RJTJSP nº 54, págs. 378/380); da Apelação Cível nº 270.748 — NHANDEARA (RJTJSP nº 54, págs. 380/381); da Apelação Cível nº 228-0 — SANTA RITA DO PASSA QUATRO; da Apelação Cível nº 271.969 — GARÇA; da Apelação Cível nº 283.502 — CARDOSO, estas três últimas publicadas na obra: “registro de imóveis — Dúvidas — Decisões do Conselho Superior da Magistratura de São Paulo, de janeiro de 1978 a fevereiro de 1981”, edição Saraiva, 1982, organizada por NARCISO ORLANDI, págs. 28, 115 e 267, e, finalmente, da Apelação Cível nº 1.249 — MAUÁ, publicada à página 89 do segundo volume da obra organizada por Narciso Orlandi Neto, com o mesmo título, mas do período de março de 1981 a dezembro de 1982.

O Decreto-lei nº 1.958, de 09 de setembro de 1982, ao extinguir o Certificado de Regularidade de Situação — CRS e o Certificado de Quitação — CQ, passando a exigir a comprovação de inexistência de débito para com a Previdência Social apenas na forma genérica de seu artigo 2º (transcrito na petição de suscitação de Dúvida) consagrou, na legislação o entendimento jurisprudencial firmado a partir do julgamento do Mandado de Segurança nº 228.644, em 09 de abril de 1975, pelo Tribunal de Justiça do Estado do São Paulo, embora o legislador do 1.958 ainda se mostrasse tímido, pois a rigor, na expressão “alienação ou oneração, a qualquer título” estaria compreendida também a alienação judicial. Mas, a reticência ou timidez do legislador do 1.958 não impede ao intérprete extrair a conclusão que o espírito da lei foi, realmente, afastar a exigência de apresentação dos documentos que mencionou no seu artigo 1º, nos casos de alienação judicial, porquanto, como muito bem acentuou o relator do Mandado de Segurança nº 228.644, “não se concebe possa uma tal execução coativa ficar na dependência de atos do devedor” ou “não é outrossim de se aceitar a consequência espúria de submeter-se o arrematante à surpresa de uma virtual sub-rogação passiva, que não está na lei...”.

Diante do exposto, concluímos que, no caso de cartas de arrematação ou adjudicação expedidas em processos judiciais de execução ou falência, a apresentação do certificado de quitação de débitos previdenciários não constitui pressuposto necessário do registro, sendo, portanto, dispensada tal apresentação.

Caso Vossa Excelência esteja de acordo com este pronunciamento, sugerimos tenha a decisão do Juízo caráter normativo.

Brasília, 18 de setembro de 1984. — **João Alberto Ramos**, Curador de Registros Públicos.