

## Dados Básicos

Fonte: 0049186-37.2010.8.26.0100

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 21/11/2011

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação:14/03/2012

Estado: São Paulo

Cidade: São Paulo (8º SRI)

Relator: Maurício Vidigal

Legislação: Item 16 do Capítulo XIV das NSCGJ; art. 685-B, parágrafo único do Código de Processo Civil e Lei nº 4.591/64.

## Ementa

Registro de Imóveis - Dúvida suscitada - Título judicial (mandado de adjudicação) também se submete à qualificação registraria - Lícitas as exigências, pelo oficial, de apresentação da prova de quitação do ITBI, bem como da ausência de débitos condominiais - Dúvida procedente - Recurso improvido.

## Íntegra

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL Nº 0049186-37.2010.8.26.0100, da Comarca da CAPITAL, em que é apelante LUIZ GIL FINGUERMANN e apelado o 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em negar provimento ao recurso, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ ROBERTO BEDRAN, Presidente do Tribunal de Justiça, JOSÉ SANTANA, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, ANTONIO AUGUSTO CORRÊA VIANNA, Decano, CIRO PINHEIRO E CAMPOS, LUIS ANTONIO GANZERLA e FERNANDO ANTONIO MAIA DA CUNHA, respectivamente, Presidentes da Seção Criminal, de Direito Público e de Direito Privado do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 21 de novembro de 2011.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

Registro de Imóveis - Dúvida suscitada - Título judicial (mandado de adjudicação) também se submete à qualificação registraria - Lícitas as exigências, pelo oficial, de apresentação da prova de quitação do ITBI, bem como da ausência de débitos condominiais - Dúvida procedente - Recurso improvido.

Cuida-se de recurso interposto contra sentença proferida (fls. 63/64 e 79) pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 8º Oficial de Registro de Imóveis da São Paulo que, apreciando dúvida suscitada, negou acesso ao fólio real de mandado de adjudicação (fls. 25/30) extraído nos autos do Processo nº 583.00.2008.224382-9, da 31ª Vara Cível Central da Capital.

Assim foi decidido em razão de não terem sido juntadas as provas de quitação do ITBI e das despesas condominiais, dadas por imprescindíveis pelo registrador.

Na apelação de fls. 81/84, há insurgência com relação ao decidido. Isto porque referidas dívidas de ITBI e de encargos condominiais ainda estariam sub judice e, assim, viável se mostraria o registro.

A douta Procuradoria de Justiça opinou pelo improvimento do recurso (fls. 94/95).

É o relatório.

Saliente-se, de início, que é atribuição do registrador proceder à devida qualificação, ainda que se trate de título judicial (Apelações Cíveis nº. 22.417-0/4 - Piracaia e 44.307-0/3 - Campinas).

Fixado tal pressuposto e, analisando-se o caso em tela, a conclusão é que não há mesmo como se realizar o registro, conforme bem ressaltado, tanto pelo oficial suscitante (fls. 02/03), quanto pelo seu MM. Juiz Corregedor Permanente (fls. 63/64 e 79) e ainda o MP que oficiou

em primeiro (fls. 60/61) e segundo (fls. 94/95) graus, restando isolado o posicionamento do apelante.

Isto porque, para o registro do título apresentado, é lícito ao registrador exigir a prova de quitação do ITBI.

Acerca da hipótese, este Conselho já tem posição firmada. Assim foi decidido na Apelação Cível nº 000.176.6/4-00.

Ainda neste sentido, o julgado proferido na Apelação Cível nº 81.958-0/4, verbis:

Dúvida. Ingresso de carta de adjudicação extraída de ação de adjudicação compulsória com trâmite em Vara Cível. (...) O segundo óbice, diz respeito à necessidade de recolhimento do imposto de transmissão “inter vivos”, sendo atribuição do registrador no momento em que se pretende o ingresso do título no fólio real (art. 289 da LRP). Inviabilidade do registro, persistindo um dos óbices. Dúvida procedente. Recurso improvido.

(...).

A segunda exigência consistente na necessidade de recolhimento do imposto de transmissão “inter vivos” decorre de imperativo legal, competindo ao Oficial exigir prova de pagamento do chamado ITBI, fiscalizando, assim, a regular satisfação do débito fiscal, conforme se infere dos art. 156, II da Constituição Federal, 134, VI, do Código Tributário e 289, da Lei de Registros Públicos. Prevê, outrossim, o item 106.1, da Subseção II, do Capítulo X, do Tomo II, das NSCGJ (...).

No mesmo diapasão, o acórdão proferido nos autos da Apelação Cível nº 000.460.6/0-00:

Registro de imóveis – Dúvida julgada improcedente – Formal de partilha – Inexistência de prova do recolhimento do imposto de transmissão “causa mortis” (...) Recurso provido para julgar a dúvida procedente..(...) Ao oficial de registro cumpre fiscalizar o pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício, na forma do art. 289 da Lei nº 6.015/73, e dentre estes impostos se encontra o de transmissão “causa mortis”, cuja prova do recolhimento, ou isenção, deve instruir o formal de partilha.

Tal exigência, destaque-se, tem hoje expressa previsão legal (CPC, art. 685-B, parágrafo único).

Conclui-se, pois, que a falta de tal formalidade inviabiliza a pretensão do recorrente.

O mesmo pode se dizer em relação à prova de quitação dos encargos condominiais.

Conforme já decidido por ocasião do julgamento da Apelação Cível nº 158-6/2, da Comarca da Capital, por este Conselho Superior da Magistratura:

“O parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591/64 é categórico ao dispor que a alienação de unidades condominiais, assim como a transferência de direitos a elas relativos, dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio”.

Por isso, para acesso do respectivo título ao fólio real, é de se exigir tal comprovação e, quanto ao artigo 1345 do Código Civil, ressalvados os entendimentos em contrário, não revogou referida regra e teve por escopo, tão somente, explicitar o caráter propter rem dos débitos condominiais. É norma destinada a preservar o condomínio de inadimplemento decorrente de eventual disputa entre alienante e adquirente acerca da responsabilidade pelo pagamento. De modo algum, contudo, exime daquela obrigação antes destacada, que é requisito legal para alienação da unidade e representa garantia, não só a favor da comunidade condominial, mas também do próprio adquirente, máxime ante a responsabilidade realçada pelo citado dispositivo normativo.

Nesta mesma direção julgou-se a Apelação Cível nº 1.034-6/4 - Capital, verbis:

“Deveras, o parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 4.591/64 é categórico ao dispor que a alienação de unidades condominiais, assim como a transferência de direitos a elas relativos, ‘dependerá de prova de quitação das obrigações do alienante para com o respectivo condomínio’. Por isso, já decidiu este Conselho que, para acesso do respectivo título ao fólio real, é de se exigir tal comprovação (Apelação Cível nº 56.318-0/6, Capital, Rel. E. Des. Nigro Conceição, Apelação Cível nº 158-6/2, Capital, Rel. E. Des. José Mário Antonio Cardinale). Quanto à parte contemplada por título judicial, o tratamento não é diferente, como revela o V. Acórdão proferido na Apelação Cível nº 769-6/0, Piracicaba, relatado pelo E. Des. Gilberto Passos de Freitas, cuja ementa é clara:

“Registro de Imóveis - Unidade condominial - Dúvida julgada procedente - Negativa de acesso ao registro de mandado extraído dos autos de ação de adjudicação compulsória - Título inapto ao ingresso no registro imobiliário - Instrumentação do título que se deve materializar por carta de sentença - Necessidade, ainda, de comprovação de quitação das obrigações do alienante para com o condomínio, sem o que não se admite o acesso, ao fólio real, da transferência de domínio - Recurso não provido”.

Assim, igualmente, foi decidido por este Conselho nos autos do Processo nº 990.10.030993-5.

Em remate, não é sem motivo que tal exigência consta das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, Capítulo XIV, item 16, "E" e a situação referida pelo apelante (estarem, eventualmente, sub judice, referidas cobranças) não altera esta realidade.

Deverá ser mantida, portanto, a recusa do Sr. Oficial para ingresso do título ao fólio real, razão pela qual procede a dúvida levantada.

Ante o exposto, é negado provimento ao recurso interposto.

(a) Desembargador MAURÍCIO VIDIGAL, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 14.03.2012)