



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100

Registro: 2021.0000161469

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FABIO CORTONA RANIERI, é apelado 13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS 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. 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, 18 de fevereiro de 2021.

RICARDO ANAFE

Corregedor Geral da Justiça e Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100

Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100
Apelante: Fabio Cortona Ranieri
Apelado: 13º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Voto n.º 31.452

REGISTRO DE IMÓVEIS. Recusa de registro de escritura pública de compra e venda – Qualificação registral limitada ao título apresentado – Recusa descabida quanto ao controle do recolhimento de ITBI para a cessão de compromisso de compra e venda não registrado – Recurso provido.

1. Trata-se de apelação interposta por FÁBIO CORTONA RANIERI contra r. sentença que, no julgamento de dúvida inversa, manteve a negativa de registro de escritura de compra e venda e cessão de direitos, sob o fundamento de ausência de recolhimento do ITBI quanto a cessão indicada no título, o que afronta o disposto nos art. 1º, II e art. 2º, VIII, do Decreto Municipal n.º 51.627.

O apelante (fl. 58-68) sustenta que a exigência é descabida. Alega que a cessão de direitos não transmite a propriedade, sendo inconstitucional a exigência de recolhimento do ITBI pelo Registrador.

A D. Procuradoria Geral de Justiça opinou pelo desprovimento do recurso (fl. 146-148).

É o relatório.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100

DECIDO.

2. O recurso comporta provimento.

O tema em debate limita-se a regularidade ou não da exigência formulada pelo Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital no tocante a indispensabilidade da comprovação de recolhimento do ITBI incidente na cessão de direitos, não registrada, convencionada entre as partes envolvidas no negócio jurídico entabulado em 7/9/2019, nos seguintes termos: *fl.14 item 2.2 – Por instrumento particular de 18 de maio de 2012, não registrado, o que fica dispensado, Sarah Kattan e Marko Kattan, cederam e transferiram ao ora Outorgado Comprador, todos os direitos e obrigações que titulava sobre o imóvel descrito e caracterizado no item "1" retro, pelo preço ajustado de R\$ 57.000,00 (cinquenta e sete mil reais), pagos naquele ato, tendo estes últimos assumido, perante a Outorgante Vendedora, o pagamento do saldo devedor então existente na época, no importe de R\$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais), o qual encontra-se totalmente pago, pelo que a Outorgante Vendedora oferece plena, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita do preço ajustado, nada mais tendo a receber ou reclamar, a qualquer tempo, totalizando dessa forma, R\$ 567.000,00 (quinhentos e sessenta e sete mil reais).*

No caso em tela, a análise do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital transbordou os limites da qualificação registral, adentrando na verificação de possível incidência de imposto sobre o compromisso de compra e venda não registrado.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA
Apelação Cível n.º 1048180-26.2020.8.26.0100

A qualificação registral deve ser limitada ao título objeto de ingresso no Registro de Imóveis, sendo descabido ao Oficial adentrar na verificação das transações negociais particulares pretéritas, decorrentes de compromissos particulares não publicizados pelo registro, quando irrelevantes para análise do título apresentado.

3. Ante o exposto, pelo meu voto, *dou provimento ao recurso.*

RICARDO ANAFE
Corregedor Geral da Justiça e Relator
 Assinatura Eletrônica