

Dados Básicos

Fonte: 0021705-91.2009.8.26.0114

Tipo: Acórdão CSM/SP

Data de Julgamento: 25/10/2012

Data de Aprovação Data não disponível

Data de Publicação: 21/01/2013

Estado: São Paulo

Cidade: Campinas (2º SRI)

Relator: José Renato Nalini

Legislação: Art. 289 da Lei nº 6.015/1973; item 106 do Capítulo XX das NSCGJ; entre outras.

Ementa

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida Inversa – Admissibilidade – Cópia simples da carta de adjudicação – Dúvida prejudicada – Descrição insuficiente do imóvel – Qualificação incompleta dos adquirentes - Ofensa ao princípio registral da especialidade – Recolhimento do ITBI não comprovado – CND's – Dispensa não justificada - Acesso do título ao fólio real obstado mesmo se admitido fosse o exame da dúvida – Recurso não conhecido.

Íntegra

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de APELAÇÃO CÍVEL N° 0021705-91.2009.8.26.0114, da Comarca de CAMPINAS em que são apelantes SERGIO LUIS ROMUALDO DE SOUZA e OUTROS e apelado o 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS da referida Comarca.

ACORDAM os Desembargadores do Conselho Superior da Magistratura, por votação unânime, em dar por prejudicada a dúvida e não conhecer da apelação, de conformidade com o voto do Desembargador Relator, que fica fazendo parte integrante do presente julgado.

Participaram do julgamento os Desembargadores JOSÉ GASPAR GONZAGA FRANCESCHINI, Vice-Presidente do Tribunal de Justiça, no impedimento ocasional do Presidente, FRANCISCO ROBERTO ALVES BEVILACQUA, Decano, SAMUEL ALVES DE MELO JUNIOR, ANTONIO JOSÉ SILVEIRA PAULILO e ANTONIO CARLOS TRISTÃO RIBEIRO, respectivamente, Presidentes das Seções de Direito Público, Privado e Criminal do Tribunal de Justiça.

São Paulo, 25 de outubro de 2012.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

VOTO

REGISTRO DE IMÓVEIS – Dúvida Inversa – Admissibilidade – Cópia simples da carta de adjudicação – Dúvida prejudicada – Descrição insuficiente do imóvel – Qualificação incompleta dos adquirentes - Ofensa ao princípio registral da especialidade – Recolhimento do ITBI não comprovado – CND's – Dispensa não justificada - Acesso do título ao fólio real obstado mesmo se admitido fosse o exame da dúvida – Recurso não conhecido.

Sergio Luis Romualdo de Souza, Helio Soares da Silva, Valter Hideyuki Okubo e Mauro Antonio Marini, inconformados com a desqualificação da carta de adjudicação apresentada para registro, suscitaram dúvida inversa (fls. 02/09), instruída com documentos (fls. 10/36).

O Oficial de Registro, aparelhando a manifestação com documentos (fls. 41/56), argumentou: a dúvida não admite conhecimento - pois não instruída com a via original do título, não provado o pagamento do ITBI, não descrito o bem adjudicado nem qualificados os adjudicatários -, e, subsidiariamente, as notas devolutivas que condicionaram o registro à exibição das CND's do INSS e da Receita Federal são pertinentes (fls. 38/40).

Com a manifestação do Ministério Público (fls. 58/64), e após novo pronunciamento do Oficial de Registro (fls. 67/68), a desqualificação impugnada foi mantida pelo MM Juiz Corregedor Permanente (fls. 71/73), motivo por que os suscitantes interpuseram apelação, por meio da qual, reiterando as suas alegações pretéritas, centradas principalmente na força da coisa julgada, pretendem a reforma da sentença (fls. 76/84).

Recebido o recurso (fls. 86), o Ministério Público apresentou novo parecer, agora pela confirmação da sentença (fls. 88/92); a Douta Procuradoria Geral de Justiça propôs o desprovemento da apelação (fls. 97/99); e, ato contínuo, os autos foram encaminhados ao Colendo Conselho Superior da Magistratura, porquanto se discute registro em sentido estrito (fls. 102/103).

É o relatório.

O MM Juiz Corregedor Permanente, embora tenha empregado, ao sentenciar, o vocábulo improcedente, julgou a dúvida inversa procedente, pois mantida a recusa expressa pelo Registrador (fls. 71/73):

a nomenclatura utilizada pelo art. 203 da Lei de Registros Públicos não faz distinção entre a dúvida comum e a inversa, razão pela qual na verdade a dúvida foi julgada procedente, a despeito do erro material contido na sentença (Apelação Cível n.º 990.10.261.081-0, relator Corregedor Geral da Justiça Munhoz Soares, julgada em 14.09.2010).

A dúvida inversa, criação pretoriana, é admitida por este Conselho Superior da Magistratura: in concreto, os interessados, ora apelantes, porque inconformados com as exigências formuladas pelo Oficial de Registro, apresentaram a dúvida ao MM Juiz Corregedor Permanente, ao invés de requerer a suscitação pertinente ao Oficial de Registro.

Todavia, sem a exibição da via original, o reexame da desqualificação da carta de adjudicação é vedado: é inadmissível o acesso de mera cópia ao álbum imobiliário, conforme pacífico no Conselho Superior da Magistratura. Aliás, nem mesmo a apresentação de cópia autenticada supre a falta da via original. Enfim, o conhecimento da dúvida resta prejudicado.

De todo modo, mesmo se relevada fosse a falta da via original da carta de adjudicação, o registro pretendido seria inviável: a documentação exibida não contém descrição precisa do imóvel adjudicado, não qualifica completamente todos os adjudicatários - de sorte a desatender, por conseguinte, ao princípio da especialidade -, e, além disso, não comprova o pagamento do ITBI.

Quanto a este último aspecto, o artigo 289 da Lei n.º 6.015/1973 dispõe: “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.”

Sob outro prisma, ainda que superados os óbices referentes à falta da via original da carta de adjudicação e à violação dos princípios da especialidade e da legalidade, a origem judicial do título não é suficiente para justificar o registro.

Com efeito, a carta de adjudicação, nada obstante lastreada em sentença transitada em julgado, sujeita-se à qualificação registral, à prévia conferência destinada ao exame do preenchimento de formalidades legais atreladas ao ato registral, indispensável, inclusive, nos termos do item 106 do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Vale dizer: o argumento centrado na força da coisa julgada não basta para desautorizar a recusa de acesso do título ao fólio real.

Por fim, os interessados, em suas ponderações, sequer aventaram a impossibilidade de obtenção das CND's, razão pela qual não seria possível, nem mesmo se desconsiderados os obstáculos expostos, apoiar-se - para determinar o registro perseguido -, no resultado do julgamento da Apelação Cível n.º 0009896-29.2010.8.26.0451, realizado por este Colendo Conselho Superior da Magistratura.

Lá, em situação similar à presente - com discussão versando sobre a desqualificação de carta de adjudicação por falta de CND's do INSS e da Receita Federal, mas sem as particularidades do caso vertente -, decidiu-se: se impossível o cumprimento pelos interessados, sem condições de obrigar a transmitente a regularizar a sua situação junto ao INSS e à Receita Federal, cabe, em caráter excepcional, dispensar, à luz do artigo 198 da Lei n.º 6.015/1973, a exigência atinente à exibição das certidões negativas de débito, apesar de prevista em lei (artigo 47, I, b, da Lei n.º 8.212/1991).

Pelo todo exposto, dou por prejudicada a dúvida e não conheço da apelação.

(a) JOSÉ RENATO NALINI, Corregedor Geral da Justiça e Relator

(D.J.E. de 21.01.2013)