

**Registro público - Carta de arrematação - Imóvel -
Caracterização precisa - Ausência - Averbação -
Necessidade - INSS - Certidão negativa
de débito - Inexigibilidade**

Ementa: Registro público. Carta de arrematação. Ausência de caracterização precisa do imóvel frente aos termos constantes do registro público. Necessidade de averbação. Certidão negativa de débito do INSS. Inexigibilidade.

- Não pode a carta de arrematação ser registrada se dela consta edificação que não figura no registro público, sendo necessária a devida averbação, em atenção ao disposto na Lei 6.015/73 e aos princípios da especialidade e da continuidade do registro público.

- Não é cabível a exigência de apresentação de certidão negativa de débito do INSS, quando a aquisição do bem ocorreu em hasta pública, diante do art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional.

Apelo provido parcialmente.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0287.07.034399-4/001 - Comarca de Guaxupé - Apelante: Agrocredi - Cooperativa de Crédito Rural dos Cafeicultores Agropecuários de Guaxupé Ltda. - Apelada: Basília Amélia Marinho de Carvalho Balbino - Relator: DES. JARBAS LADEIRA

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PARCIAL PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 5 de agosto de 2008. - *Jarbas Ladeira* - Relator.

Notas taquigráficas

Proferiu sustentação oral, pelo apelante, o Dr. Roberto Wagner Marotta Reis Almeida.

DES. JARBAS LADEIRA - Cuida-se de recurso de apelação interposto em face da sentença de f. 72/73, que julgou procedente a dúvida suscitada pela registradora substituta do Serviço Registral Imobiliário, mantendo os requisitos exigidos para a efetuação do registro, quais sejam averbação das construções mencionadas na carta de arrematação e apresentação da certidão negativa de débito - CND - junto ao Instituto Nacional do Seguro Social - INSS.

Argumenta o apelante não ser sua a obrigação de proceder à averbação das edificações realizadas no terreno, visto não ter sido informado sobre tanto quando da arrematação do bem. Reforça a fundamentação, alegando que não possui a planta do imóvel, essencial para a averbação imposta pelo serviço.

Insurge-se, outrossim, contra a imposição de apresentar a CND do INSS, argumentando que, para cumprir a exigência, necessário seria ter dados e documentos dos quais não dispõe. Assevera que somente o antigo proprietário poderia requerer a certidão, tendo em vista, ainda, o sigilo fiscal.

A apelada pugna pela manutenção da sentença e inova, deduzindo novo pedido, a fim de que haja instituição e especificação de condomínio.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhecimento do recurso.

Depreende-se dos autos que, da carta de arrematação levada a registro, oriunda dos autos de execução nº 284.01.1282-4, consta que o exequente, ora apelante, arrematou os seguintes bens:

a) 01 (uma) loja para comércio, com 230 m², aproximadamente, com piso frio e 4 (quatro) banheiros com azulejos;

b) 01 (um) galpão de 25 x 10 m² de construção, aberto nas laterais, cobertura com estrutura metálica e telhas galvanizadas;

c) 01 (um) galpão aberto, com 10 x 6 m² de construção, cobertura de madeira e telhas de amianto.

Frise-se que esses bens foram construídos sobre um terreno situado na Rua Capitão Américo Cirino, formado

pelos lotes nºs 60, 61 e 62 e por partes dos lotes de nºs 56, 40 e 55, constante da matrícula nº 278, folha 1 do SRI de Guaxupé.

Levada a carta a registro, o título foi prenotado sob o nº 63.933, do protocolo 1-G, em 1º de fevereiro de 2007. No entanto, foi devolvido em razão das exigências expostas pela registradora substituta, conforme f. 08.

Não se conformando, o apelante reiterou o pedido de registro, reconhecendo a procedência da exigência do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos, mas questionando as demais, tendo a registradora suscitado a dúvida.

Pela análise do documento colacionado à f. 21, constata-se que do registro constam apenas os lotes, não havendo menção a qualquer edificação.

Atentando-se para os arts. 167, inciso II, "4", e art. 225 e § 2º, ambos da Lei 6.015/73, o registro deve recair sobre objeto precisamente individualizado e caracterizado.

O § 2º do art. 225 da Lei de Registros Públicos é expresso ao dispor que se consideram irregulares, para efeito de matrícula, os títulos nos quais a caracterização do imóvel não coincida com a que consta do registro anterior.

Ademais, não há como registrar a carta de arrematação sem que haja rastro das edificações no serviço registral, sob pena de se ferir o princípio da continuidade dos registros públicos.

Fato é que os imóveis arrematados não coincidem com a descrição constante do registro do imóvel, como demonstrado.

Por conseguinte, em obediência ao princípio da especialidade, as construções não podem passar a fazer parte do registro imobiliário sem que se proceda à competente averbação, com todas as indicações e características exigidas pela Lei 6.015/73.

Explica-se:

O assentamento básico da propriedade imóvel é a matrícula, núcleo do registro imobiliário. Ela define e caracteriza o imóvel, sendo a base para os casos de registro e averbação.

O registro é lançado na matrícula, devendo constar a data, a forma do título aquisitivo, sua procedência e caracterização, dentre outras características.

A averbação, por sua vez, é a anotação de ocorrência que, por qualquer modo, altere o registro de um imóvel.

No caso presente, o que se encontra registrado são apenas lotes, sem alteração alguma averbada.

Entretanto, a carta de arrematação, que deve ser registrada, refere-se a construções já prontas - lojas e galpões. Sem sombra de dúvidas, alterações no imóvel registrado, que devem, por imperativo legal, ser averbadas junto ao registro, de acordo com o explicitado acima.

Não há meios de se registrar a carta de arrematação se ela não corresponde à realidade registral.

O princípio da continuidade alhures mencionado determina o imprescindível encadeamento entre assentos pertinentes a um dado imóvel e às pessoas nele interessadas.

Caso se proceda ao registro da carta de arrematação, estar-se-á infringindo o princípio, pois nada há, no serviço registral, em relação às edificações (alterações), não havendo seqüência do início de sua existência legal e de sua transmissão.

Para o registro da carta, é imperioso que se observe o registro anterior e que dele conste a descrição exata do imóvel. A confrontação entre a carta e o registro tem que ser exata.

Dessarte, evidenciada a necessidade da averbação determinada.

No que toca à apresentação da certidão negativa de débito do INSS, como, no caso *sub examine*, a transmissão do imóvel ocorreu através de arrematação, entendo ser inexigível a imposição.

Dispõe o Código Tributário Nacional, no art. 130, serem os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis e bem assim os relativos a taxas pela prestação de serviços referentes a tais bens, ou a contribuições de melhoria, sub-rogados na pessoa do adquirente, salvo prova de quitação.

No entanto, o parágrafo único preceitua que, no caso de arrematação em hasta pública, a sub-rogação ocorre sobre o respectivo preço.

Nesse sentido:

Agravo de Instrumento - Ação monitória - Execução - Arrematação - Crédito tributário - Registro - Certidão negativa de débito - Inexigibilidade - Art. 130, parágrafo único, do CTN. - Quando a transmissão de um imóvel se opera por arrematação, o arrematante não será responsabilizado pelos ônus tributários devidos até a data de realização da hasta pública, pois a sub-rogação se dá sobre o preço por ele depositado, passando o bem livre ao domínio de quem o arrematou, conforme dispõe o parágrafo único do art.130 do CTN. (Agravo de Instrumento nº 2.0000.00.415664-5/001(1) - Relator Juiz Armando Freire - Tribunal de Alçada do Estado de Minas Gerais.)

Há que se atentar que, nas contra-razões, a apelada deduz nova providência, relativamente à instituição e especificação de condomínio por não constar fração ideal de terreno no que se refere às edificações.

Não obstante ser dever da registradora apontar todas as faltas do título levado a registro, devendo formular as exigências que atendam à lei, deduzir novo pleito em sede de apelação fere o direito do interessado de impugnar a dúvida, não merecendo, portanto, guarida.

Ante o exposto, dou parcial provimento à apelação para, reformando em parte a r. sentença, determinar sejam cumpridas as exigências de recolhimento do imposto de transmissão inter vivos e averbação das edificações descritas na carta de arrematação para que se proceda ao seu registro, abstendo-se a apelada de exigir a certidão negativa de débito junto ao INSS.

Deixo de fixar honorários advocatícios, em virtude da natureza administrativa do processo de dúvida, em que não há lide, nem partes em conflito.

Custas, *ex lege*.

DES. BRANDÃO TEIXEIRA - De acordo.

DES. CAETANO LEVI LOPES - De acordo.

Súmula - DERAM PARCIAL PROVIMENTO.

...