



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

09/06/2021

Edição N° 105



Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo
Praça João Mendes, 52 - conj. 1102 - 11º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP 01501-000
Fone: (55 11) 3293-1535 - Fax: (55 11) 3293-1539



COMUNICADO E DECISÕES DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADOS

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/105195

Registro de Imóveis - Emolumentos - Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º) - Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/20723

Registro de Imóveis - Emolumentos - Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º) - Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000098-60.2020.8.26.0068

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo interposto

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1036163-92.2019.8.26.0196

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo, dando por prejudicado o pedido de providências

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1005182-59.2020.8.26.0224

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego conhecimento, dando por prejudicado o pedido de providências

SEMA - DESPACHO Nº 1001161-44.2021.8.26.0664

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Votuporanga



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002258-19.2020.8.26.0081, da Comarca de Adamantina, em que é apelante AGROPECUÁRIA BOI FORTE LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ADAMANTINA.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003428-85.2020.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA, DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA JUNIOR, KLECIUS DE MACEDO BATISTA, VANESSA MACEDO BATISTA FIORELLI e VINICIUS DE MACEDO BATISTA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARUJÁ.

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039805-36.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ MODESTI SANCHEZ, é apelado 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃOS

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

SEMA 1.1.3

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 08/06/2021

TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

SPR - COMUNICADO CONJUNTO Nº 1222/2021

COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos dos processos físicos e digitais nas comarcas e períodos a seguir elencados:



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DA 1ª E 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0023437-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0023437-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1046938-95.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1049020-02.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1050073-18.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1056409-38.2021.8.26.0100

Dúvida - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2020/105195

Registro de Imóveis - Emolumentos - Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º) - Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural

PROCESSO Nº 2020/105195 - SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG nº 2020/105195

(154/2021-E)

Registro de Imóveis - Emolumentos - Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º) - Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural - Alterações introduzidas pelo art. 56 da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 ("Lei do Agro"), nos §§ 1º e 2º do art. 2º e do inc. VI do art. 3º da Lei 10.169/2000 - Novas regras que não são de inconstitucionalidade que, se houver, não pode ser declarada na via administrativa - Regras novas que têm aplicabilidade imediata, com o afastamento dos itens 8 e 9 das notas explicativas anexas à Lei Estadual nº 11.331/2002, e cômputo da taxa de fiscalização judicial segundo a alínea e do inciso I do art. 19 desse mesmo diploma - Comunicação à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e à D. Procuradoria Geral de Justiça.

Clique aqui para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/20723

Registro de Imóveis - Emolumentos - Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de

dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º) - Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural

PROCESSO Nº 2021/20723- SÃO PAULO - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo CG nº 2021/20723

(158/2021-E)

Registro de Imóveis - Emolumentos - Consulta (Lei Estadual nº 11.331, de 26 de dezembro de 2002, art. 29, §§ 1º-3º) - Constituição de direitos reais de garantia mobiliária ou imobiliária destinados ao crédito rural - Alterações introduzidas pelo art. 56 da Lei nº 13.986, de 7 de abril de 2020 ("Lei do Agro"), nos §§ 1º e 2º do art. 2º e do inc. VI do art. 3º da Lei 10.169/2000 - Novas regras que não são de inconstitucionalidade que, se houver, não pode ser declarada na via administrativa - Regras novas que têm aplicabilidade imediata, com o afastamento dos itens 8 e 9 das notas explicativas anexas à Lei Estadual nº 11.331/2002, e cômputo da taxa de fiscalização judicial segundo a alínea e do inciso I do art. 19 desse mesmo diploma - Comunicação à Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e à D. Procuradoria Geral de Justiça.

Clique aqui para visualizar a íntegra do ato.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1000098-60.2020.8.26.0068

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo interposto

PROCESSO Nº 1000098-60.2020.8.26.0068 - BARUERI - VM ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE BENS EIRELI.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo interposto. Publique-se. São Paulo, 01 de junho de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: THAIS BLANCO BOLSONARO DE MOURA SPINOLA, OAB/SP 194.880 e SÉRGIO TADEU PUPO, OAB/SP 193.480.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1036163-92.2019.8.26.0196

Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo, dando por prejudicado o pedido de providências

PROCESSO Nº 1036163-92.2019.8.26.0196 - FRANCA - CARLOS CÉZAR DA SILVA.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MMª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, não conheço do recurso administrativo, dando por prejudicado o pedido de providências. Publique-se. São Paulo, 01 de junho de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: JOSIANA PAULA BORGES, OAB/SP 305.452 e JOSÉ BORGES DA SILVA, OAB/SP 68.735.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1005182-59.2020.8.26.0224

Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus

fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego conhecimento, dando por prejudicado o pedido de providências

PROCESSO Nº 1005182-59.2020.8.26.0224 - GUARULHOS - JOÃO MAGGION NETO.

DECISÃO: Vistos. Aprovo o parecer da MM. Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, recebo a apelação como recurso administrativo e a ele nego conhecimento, dando por prejudicado o pedido de providências. Publique-se. São Paulo, 1º de junho de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: ALEX COSTA PEREIRA, OAB/ SP 182.585.

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA - DESPACHO Nº 1001161-44.2021.8.26.0664

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Votuporanga

DESPACHO Nº 1001161-44.2021.8.26.0664

Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Votuporanga - Apelante: Marize Javarez - Apelante: Laercio Javarez Junior - Apelado: Oficial do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Votuporanga - Apelante: Marcelo Augusto Javarez - Vistos etc. 1. Fl. 120 (certidão da secretaria, dando conta de que não há procuração em favor de advogado subscritor da apelação): no prazo de dez dias corridos, regularizem os interessados apelantes a sua representação processual, sob pena de não conhecimento do recurso (Cód. de Proc. Civil, art. 76, caput e § 2º). 2. Decorrido esse prazo, com a manifestação dos apelantes, ou sem ela, façam-se os autos com vista à D. Procuradoria de Justiça. Int. - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Advs: Renato Menesello Ventura da Silva (OAB: 239261/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002258-19.2020.8.26.0081, da Comarca de Adamantina, em que é apelante AGROPECUÁRIA BOI FORTE LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ADAMANTINA.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1002258-19.2020.8.26.0081

Registro: 2021.0000195904

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002258-19.2020.8.26.0081, da Comarca de Adamantina, em que é apelante AGROPECUÁRIA BOI FORTE LTDA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ADAMANTINA.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA)

(Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 11 de março de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1002258-19.2020.8.26.0081

Apelante: Agropecuária Boi Forte Ltda

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Adamantina

VOTO Nº 31.473

Registro de Imóveis - Instrumento particular de conferência de bens para integralização de capital social - Imóveis que foram avaliados pelo Município, para efeito de declaração de isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), com valores superiores aos atribuídos no instrumento de conferência de bens - Recusa fundada na ausência de comprovação da declaração e recolhimento do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e Doação (ITCMD) sobre a diferença entre a soma dos valores atribuídos aos imóveis e os da sua avaliação pelo Município - Exigência indevida - Recurso provido para julgar a dúvida improcedente.

1. Trata-se de apelação interposta por AGROPECUÁRIA BOI FORTE LTDA. contra r. sentença que julgou a dúvida procedente e manteve a recusa do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Adamantina em promover os registros, nas matrículas nºs 3.544, 9.433 e 13.033, do contrato de conferência de bens para integralização do seu capital social porque não comprovada a isenção, ou o pagamento, do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e Doação - ITCMD incidente sobre a diferença entre as avaliações dos imóveis transmitidos e os valores que lhes foram atribuídos no contrato social.

A apelante alegou, em suma, que o sócio Arlindo de Barros promoveu a transmissão dos imóveis, no instrumento de constituição da sociedade, visando integralizar a sua participação no capital social. Disse que os valores atribuídos aos imóveis correspondem aos declarados pelo sócio para efeito de imposto de renda, como permitido pelo art. 23, alínea "a", da Lei nº 9.249/95.

Asseverou que a transmissão de bens para integralização de capital social é sempre onerosa porque enseja a transferência, ao alienante, de ações ou quotas sociais correspondentes aos bens adquiridos pela sociedade. Ademais, cada sócio recebeu quotas com valores proporcionais aos dos bens que integralizou, o que afasta a natureza gratuita da transmissão. Em razão disso, a integralização de capital social não caracteriza fato gerador do Imposto de Transmissão "Causa Mortes" e Doação - ITCMD que, portanto, é indevido. Aduziu que a exigência formulada teve como fundamento o resultado da Consulta Tributária nº 00022028/2020, formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis que, porém, é conflitante com a resposta da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo à Consulta Tributária nº 22070/2020 em que reconhecida a não incidência do ITCMD na integralização de capital social, ressalvada a possibilidade de desconsideração do ato, na esfera administrativa, quando destinado a ocultar negócio jurídico de natureza distinta. Requereu o provimento do recurso para que a dúvida seja julgada improcedente (fl. 113/124).

A douta Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 147/149).

É o relatório.

2. A recusa do registro, mediante exigência de comprovação da isenção, ou recolhimento, do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e Doação - ITCMD decorreu da resposta da Consulta Tributária nº 00022028/2020, formulada pelo Oficial de Registro de Imóveis à Secretaria da Fazenda e Planejamento, em 19 de agosto de 2020 (fl. 5 e 57/62), em que afirmado:

"Nota-se, assim, que, sem o correspondente reflexo nas quotas do sócio integralizador, o valor do imóvel que ultrapassa o valor pelo qual ele é integralizado acaba por se configurar como uma transferência voluntária (doação) do patrimônio dos sócios integralizadores para o outro sócio, caracterizando-se, portanto, como hipótese de incidência do ITCMD" (fl.

61).

Nessa resposta foi adotado o decidido na Consulta Tributária nº 22.070, de 10 de agosto de 2020, que teve como um de seus fundamentos a possibilidade de transferência de patrimônio aos demais sócios mediante valorização das cotas que integralizaram. Conforme a referida Consulta:

"9. Nota-se, assim, que, sem o correspondente

reflexo nas quotas do sócio integralizador, o valor do imóvel que ultrapassa o valor pelo qual ele é integralizado acaba por se configurar como uma transferência voluntária (doação) do patrimônio dos sócios integralizadores para o outro sócio, caracterizando-se, portanto, como hipótese de incidência do ITCMD".

In casu, no contrato social apresentado para registro foi prevista a integralização do quinhão do sócio Arlindo de Barros mediante transmissão, à apelante, dos imóveis que são objeto das matrículas nºs 3.544, 9.433 e 13.033, todas do Registro de Imóveis da Comarca de Adamantina, do imóvel objeto da matrícula nº 631 do Registro de Imóveis da Comarca de Nova Andradina, Mato Grosso do Sul, e dos imóveis que são objeto das matrículas nºs 8.898 e 11.261, ambas do Registro de Imóveis da Comarca de Brasilândia, Mato Grosso do Sul (fl. 13/15 e 27/28).

Além dos imóveis, o sócio Arlindo de Barros se obrigou a transmitir, para a apelante, três tratores, mil cento e três cabeças de gado bovino, e a quantia de R\$ 1.122,19, totalizando o valor atribuído para os bens móveis e imóveis, no contrato social, R\$ 2.872.600,00 (fl. 15/16).

Por sua vez, cada um dos demais três sócios se obrigou a transmitir para a apelante a quantia de R\$ 200,00.

Em razão dos valores atribuídos aos bens que foram transmitidos para efeito de integralização da sua participação no capital da apelante, o sócio Arlindo de Barros recebeu 2.872.000 (dois milhões, oitocentos e setenta e duas mil) quotas, ao passo que os demais sócios receberam, cada um, 200 (duzentas) quotas sociais (fl. 17).

Desse modo, cada sócio recebeu número de quotas proporcional aos valores atribuídos aos bens que transmitiram para integralizar a sua participação no capital social.

Por outro lado, no contrato social foi atribuído o valor de R\$ 55.517,82 para o imóvel objeto da matrícula nº 3.544, o valor de R\$ 69.397,27 para o imóvel objeto da matrícula nº 9.433, e o valor de R\$ 90.810,23 para o imóvel objeto da matrícula nº 13.033 (fl. 13 e 27/28).

Contudo, para efeito de declaração da incidência de ITBI, o Município de Adamantina atribuiu ao primeiro imóvel o valor de R\$ 300.000,00 (fl. 49), ao segundo o valor R\$ 450.000,00 (fl. 50), e ao terceiro o valor de R\$ 1.200.000,00 (fl. 51), com reconhecimento da isenção tributária mediante adoção de base de cálculo equivalente às avaliações promovidas (fl. 52).

Em que pese a correspondência entre os valores atribuídos aos bens e o número de quotas recebido por cada um dos sócios, a exigência mostrou-se adequada às respostas da Consulta Tributária nº 00022028, de 19 de agosto de 2020, e da Consulta Tributária nº 22.070, de 10 de agosto de 2020, porque a integralização promovida pelo sócio Arlindo terá repercussão no valor real do patrimônio da sociedade e, portanto, nos valores das quotas dos demais sócios.

Ocorre que a transmissão de bem para a integralização do quinhão no capital da sociedade constitui negócio jurídico oneroso porque importa na sua retirada do patrimônio do sócio e na transferência ao patrimônio da sociedade que tem personalidade jurídica própria, com a correspondente atribuição ao sócio de quotas proporcionais ao capital integralizado.

Essa transmissão é imune da incidência do imposto de transmissão "inter vivos", salvo se for promovida mediante transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica e a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda dos bens ou direitos transmitidos, a locação de bens imóveis ou o arrendamento mercantil, como previsto no art. 156, § 2º, inciso I, da Constituição Federal:

"Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...)

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de

direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

(...)

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;"

Atribuída a competência tributária ao Município, a Lei Estadual nº 10.750/2000 não dispõe sobre a integralização de capital social como causa de incidência ou de isenção do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e Doação ITCMD.

E o Egrégio Supremo Tribunal Federal, no julgamento do Recurso Extraordinário nº 796.376/SC, de 05 de agosto de 2020, de que foi relator o eminente Ministro Alexandre de Moraes, fixou para o Tema nº 796 da repercussão geral a seguinte tese:

"A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado".

Conforme a ementa do v. acórdão, sobre o excedente entre o valor de mercado do bem imóvel integralizado e o valor atribuído no contrato social incide o ITBI, o que exclui a exigência de comprovação da declaração e recolhimento, ou isenção, do ITCMD:

"EMENTA. CONSTITUCIONAL E TRIBUTÁRIO. IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS - ITBI. IMUNIDADE PREVISTA NO ART. 156, § 2º, I DA CONSTITUIÇÃO. APLICABILIDADE ATÉ O LIMITE DO CAPITAL SOCIAL A SER INTEGRALIZADO. RECURSO EXTRAORDINÁRIO IMPROVIDO.

1. A Constituição de 1988 imunizou a integralização do capital por meio de bens imóveis, não incidindo o ITBI sobre o valor do bem dado em pagamento do capital subscrito pelo sócio ou acionista da pessoa jurídica (art. 156, § 2º,).

2. A norma não imuniza qualquer incorporação de bens ou direitos ao patrimônio da pessoa jurídica, mas exclusivamente o pagamento, em bens ou direitos, que o sócio faz para integralização do capital social subscrito. Portanto, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI.

3. Recurso Extraordinário a que se nega provimento. Tema 796, fixada a seguinte tese de repercussão geral: "A imunidade em relação ao ITBI, prevista no inciso I do § 2º do art. 156 da Constituição Federal, não alcança o valor dos bens que exceder o limite do capital social a ser integralizado" (RE 796376, Relator para o Acórdão Min. ALEXANDRE DE MORAES, Tribunal Pleno, julgado em 05/08/2020, Processo Eletrônico Repercussão Geral - Mérito DJe-201, Divulg. 24-08-2020, Public. 25-08.2020 - grifei).

Verifica-se no r. voto do Excelentíssimo Ministro Alexandre de Moraes, que foi o redator para o acórdão:

"Na questão com repercussão geral reconhecida, debate-se o alcance da imunidade tributária do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI, prevista no art. 156, § 2º, I, da Constituição, sobre imóveis incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica, quando o valor desses bens excede o limite do capital social a ser integralizado".

Ainda conforme o v. acórdão, nas hipóteses não abrangidas pela imunidade tributária incide a tributação pelo ITBI:

"Disso decorre, logicamente, que, sobre a diferença do valor dos bens imóveis que superar o valor do capital subscrito a ser integralizado, incidirá a tributação pelo ITBI, pois a imunidade está voltada ao valor destinado à integralização do capital social, que é feita quando os sócios quitam as quotas subscritas.

Por outro lado, nada impede que os sócios ou os acionistas contribuam com quantia superior ao montante por eles subscrito, e que o contrato social preveja que essa parcela será classificada como reserva de capital. Essa convenção se insere na autonomia de vontade dos subscritores.

O que não se admite é que, a pretexto de criar-se uma reserva de capital, pretenda-se imunizar o valor dos imóveis

excedente às quotas subscritas, ao arrepio da norma constitucional e em prejuízo ao Fisco municipal. Ainda que o preceito constitucional em apreço tenha por finalidade incentivar a livre iniciativa, estimular o empreendedorismo, promover a capitalização e o desenvolvimento das empresas, não chega ao ponto de imunizar imóvel cuja destinação escapa da finalidade da norma".

Destarte, na interpretação da tese fixada para o Tema nº 796 da repercussão geral impõe-se a conclusão de que a integralização de bens imóveis com valor superior ao do capital subscrito constitui fato gerador do ITBI, o que, reitero, afasta a incidência do ITCMD.

Assim decidida a matéria em sede de repercussão geral, para efeito de julgamento do recurso de apelação prevalece a tese fixada pelo Egrégio Supremo Tribunal Federal, o que afasta a exigência de comprovação do recolhimento, ou isenção, do ITCMD como requisito para o registro de contrato de integralização do capital social.

Neste caso concreto, a Prefeitura do Município de Adamantina emitiu guias de isenção do ITBI pelos valores das avaliações fiscais dos imóveis integralizados (fl. 49/52), o que basta para os registros pretendidos.

Ressalvo, porém, que a decisão da dúvida não impede que a Fazenda do Estado adote as medidas que considerar cabíveis para o lançamento e cobrança de eventual Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e Doação - ITCMD, mas em procedimento próprio.

3. Ante o exposto, pelo meu voto dou provimento ao recurso para julgar a dúvida improcedente.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003428-85.2020.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA, DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA JUNIOR, KLECIUS DE MACEDO BATISTA, VANESSA MACEDO BATISTA FIORELLI e VINICIUS DE MACEDO BATISTA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARUJÁ.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1003428-85.2020.8.26.0223

Registro: 2021.0000233107

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003428-85.2020.8.26.0223, da Comarca de Guarujá, em que são apelantes DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA, DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA JUNIOR, KLECIUS DE MACEDO BATISTA, VANESSA MACEDO BATISTA FIORELLI e VINICIUS DE MACEDO BATISTA, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARUJÁ.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento, v.u.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS

FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 25 de março de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1003428-85.2020.8.26.0223

Apelantes: Drauzio de Campos Batista, Drauzio de Campos Batista Junior, Klecius de Macedo Batista, Vanessa Macedo Batista Fiorelli e Vinicius de Macedo Batista

Apelado: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARUJÁ

VOTO Nº 31.479

Registro de Imóveis - Apelação - Dúvida - Negativa de registro de formal de partilha expedido em inventário - Ausência de menção à meação do cônjuge supérstite - Acerto do óbice registrário - Meação que integra a comunhão - Indivisibilidade - Necessidade de partilha - Recurso não provido.

1. Cuida-se de recurso de apelação interposto por DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA, DRAUZIO DE CAMPOS BATISTA JUNIOR, KLECIUS DE MACEDO BATISTA, VANESSA MACEDO BATISTA FIORELLI e VINICIUS DE MACEDO BATISTA contra a r. sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarujá que recusou o registro do Formal de Partilha expedido aos 29 de junho de 2015 pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Família e das Sucessões do Foro Regional II, Santo Amaro, extraído dos autos do processo n.º 1016151-33.2014.6.26.0002 da ação de inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de Odette Sonia de Macedo Batista.

Em suma, a Nota de Exigência de fl. 18 indicou como motivos de recusa do ingresso do título:

"Prenotação n.º 412.166. 1) Deixamos de proceder o registro da presente partilha, uma vez que a totalidade do imóvel deve ser avaliada e levada a colação, com o pagamento da meação e respectivos quinhões, e não apenas 50% do imóvel como constou. Aditar. Fundamento: (Apelação Cível n.º 63.971-0/1, São Paulo, Capital 28/10/1999; Apelação Cível n.º 62.986-0/2, Araraquara-SP)".

Sustentam, em síntese, os recorrentes que a sentença que homologou a partilha nos autos do inventário transitou em julgado, não cabendo ao oficial adentrar no mérito da decisão e tampouco discutir os termos da partilha.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 277/279).

É o relatório.

2. Presentes seus pressupostos legais e administrativos, conheço do recurso.

No mérito o recurso não merece provimento.

Desde logo, importa lembrar que a origem judicial do título não o torna imune à qualificação registral, ainda que limitada aos requisitos formais do título e sua adequação aos princípios registraes, conforme disposto no item 117 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Está pacificado, inclusive, que a qualificação negativa não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7; Apelação Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344; e Apelação Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223).

A redação do item 117, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, por seu turno, é expressa acerca do dever do Oficial do Registro de Imóveis de qualificar negativamente o título que não preencha os requisitos legais, in verbis:

"117. Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam

consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais."

Fixadas, pois, estas premissas, razão não assiste aos recorrentes.

Pretendem os apelantes o registro do formal de partilha dos bens deixados pelo falecimento de Odette Sonia de Macedo Batista, ocorrido em 17 de fevereiro de 2014.

Na petição de partilha não há menção à meação do cônjuge sobrevivente, constando apenas pagamento aos herdeiros necessários, nos seguintes termos:

"Como o regime de bens do casal era o de comunhão universal de bens será transmitido aos filhos 50 (cinquenta por cento) dos bens relacionados nesta peça processual".

O documento a fl. 64 demonstra que o apelante Drauzio de Campos Batista e a falecida casaram-se em 07 de maio de 1966, sob o regime da comunhão universal de bens.

A meação do cônjuge supérstite integra a comunhão instituída pelo casamento, que é indivisível, somente perdendo esta característica com a partilha pela separação ou divórcio, ou ainda a partilha pela sucessão causa mortis.

Consoante nos ensina Maria Berenice Dias:

"Quer no casamento, quer na união estável, quando o regime do casamento prevê a comunhão do patrimônio adquirido durante o período de convívio, os bens pertencem a ambos em partes iguais. A presunção é que foram adquiridos pela comunhão de esforços para amealhá-los. Cada um é titular da metade e tem direito à meação de cada um dos bens. Esta copropriedade recebe o nome de mancomunhão, expressão corrente na doutrina, que, no entanto, não dispõe de previsão legal.

É o estado dos bens conjugais antes de sua efetiva partilha. Nada mais significa do que propriedade em "mão comum", ou seja, pertencente a ambos os cônjuges ou companheiros. Tal figura distingue-se do condomínio: quando o casal detém o bem ou coisa simultaneamente, com direito a uma fração ideal, podendo alienar ou gravar seus direitos, observada a preferência do outro (CC 1.314 e seguintes). O estado de mancomunhão inviabiliza a transmissão (e o respectivo registro) de partes ideais pelos antigos cônjuges por razões de duas ordens: (i) ausência de partilha, o que impossibilita o conhecimento acerca da atribuição da titularidade da propriedade e (ii) violação do princípio da continuidade por não ser possível a inscrição da transmissão da propriedade a falta da extinção da mancomunhão que não tem natureza jurídica de condomínio" (Manual das famílias. São Paulo: Revista dos Tribunais, e-book, 2017).

Em comentário ao art. 993, IV, do Código de Processo Civil, preleciona THEOTÔNIO NEGRÃO:

"Os bens pertencentes ao "de cujus" em comunhão com o seu cônjuge devem ser relacionados integralmente, e não apenas a parte ideal que lhe pertencia" (Código Processual Civil e legislação processual civil em vigor, 37a. ed., São Paulo : Saraiva, 2005, p. 949).

Em suma, o patrimônio adquirido pelo casal na constância do casamento ou mesmo antes, observado o regime da comunhão universal de bens, pertence em sua totalidade a ambos os cônjuges, sendo que ao inventário deve ser levado o todo para apuração da parte pertencente a cada um deles com a extinção da comunhão.

A necessidade de constar do plano de partilha a meação do cônjuge supérstite também consta do então vigente art. 1.023 do Código de Processo Civil, atual art. 651:

"Art. 1.023. O partidor organizará o esboço da partilha de acordo com a decisão, observando nos pagamentos a seguinte ordem:

I - dívidas atendidas;

II - meação do cônjuge;

III - meação disponível;

IV - quinhões hereditários, a começar pelo coherdeiro mais velho."

No ponto, cumpre destacar trecho da Apelação Cível n.º 764-6/8 cujo relator foi o Exmo. Sr. Des. Gilberto Passos de Freitas, então Corregedor Geral da Justiça:

"Não se discute que meação de cônjuge não se enquadra no conceito legal de herança (e, por isso, não havendo transmissão, seu valor não deve ser considerado na base de cálculo de tributo); mas isso não significa que deva ser desprezada na partilha.

Ao contrário, justamente porque a situação é de massa indivisa, que abrange a comunhão decorrente do casamento e a herança gerada pela sucessão "mortis causa", que se extrema apenas com a partilha, não há como deixar de incluir a integridade do bem, e não apenas sua metade ideal, na partilha, que deve prever não só o pagamento do quinhão da herdeira, mas também a atribuição da parte que couber à viúva-meeira.

Diversos são, aliás, os precedentes do Conselho Superior da Magistratura neste sentido, deles destacando-se não só a verdade de que "a comunhão decorrente do casamento é pro indiviso" (CSM, Ap. Civ. nº 404-6/6, rel. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE) - e, por isso, a meação da cônjuge sobrevivente "só se extremará com a partilha" (CSM, Ap. Civ. nºs 404-6/6, rel. JOSÉ MÁRIO ANTONIO CARDINALE e 17.289-0/7, rel. JOSÉ ALBERTO WEISS DE ANDRADE) -, mas também a consequência lógica de que, até a partilha integral, "permanece a indivisão" (CSM, Ap.Civ. nº 15.305, rel. DÍNIO DE SANTIS GARCIA)."

Neste sentido vale lembrar, também, a lição de Afrânio de Carvalho:

"Não importa que, em se tratando de cônjuge sobrevivente casado no regime da comunhão de bens, metade do imóvel já lhe pertença desde o casamento, porque o título reúne essa parte ideal, societária, com a outra, sucessória, para recompor a unidade real do "de cujus". A partilha abrange todo o patrimônio do morto e todos os interessados, desdobrando-se em duas partes, a societária e a sucessória, embora o seu sentido se restrinja por vezes à segunda. Por isso, dá em pagamento ao cônjuge sobrevivente ambas as metades que lhe caibam, observando dessa maneira o sentido global a operação, expressa na ordem de pagamento preceituado para o seu esboço, a qual enumera, em segundo lugar, depois das dívidas, a meação do cônjuge e, em seguida, a meação do falecido que, na hipótese, passa também ao cônjuge" (Registro de Imóveis, Forense, 3ª Ed., RJ 1982, pág. 281).

3. Por essas razões, nego provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

CSM - ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039805-36.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ MODESTI SANCHEZ, é apelado 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Apelação Cível nº 1039805-36.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000233105

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1039805-36.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante JOSÉ MODESTI SANCHEZ, é apelado 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

ACORDAM, em Conselho Superior de Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento, v.u", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. PINHEIRO FRANCO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUIS SOARES DE MELLO (VICE PRESIDENTE), XAVIER DE AQUINO (DECANO), GUILHERME G. STRENGER (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL), MAGALHÃES COELHO (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E DIMAS RUBENS FONSECA (PRES. DA SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO).

São Paulo, 25 de março de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Apelação Cível nº 1039805-36.2020.8.26.0100

Apelante: José Modesti Sanchez

Apelado: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 31.478

Registro de Imóveis - Escritura de Divisão Amigável de Imóvel - Exigência de comprovação do reconhecimento administrativo pela Secretaria da Fazenda Municipal da não incidência de ITBI, mediante apresentação de certidão expedida pelo Sistema de Gestão de Benefícios Fiscais - GBF do Município de São Paulo - Divisão igualitária - Não configuração de transmissão de imóvel por ato oneroso - Quinhões das partes respeitados, sem nenhum acréscimo patrimonial - Inexistência de fato gerador do ITBI - Óbice ao registro que merece ser afastado - Dá-se provimento ao recurso.

1. Trata-se de apelação interposta por José Modesti Sanches contra a sentença que julgou procedente a dúvida suscitada pelo 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, confirmando a negativa de registro de Escritura de Divisão Amigável tendo por objeto o imóvel matriculado sob nº 17.833 junto àquela serventia imobiliária, em virtude do não preenchimento de formulário eletrônico no Sistema de Gestão de Benefícios Fiscais GBF da Prefeitura de São Paulo (fl. 40/43).

Sustenta o apelante, em síntese, a inexigibilidade da declaração do órgão municipal de não incidência de imposto no negócio jurídico, eis que havida divisão igualitária do imóvel, sem transferência de patrimônio. Assim, entende ser desnecessária a comprovação do preenchimento de formulário para não incidência de tributo, como exigido pelo registrador (fl. 48/52).

A Doutra Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recurso (fl. 71/73).

É o relatório.

2. A dúvida foi suscitada pelo 9º Oficial do Registro de Imóveis da Capital em virtude de recusa do registro de Escritura de Divisão Amigável, lavrada em 01 de abril de 2020 perante o 2º Tabelião de Notas da Capital, por meio da qual houve a divisão do imóvel matriculado sob nº 17.833 junto àquela serventia imobiliária, com a consequente extinção do condomínio até então existente, sendo atribuído a José Modesti Sanchez, casado com Eliane Madeira Sanchez, o prédio nº 603-B da Rua Marechal Renato Paquet e respectivo terreno (Lote "B" do Projeto de Desdobro), e a Lídia Richeter, viúva, Marcello Richter, casado com Magali Fonseca Richter, Cristhiane Richter Natoli, casada com Eduardo Natoli, e Renato Richter, casado com Angélica Cristina Jeronymo Richter, o prédio nº 603-A da Rua Marechal Renato Paquet e respectivo terreno (Lote "A" do Projeto de Desdobro).

Na nota devolutiva expedida, o registrador consignou que, a despeito de ter constado da escritura que não há incidência do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI, referente à divisão do imóvel da matrícula nº 17.833, faltou a "comunicação feita à Prefeitura do Município de São Paulo pelo referido ato (divisão), juntando, para tanto, a certidão de Gestão de Benefícios Fiscais (GBF)" (fl. 10).

É dever do Oficial de Registro de Imóveis a fiscalização do pagamento dos impostos devidos em razão dos títulos apresentados para registro em sentido amplo, pena de responsabilidade solidária. Nesse sentido, dispõem o art. 289 da

Lei de Registros Públicos e art. 134, inciso VI, do Código Tributário Nacional:

"LRP - Art. 289 - No exercício de suas funções, cumpre aos oficiais de registro fazer rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício."

"CTN - Art. 134 - Nos casos de impossibilidade de exigência do cumprimento da obrigação principal pelo contribuinte, respondem solidariamente com este nos atos em que intervierem ou pelas omissões de que forem responsáveis:

(...) VI os tabeliães, escrivães e demais serventuários de ofício, pelos tributos devidos sobre os atos praticados por eles, ou perante eles, em razão do seu ofício;"

Contudo, no caso concreto, em que pese o zelo e cautela do registrador na fiscalização em relação ao recolhimento dos impostos, tem-se que o óbice apresentado merece ser afastado.

Assim se afirma, pois o art. 35 do Código Tributário Nacional c.c. o art. 156, inciso II, da Constituição Federal estabelecem que o fato gerador do imposto de transmissão de bem imóvel ITBI é a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição, competindo aos Municípios legislar a respeito de sua instituição.

Ocorre que, segundo se depreende da matrícula nº 17.833 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, o apelante José Modesti Sanchez, casado com Eliane Madeira Sanchez, é proprietário de 50% do imóvel, enquanto Lídia Richeter, viúva, Marcello Richter, casado com Magali Fonseca Richter, Cristhiane Richter Natoli, casada com Eduardo Natoli, e Renato Richter, casado com Angélica Cristina Jeronymo Richter, são proprietários dos outros 50% do imóvel, na proporção de 37,5% para a primeira e 4,166% para cada um de seus filhos (fl. 21/25). Por outro lado, na escritura pública de divisão de imóvel consta que os coproprietários resolveram extinguir o condomínio até então existente, passando a pertencer, exclusivamente, ao apelante o imóvel assim descrito: "UMA CASA com 105,00m² (cento e cinco metros quadrados) de área construída, situada à Rua Marechal Renato Paquet, nº 603 (que apenas para efeito de localização é identificada pelo número 603-B), E SEU RESPECTIVO TERRENO, constituído de parte do lote 27, designado no projeto de desdobro como PARTE 'B' DO LOTE 27 (...), encerrando um área de 175,00m² (...), com valor venal de referência proporcional de R\$ 270.858,00" e aos demais, "UMA CASA com 105,00m² (cento e cinco metros quadrados) de área construída, situada à Rua Marechal Renato Paquet, nº 603 (que apenas para efeito de localização é identificada pelo número 603- A), E SEU RESPECTIVO TERRENO, constituído de parte do lote 27, designado no projeto de desdobro como PARTE 'A' DO LOTE 27 (...), encerrando um área de 175,00m² (...), com valor venal de referência proporcional de R\$ 270.858,00". Constatou, ainda, que a "divisão é feita sem torna ou reposição em dinheiro por qualquer das partes, que se dão plena, mútua e recíproca quitação" (fl. 05/08).

Como se vê, no título apresentado a registro a divisão foi igualitária, resultando em dois imóveis com a mesma área de 175m² e o mesmo valor de R\$ 270.858,00 para cada um dos imóveis desdobrados. Ademais, ficou expressamente consignado que não haveria torna ou reposição em dinheiro por qualquer das partes, o que confirma que não houve transmissão de imóvel por ato oneroso, sendo respeitados os quinhões das partes, sem nenhum acréscimo patrimonial.

Em suma, inexistindo fato gerador do imposto em debate, a exigência formulada pelo registrador não se sustenta e, por conseguinte, o óbice ao registro merece ser afastado.

3. À vista do exposto, pelo meu voto, dou provimento ao recurso.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

[↑ Voltar ao índice](#)

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

INTIMAÇÃO DE ACÓRDÃO

Nº 1002258-19.2020.8.26.0081 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Adamantina - Apelante: Agropecuária Boi

Forte Ltda - Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Adamantina - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL - IMÓVEIS QUE FORAM AVALIADOS PELO MUNICÍPIO, PARA EFEITO DE DECLARAÇÃO DE ISENÇÃO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS (ITBI), COM VALORES SUPERIORES AOS ATRIBUÍDOS NO INSTRUMENTO DE CONFERÊNCIA DE BENS - RECUSA FUNDADA NA AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DA DECLARAÇÃO E RECOLHIMENTO DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO "CAUSA MORTIS" E DOAÇÃO (ITCMD) SOBRE A DIFERENÇA ENTRE A SOMA DOS VALORES ATRIBUÍDOS AOS IMÓVEIS E OS DA SUA AVALIAÇÃO PELO MUNICÍPIO - EXIGÊNCIA INDEVIDA - RECURSO PROVIDO PARA JULGAR A DÚVIDA IMPROCEDENTE. - Advs: Antonio Carlos Frésco (OAB: 440663/SP)

Nº 1003428-85.2020.8.26.0223 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - Guarujá - Apelante: Drauzio de Campos Batista - Apelante: Drauzio de Campos Batista Junior - Apelante: Klecius de Macedo Batista - Apelante: Vanessa Macedo Batista Fiorelli - Apelante: Vinicius de Macedo Batista - Apelado: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARUJÁ - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Negaram provimento, v.u. - REGISTRO DE IMÓVEIS - APELAÇÃO - DÚVIDA - NEGATIVA DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA EXPEDIDO EM INVENTÁRIO - AUSÊNCIA DE MENÇÃO À MEAÇÃO DO CÔNJUGE SUPÉRSTITE - ACERTO DO ÓBICE REGISTRÁRIO - MEAÇÃO QUE INTEGRA A COMUNHÃO - INDIVISIBILIDADE - NECESSIDADE DE PARTILHA - RECURSO NÃO PROVIDO. - Advs: Drauzio de Campos Batista (OAB: 28127/SP) - Vinicius de Macedo Batista (OAB: 189115/SP) - Vanessa Antonia Lopes Batista (OAB: 191378/SP)

Nº 1039805-36.2020.8.26.0100 - Processo Digital. Petições para juntada devem ser apresentadas exclusivamente por meio eletrônico, nos termos do artigo 7º da Res. 551/2011 - Apelação Cível - São Paulo - Apelante: José Modesti Sanchez - Apelado: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital - Magistrado(a) Ricardo Anafe (Corregedor Geral) - Deram provimento, v.u - REGISTRO DE IMÓVEIS. ESCRITURA DE DIVISÃO AMIGÁVEL DE IMÓVEL - EXIGÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DO RECONHECIMENTO ADMINISTRATIVO PELA SECRETARIA DA FAZENDA MUNICIPAL DA NÃO INCIDÊNCIA DE ITBI, MEDIANTE APRESENTAÇÃO DE CERTIDÃO EXPEDIDA PELO SISTEMA DE GESTÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS - GBF DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DIVISÃO IGUALITÁRIA - NÃO CONFIGURAÇÃO DE TRANSMISSÃO DE IMÓVEL POR ATO ONEROSO - QUINHÕES DAS PARTES RESPEITADOS, SEM NENHUM ACRÉSCIMO PATRIMONIAL - INEXISTÊNCIA DE FATO GERADOR DO ITBI - ÓBICE AO REGISTRO QUE MERECE SER AFASTADO - DÁ-SE PROVIMENTO AO RECURSO. - Advs: Amanda Ramos Motta (OAB: 419480/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

SEMA 1.1.3

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 08/06/2021

RESULTADO DA SESSÃO TELEPRESENCIAL DO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA DE 08/06/2021

(...)

DÚVIDAS REGISTRÁRIAS - PROCESSOS DIGITAIS

04. Nº 1003543-65.2019.8.26.0539 - APELAÇÃO - SANTA CRUZ DO RIO PARDO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelante: Maria Clara Napolitano Wajss e outros. Apelados: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Cruz do Rio Pardo, Tatiana Pace Di Mase e Marco Antonio Pace. Advogados: JOSÉ ROGÉRIO CRUZ E TUCCI - OAB/SP nº 53.416, GUSTAVO KREMER ROMUALDO - OAB/SP nº 382.064 e JOSE EDUARDO SOARES LOBATO - OAB/SP nº 59.103 - Afastaram a preliminar e negaram provimento, v.u.

05. Nº 1093685-40.2020.8.26.0100 - APELAÇÃO - CAPITAL - Relator: Des. Ricardo Anafe. Apelantes: José de Gouveia e Jordão de Gouveia. Apelado: Oficial do 8º Registro de Imóveis da Capital. Advogado: JOSE DE GOUVEIA - OAB/SP nº 51.627 - Negaram provimento, v.u.

06. Nº 2054280-52.2021.8.26.0000/50000 - AGRAVO INTERNO - RIBEIRÃO PRETO - Relator: Des. Ricardo Anafe. Agravante: João Alberto Mello. Agravado: Oficiala do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Ribeirão Preto. Advogado: RONALDO FUNCK THOMAZ - OAB/SP nº 161.166 - Conheceram e negaram provimento, v.u.

[↑ Voltar ao índice](#)

TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE FORENSE E PRAZOS PROCESSUAIS

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 08/06/2021, no uso de suas atribuições legais, autorizou o que segue:

MATÃO - antecipação do encerramento do expediente forense, a partir das 16h30, e suspensão dos prazos processuais no dia 08/06/2021.

FÓRUM BAURU IV (DARAJ) - COLÉGIO RECURSAL - SAS - IMESC - DEECRIM) - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos em 07/06/2021.

[↑ Voltar ao índice](#)

TJSP - SEMA 1.1.2

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

SUSPENSÃO DO EXPEDIENTE

O Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do Tribunal de Justiça, em 08/06/2021, no uso de suas atribuições legais, após concordância da E. Corregedoria Geral da Justiça, autorizou o que segue:

FÓRUM BAURU IV (DARAJ) - COLÉGIO RECURSAL - SAS - IMESC - DEECRIM) - suspensão do expediente forense presencial e dos prazos processuais dos processos físicos em 08/06/2021, devendo-se observar as regras estabelecidas pelo Comunicado Conjunto nº 1351/2020

[↑ Voltar ao índice](#)

SPR - COMUNICADO CONJUNTO N° 1222/2021

COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos dos processos físicos e digitais nas comarcas e períodos a seguir elencados:

COMUNICADO CONJUNTO N° 1222/2021

A Presidência do Tribunal de Justiça e a Corregedoria Geral da Justiça, tendo recebido e apreciado até o momento os atos municipais indicados no parágrafo único do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, referente às comarcas de Altinópolis, Assis, Avaré, Batatais, Itaberá e Socorro COMUNICAM, para os fins do caput do artigo 3º do Provimento CSM nº 2603/2021, a suspensão dos prazos dos processos físicos e digitais nas comarcas e períodos a seguir elencados:

Comarca	Início	Fim
Altinópolis	07/06/2021	13/06/2021
Batatais	07/06/2021	13/06/2021
Itaberá	07/06/2021	13/06/2021

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0023437-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0023437-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 6º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital - Vistos. Trata-se de pedido de autorização da Sra. Interina a esta corregedoria permanente para a contratação da empresa

SiplanControl-M para locação de 33 desktops, No-break, 3 servidores, 44 licenças Microsoft, pelo valor mensal de R\$ 17.699,18, em substituição das máquinas e equipamentos obsoletos que atualmente estão instalados na serventia, e são de titularidade do antigo titular. Informa a interina que os sistemas já instalados na serventia pertencem à SiplanControl-M, o que impossibilitaria que terceira empresa prestasse serviços de instalação e manutenção dos equipamentos a serem locados. Pleiteia também a Sra. Interina autorização para a contratação da empresa Power Laser Comercial Ltda. para locação de 8 impressoras, 4 autenticadoras e 5 scanners, pelo valor mensal de R\$ 6.315,00 (já inclusos o fornecimento de material de consumo e manutenção preventiva e corretiva), em substituição das máquinas e equipamentos obsoletos que atualmente estão instalados na serventia, e são de titularidade do antigo titular. Informa que referida contratação, com empresa especializada, oferecerá maior economia com tonner e manutenção. De modo a melhor apreciar os pedidos de fls. 397/398, foi determinado pelo juízo que a interina esclarecesse os atuais custos de locação das máquinas e equipamentos do espólio do antigo titular. Às fls. 425/427, a interina informou que, por diversas vezes, tentou contato com a inventariante do espólio do antigo titular para regularizar a questão da locação do mobiliário e dos equipamentos de informática, mas não obteve sucesso. Narrou que os equipamentos encontram-se obsoletos e exigem contínua manutenção, o que é, inclusive, prejudicado pela ausência de contrato de locação. Afirmou que os valores da proposta comercial estão em conformidade com o mercado e que as medidas a serem adotadas têm como objetivo cumprir as exigência do Prov. CNJ n.º 74/2018. Após instada pelo Juízo (fls. 438 e 461), a interina apresentou, às fls. 425/460 e 480/489, orçamentos de outras quatro empresas, com valores superiores aos da SiplanControl-M e Power Laser Comercial Ltda, e com prazo mínimo de vigência. Vieram-me os autos conclusos. Decido. No caso em tela, a interina esclareceu que a serventia não possui contrato de locação firmado com a inventariante do espólio do antigo titular dominial, por aparente ausência de interesse desta. Informou que os equipamentos da serventia encontram-se obsoletos, sendo que o mais recente foi comprado em 2018, acarretando diversas despesas de manutenção. Narrou que não haverá impacto nas contas da serventia com as novas contratações, tendo juntado os últimos balancetes mensais (fls. 467/479). Afirmou também que os sistemas (software) já instalados na serventia pertencem à SiplanControl-M, o que impossibilitaria que terceira empresa prestasse serviços de instalação e manutenção dos equipamentos a serem locados, e que a contratação da Power Laser Comercial Ltda oferecerá maior economia com tonner e manutenção. De fato, o documento de fl. 435 indica o gasto de elevada quantia pela serventia (R\$ 117.318,00) com a aquisição de tonners no ano de 2020. Os documentos de fls. 436/437 também indicam o dispêndio, naquele mesmo ano, de quase R\$ 10.000,00 com a manutenção de equipamentos eletrônicos. Por outro lado, a proposta comercial da Power Laser Ltda. é no valor mensal de R\$ 6,315,00, já incluídos, além da locação de impressoras e scanners, material de consumo (exceto papel) e suporte técnico (fls. 400/404), totalizando-se o valor anual de R\$ 75.780,00, inferior ao de R\$ 117.318,00. Já a proposta comercial da SiplanControl-M é no valor mensal de R\$ 17.699,18, nos quais se incluem não apenas manutenção, mas também locação de desktops novos, no break, servidores e licenças de software (fls. 397/399). Ainda, referidas propostas mostraram-se mais vantajosas financeiramente em comparação com aquelas juntadas às fls. 443/456 e 482/489, além de a proposta da Power Laser não exigir nenhum prazo mínimo contratual. Já a proposta da SiplanControl-M não exige prazo mínimo contratual para os equipamentos usados e licenciamento Microsoft, porém prevê prazo de 24 meses para os equipamentos novos, que serão submetidos a um segundo contrato. Assim, tendo em vista as considerações acima: 1) Autorizo a contratação da Power Laser Ltda., conforme proposta de fls. 400/404. 2) Tendo em vista que a proposta da SiplanControl-M exige prazo mínimo de 24 meses para os equipamentos novos, que serão submetidos a um segundo contrato, determino que a interina apresente novo orçamento, sem a previsão de tal prazo contratual, tendo em vista a possibilidade de a serventia já ter sido provida até o final de referido prazo. Prazo: 10 dias. Comunique-se à E. CGJ acerca da presente decisão, com cópia de fls. 400/404. Intime-se. - ADV: SABRINA LIGUORI SORANZ (OAB 195608/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0023437-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0023437-66.2020.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - 6º Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Capital - Vistos. Fls. 464/465: Fica deferido o provisionamento do valor de R\$ 139.632,11 para o pagamento do 13º dos funcionários da serventia, a ser deduzido do último trimestre de referência, e do montante mensal de R\$ 20,000,00 mensal, a ser deduzido dos próximos trimestres de referência, até que se perfaça o montante total de R\$ 100.000,00, com a adequação nas anotações contábeis da serventia. Referido valor provisionado deverá ter sua destinação inalterada até que haja o pagamento aos funcionários, providenciando-se, após, o recolhimento de eventual excedente apurado ao TJSP. Intime-se a interina para ciência. Encaminhe-se à E. CGJ cópia desta decisão e de fls. 464/479. Intime-se. - ADV: SABRINA LIGUORI SORANZ (OAB 195608/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1046938-95.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Marcelo Somlanyi Romeiro - Diante do exposto, julgo procedente a dúvida, com manutenção do óbice registrário. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ANDRÉ LEOPOLDO BIAGI (OAB 197317/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1046938-95.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Requerente: Marcelo Somlanyi Romeiro

Requerido: 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vivian Labruna Catapani

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Marcelo Somlanyi Romeiro em face do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, em razão da negativa de registro de escritura de compra e venda referente ao imóvel objeto da matrícula n. 3.899, por meio da qual o interessado adquire 50% do imóvel de sua ex-companheira, após a dissolução de união estável.

Aduz o interessado que, no R. 14 da matrícula em questão, já há clara divisão do quinhão condominial entre as partes (50% para cada). Afirma, assim, que havia condomínio do bem com partes certas e determinadas, não havendo que se exigir a partilha do bem para o registro da escritura. Nesses termos, requer o afastamento do óbice registrário e junta documentos (fls. 4/60).

O Oficial Registrador prestou informações às fls. 66/68. Informa que, por ocasião da dissolução da união estável, não houve partilha do bem, havendo mancomunhão. Dessa forma, esclarece que, antes do registro da escritura de compra e venda, faz-se necessário o registro da partilha do bem entre os ex-companheiros.

O Ministério Público opinou pela procedência da dúvida (fls. 75/77), com a manutenção do óbice registrário.

É o relatório. Decido.

Com razão o Oficial Registrador e o Promotor de Justiça.

O ingresso de título ao fôlio real depende da observância dos preceitos registrários, com especial destaque, no caso, ao princípio da continuidade.

Conforme previsto nos arts. 195 e 237 da Lei n. 6.015/73:

"Art. 195 - Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado em nome do outorgante, o oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro."

"Art. 237 Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro."

Como se nota, segundo tal princípio, deve haver um encadeamento entre os registros na matrícula ou transcrição do imóvel, de modo que determinado direito só pode ser alienado ou transferido caso seu titular dele tenha

disponibilidade, assim constatado no fôlio registral, a fim de evitar que qualquer pessoa transmita a terceiros mais direitos do que possui.

No caso em tela, o bem em questão foi adquirido, em 2008, pelo interessado e sua ex-companheira, Natacha Gonçalves da Costa, que, qualificados na ocasião como solteiros, viviam em união estável. Isso porque, conforme se extrai das peças referentes à ação de dissolução de união estável, datadas de 2020, o casal vivia em comunhão estável há aproximadamente 15 anos (fls. 4/25).

Sabe-se que à união estável aplica-se, em regra geral, o regime da comunhão parcial de bens (art. 1.725 do CC), no qual os bens adquiridos pelos companheiros passam a integrar o patrimônio comum do casal.

Assim, em que pese tenha constado do registro da aquisição o percentual de 50% para cada adquirente (R. 14), o imóvel, na realidade, passou a ser patrimônio comum do casal.

E, com a dissolução da união estável, verifica-se que não houve partilha do bem imóvel, conforme documento de fl. 7, segundo o qual "o imóvel do casal será partilhado oportunamente pela via extrajudicial, de modo que as partes continuam em condomínio".

Em que pese tenha sido ressalvada a permanência de condomínio, o bem, na realidade, permaneceu em mancomunhão.

Tal questão foi objeto de decisão pelo Colendo Superior Tribunal de Justiça:

"1. Rompida a sociedade conjugal sem a imediata partilha do patrimônio comum, ou como ocorreu na espécie, com um acordo prévio sobre os bens a serem partilhados, verifica-se- apesar da oposição do recorrente quanto a incidência do instituto - a ocorrência de mancomunhão . 2. Nessas circunstâncias, não se fala em metades ideais, pois o que se constata é a existência de verdadeira unidade patrimonial, fechada, e que dá acesso a ambos ex cônjuges, à totalidade dos bens" (RESP nº 1.537.107/PR, Rel. Min. Nancy Andrichi, 3ª T., DJE. 25.11.2016).

Conclui-se que, sem a apresentação da partilha dos bens do casal, não há como averiguar se houve a partilha igualitária dos bens, continuando o acervo patrimonial em sua totalidade à disposição de ambos os cônjuges.

Logo, a fim de se preservar o princípio da continuidade e da segurança jurídica que dos registros públicos se espera, entendo correto o óbice imposto pelo Registrador, devendo haver o prévio registro da partilha do bem, de modo a se prever a fração ideal atribuída a cada um dos ex-companheiros.

Diante do exposto, julgo procedente a dúvida, com manutenção do óbice registrário.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1049020-02.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1049020-02.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Fatima Regina dos Santos - Vistos. Em face da informação do Oficial Registrador de fls. 34/35, deverá a suscitante apresentar o documento original que pretende registrar junto à Serventia Extrajudicial, no

prazo final de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Deverá o Registrador informar, em 5 (cinco) dias após o prazo acima, se houve a prenotação, bem como se permanecem os óbices registrários. Por fim, tornem os autos conclusos. Intime-se. - ADV: NELSON CONTENTE DA SILVA (OAB 53644/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1050073-18.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1050073-18.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Rosa Beatriz Fidêncio Gnecco Viana - Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Rosa Beatriz Fidêncio Gnecco Viana em face do Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios. Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ARNALDO GOMES DOS SANTOS JUNIOR (OAB 305007/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1050073-18.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Rosa Beatriz Fidêncio Gnecco Viana

Requerido: 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Vivian Labruna Catapani

Vistos.

Trata-se de pedido de anulação de averbação formulado por Rosa Beatriz Fidêncio Gnecco Viana em face do Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital.

Narra a requerente que, na matrícula n. 9.720 do 1º Registro de Imóveis da Capital, consta a averbação n. 11, referente a ajuizamento de ação de dissolução de sociedade conjugal movida por Maria Sílvia Perroni em face de Mário Roberto Fidêncio Gnecco.

Aduz, entretanto, que não possui nenhuma relação com o débito em questão, sendo herdeira de 1/3 do bem em sucessão de José Gnecco, além de não estar prevista, na referida averbação, a proporção do imóvel indisponibilizada.

Alega, assim, que a venda do bem encontra-se prejudicada, em virtude de não ser indicada a proporção da penhora. Junta documentos (fls. 8/61).

O expediente foi recebido como pedido de providências (fl. 62).

O Oficial Registrador prestou informações às fls. 65/66. Aduziu que o pedido de averbação foi formulado por Maria Sílvia Perroni, instruído com certidão expedida, em 15.09.2020, pelo Juízo da 2ª Vara Judicial da Comarca de Vinhedo (autos n. 0004567-72.2002.8.26.0659). Informou que Mário Roberto Fidêncio Gnecco é titular de 1/3 do imóvel. Alegou que a pretensão da reclamante extrapola o âmbito administrativo.

O Ministério Público opinou pela improcedência do pedido (fls. 69/70).

É o relatório.

Decido.

Os argumentos aventados pela requerente não ensejam o reconhecimento de nulidade de pleno direito quanto à

averbação n. 11 constante da matrícula n. 9.720 do 1º Registro de Imóveis da Capital.

De acordo com o disposto na Lei 6.015/73:

"Art. 214 - As nulidades de pleno direito do registro, uma vez provadas, invalidam-no, independentemente de ação direta."

A leitura desse comando legal passa pela compreensão de que, nesta esfera administrativa, somente poderá ser declarada nulidade caso constatado vício formal no ingresso registrário. Inexistindo irregularidade na qualificação feita pelo registrador, que se dá mediante exame extrínseco do título, descabe perseguir questões subjacentes à sua constituição.

É a partir dessa concepção restrita que será analisada a questão trazida aos autos.

Segundo se extrai da matrícula em questão, Mário Roberto Fidencio Gnecco é titular de 1/3 do imóvel (R. 10 de fl. 59). Verifica-se também que tal titular é parte passiva em ação de execução movida por Maria Sílvia Perroni (Av. 11).

Conforme prevê o art. 828 do Código de Processo Civil:

"Art. 828. O exequente poderá obter certidão de que a execução foi admitida pelo juiz, com identificação das partes e do valor da causa, para fins de averbação no registro de imóveis, de veículos ou de outros bens sujeitos a penhora, arresto ou indisponibilidade."

No caso em tela, observa-se que a averbação n. 11 efetivamente indica as partes e o valor da causa, tendo sido atendido, portanto, o art. 828 do Código de Processo Civil. Tal atendimento foi reforçado pelo Oficial Registrador às fls. 65/66, ao informar que o pedido de averbação foi formulado por Maria Sílvia Perroni, instruído com certidão expedida, em 15.09.2020, pelo Juízo da 2ª Vara Judicial da Comarca de Vinhedo (autos n. 0004567-72.2002.8.26.0659).

Note-se que não se exige, por óbvio, para tal averbação, que a parte executada seja a única proprietária do bem em questão, permitindo-se que seja titular de parcela ideal.

Ainda, não há que se confundir averbação premonitória com a averbação de penhora, razão pela qual não há que se falar em indicação, naquela, da parcela ideal do bem atingida pela dívida.

A propósito, cumpre destacar que "a averbação premonitória visa acautelar o credor que, por meio dos bens do devedor, poderá garantir a satisfação de seu crédito ao final da ação de execução, evitando que o imóvel seja alienado a terceiros de boa-fé, mesmo que sobre ele ainda não haja penhora incidente" (Recurso Administrativo n. 1000700-29.2017.8.26.0368).

Assim, não há que se falar em impedimento de alienação do bem por existência de averbação premonitória, mas tão somente em proteção a terceiros de boa-fé.

A esse respeito já esclareceu esta corregedoria permanente (pedido de providências n. 1081330-66.2018.8.26.0100):

"A averbação premonitória encontra-se prevista no artigo 828 do CPC e tem como finalidade dar publicidade das demandas judiciais através dos registros públicos, especialmente a existência de ações de execuções por quantia certa contra devedor solvente, coibindo assim a fraude à execução. Neste contexto, a averbação pretendida reforça o princípio da segurança jurídica e eficácia dos atos jurídicos levados a registro. Daí que a efetivação da averbação premonitória não obsta que o bem seja alienado posteriormente ou modifica a titularidade do imóvel, mas somente se presta a dar publicidade aos terceiros de boa fé dos riscos do negócio jurídico concernentes ao imóvel, dado em garantia, que poderá ser objeto de alienação na ação executiva."

Por corolário, nada há de irregular na averbação premonitória em questão, não havendo nenhum indício de descumprimento de dever funcional por parte do Oficial Registrador.

Do exposto, julgo improcedente o pedido de providências formulado por Rosa Beatriz Fidêncio Gnecco Viana em face do Oficial do 1º Registro de Imóveis da Capital.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

Oportunamente remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 07 de junho de 2021.

Vivian Labruna Catapani

Juíza de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1056409-38.2021.8.26.0100

Dúvida - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel

Processo 1056409-38.2021.8.26.0100

Dúvida - Averbação ou registro de sentença na matrícula do imóvel - Pedro Belchior Garcia - - Liz Belchior Garcia - Vistos. Diante do documento juntado à fl. 189, observo que houve o decurso do trintídio legal da prenotação, devendo os suscitantes apresentarem o documento original que pretendem registrar junto à Serventia Extrajudicial, no prazo de 05 (cinco) dias, sob pena de extinção e arquivamento. Deverá o Registrador informar, em 5 (cinco) dias após o prazo acima, se houve a prenotação, bem como se permanecem os óbices registrários. Por fim, abra-se vista ao Ministério Público e tornem os autos conclusos. Intime-se. - ADV: OTÁVIO JORGE ASSEF (OAB 221714/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
