



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000289642

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1014989-64.2024.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes ADALBERTO FÁBIO DA CUNHA e LÚCIA GRAÇA DA CUNHA ENCARNAÇÃO, é apelado 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVÉIS E ANEXOS DA COMARCA DE GUARULHOS.

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

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores FERNANDO TORRES GARCIA (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), BERETTA DA SILVEIRA (VICE PRESIDENTE), VICO MAÑAS (DECANO), TORRES DE CARVALHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), ADEMIR BENEDITO(PRES. SEÇÃO DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO(PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 21 de março de 2025.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

APELAÇÃO CÍVEL nº 1014989-64.2024.8.26.0224

APELANTES: Adalberto Fábio da Cunha e Lúcia Graça da Cunha Encarnação

APELADO: 2º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Guarulhos

VOTO Nº 43.736

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. REGISTRO DE IMÓVEIS. IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que manteve óbices ao registro da Escritura Pública de Inventário e Partilha referente a imóvel da Comarca de Guarulhos/SP.

II. Questão em Discussão

2. Discute-se: a) se há pertinência em proclamar a conexão e reunir para julgamento conjunto os processos de dúvida relacionados ao mesmo imóvel e partes; b) se há possibilidade de registrar a escritura pública de inventário e partilha considerando a ausência de registro do título anterior da cadeia dominial; e c) se há necessidade de retificação do título para constar a totalidade do imóvel em conformidade com o título atributivo da propriedade.

III. Razões de Decidir

3. O processo de dúvida deve se restringir à



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

análise da exigência do Oficial de Registro contida na nota devolutiva impugnada, não sendo pertinente reunir outros processos de dúvida para julgamento conjunto. 4. É necessário o encadeamento perfeito entre as informações inscritas e as que se pretendem inscrever, conforme o princípio da continuidade.

5. O título apresentado não atende ao princípio da continuidade, pois o "de cujus" não figura como proprietário na transcrição imobiliária, além de haver inconsistência no percentual do imóvel partilhado, considerado título precedente apresentado a registro e em relação ao qual há dúvida suscitada.

IV. Dispositivo e Tese

6. Dispositivo: Recurso desprovido.

7. Tese de julgamento:

1. O princípio da continuidade exige que o outorgante conste como titular no registro. 2. A retificação do título é necessária para adequação ao título aquisitivo da propriedade.

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/73, arts. 11, 182, 195, 198, 203.

Jurisprudência Citada:

Apelações n. 0001065-55.2016.8.26.0459 e n. 1014553-84.2022.8.26.0577.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Trata-se de apelação (fls. 75/95) interposta por ADALBERTO FÁBIO DA CUNHA e LÚCIA GRAÇA DA CUNHA ENCARNAÇÃO, contra a r. sentença proferida pelo MM. Juiz Corregedor Permanente do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP, que julgou procedente a dúvida e manteve os óbices apontados pelo Oficial ao registro da Escritura Pública de Partilha dos bens deixados por Antonio Lopes da Cunha, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas da Comarca da Capital, referente ao imóvel objeto da Transcrição nº 42.091 (fls. 65/69).

Em preliminar, os apelantes suscitam conexão do presente feito com os processos nº 1014958.44.2024.8.26.0224 e 1014982.72.2024.8.26.0224, pedindo a aplicação supletiva e/ou subsidiária do artigo 55, §§º1 e 3º, do Código de Processo Civil. No mérito, no que tange à ausência de registro do título anterior da cadeia condominial, alegam que o Sr. Antonio, quando em vida, tentou regularizar o imóvel em seu nome, mas esbarrou em exigências do Oficial de Registro impossíveis de atendimento, concluindo que, de todo modo, há de se considerar que o imóvel em questão foi adquirido por "Instrumento de Cessão de Direitos" 49 (quarenta e nove) anos atrás, o que é comprovado pelo encadeamento dos contratos ora juntados, daí porque pede a improcedência da dúvida e o ingresso do título no fólio real.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo não provimento do recuso (fls. 140/143).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

É o relatório.

Decido.

O registro da escritura pública de inventário e partilha lavrada em 22 de maio de 2019, pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo, foi negado pelo Oficial do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP, que expediu a nota de devolução de nº 539.507 (fls. 38), contendo as seguintes exigências:

“Trata-se de escritura pública de inventário e partilha lavrada em 22 de maio de 2019, pelo 2º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, objetivando a partilha dos bens deixados por ANTONIO LOPES DA CUNHA, objetivando o imóvel constituído pelo lote 32, da quadra “B”, do loteamento “Jardim Terezópolis”, com origem na Transcrição 42.091, do 1º Oficial de Registro de Imóveis local.

1- O registro deste título fica condicionado ao registro do título aquisitivo da propriedade por ANTONIO LOPES DA CUNHA, apresentado no protocolo 539.505 e devolvido nesta data com exigências, em respeito ao princípio registrário da continuidade previsto nos artigos 195 e 237 da Lei 6.015/73.

2- Conforme o título aquisitivo supracitado, o imóvel foi adquirido em sua totalidade por ANTONIO LOPES DA CUNHA, deste modo, é necessária a retificação do presente título para constar que a partilha versa sob



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

100% do imóvel e não 50% dos direitos aquisitivos como constou.

3- Tendo em vista a alteração acima, ponderar os reflexos no valor do imóvel partilhado, e retificar a declaração do ITCMD, apresentando as guias de recolhimento complementar, se for o caso;

4- O título deve ser instruído com a declaração do ITCMD já recolhido, de número 061329606".

Diante da exigência, os ora apelantes requereram a suscitação de dúvida (fls. 34), que foi julgada procedente, nos termos da r. sentença recorrida (fls. 65/69).

Apesar das razões expostas no recurso de apelação, a procedência da dúvida era mesmo de rigor.

Inicialmente, afasta-se a pretensão de conexão e reunião de processos administrativos de dúvida referentes ao mesmo imóvel e partes para julgamento conjunto.

O processo de dúvida deve se restringir à análise da exigência do Oficial de Registro contida na nota devolutiva correspondente ao título apresentado. Para cada título qualificado negativamente, haverá uma nota devolutiva e, eventualmente, um processo de dúvida, ao fim do qual será decidido se o ato registrário pretendido poderá ser praticado.

Como a r. Sentença pontuou:

"Vale lembrar que o presente procedimento é de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

natureza administrativa, reservado à análise do inconformismo do apresentante com a nota devolutiva respectiva de cada título apresentado e os motivos que levaram à recusa do registro do título, visando à prática de ato específico (ex vi dos artigos 198 e 203 da Lei nº6.015/1973), razão pela qual cada título deve ser particularmente analisado, à evidência de que cada um dará ensejo à prática de um ato registrário".

Ademais, vige o princípio da prioridade de prenotação, de sorte que os títulos apresentados a registro seguem uma ordem de prenotação, conforme o protocolo, o que determina que o título apresentado primeiramente a registro será analisado, à luz dos princípios registrais, quando, então, será decidido pelo seu registro ou não, a partir do que o título subsequente apresentado a registro sobre o mesmo bem será submetido a igual análise.

Ou seja, prevalece o princípio da prioridade no ingresso do título, determinado pelo momento do protocolo na Serventia Extrajudicial, rigorosamente conforme a ordem de chegada. Isso é essencial porque o registro deve ocorrer conforme a prioridade decorrente da prenotação.

Esse entendimento decorre de imposição legal, conforme os artigos 11, 182, 198 e 203 da Lei nº 6.015/73.

Superada a questão, o óbice deve ser mantido.

O título cujo registro se pretende consiste em escritura pública de inventário e partilha dos bens deixados por Antonio Lopes da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Cunha.

Constou na mencionada escritura pública (fls. 18/22):

“O 'de cujus' possuía, por ocasião da abertura da sucessão, os seguintes bens imóveis: 3.1.-Direitos de aquisição sobre a metade ideal de um prédio sob nºs 241 e 247 (parte residencial e parte comercial), antigo nº 32 e seu respectivo terreno, constituído pelo lote nº 32, da quadra 'B', da planta particular do vendedor, situado no Jardim Terezópolis, perímetro urbano do município, comarca e 2º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos, neste Estado, medindo 10,00 m de frente para a Rua Seis, atual Rua Hugo Pohlman; por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 250,00 m²; confinando do lado direito de quem da referida Rua Seis olha o terreno, com o lote 31; do lado esquerdo, com o lote 33 e nos fundos com o lote 5, todos da mesma quadra, distando mais ou menos 39,80m da esquina formada pelas Ruas Seis e Sete. AQUISIÇÃO: O 'de cujus' adquiriu referida metade ideal do imóvel, pelo inventário do Espólio de Maria da Graça Amaral da Cunha, conforme processo nº 2563/2007, expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de Guarulhos, neste Estado, que será levado à registro com a presente; (...). (grifei)

Assim, para o ingresso do título no fôlio real, em obediência ao princípio da continuidade, o “*de cujus*” deveria ostentar a condição de proprietário ou titular de direitos inscritos.

No entanto, da análise da transcrição nº 42.091 (fls. 103), vê-se que ele não figura como titular de domínio do imóvel em discussão, constando como proprietários Ana Pereira e João Oscar dos



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Santos (fls. 103).

Por força do princípio da continuidade, qualquer título de transmissão do imóvel só pode ter ingresso e dar causa a um registro *stricto sensu* se nele constarem, como afetados, referidos titulares de domínio. Deve, pois, haver perfeito encadeamento entre as informações inscritas e as que se pretendem inscrever, o que não ocorre no caso em pauta.

A propósito, ensina Afrânio de Carvalho:

"O princípio da continuidade, que se apoia no de especialidade, quer dizer que, em relação a cada imóvel, adequadamente individuado, deve existir uma cadeia de titularidade à vista da qual só se fará a inscrição de um direito se o outorgante dele aparecer no registro como seu titular. Assim, as sucessivas transmissões, que derivam umas das outras, asseguram sempre a preexistência do imóvel no patrimônio do transferente. Ao exigir que cada inscrição encontre sua procedência em outra anterior, que assegure a legitimidade da transmissão ou da oneração do direito, acaba por transformá-la no elo de uma corrente ininterrupta de assentos, cada um dos quais se liga ao seu antecedente, como o seu subsequente a ele se ligará posteriormente. Graças a isso o Registro de Imóveis inspira confiança ao público" (Registro de Imóveis, 4ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 253).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Não bastasse, o Oficial de Registro mencionou que houve precedente apresentação de título a registro (prenotação nº 539.505) em que Antonio Lopes da Cunha adquiriu 100% do imóvel, e não 50% dos direitos aquisitivos, como constou na partilha, de sorte a ser também necessária retificação da partilha para adequação ao título aquisitivo da propriedade.

Por tudo isso é que o registro é inviável, uma vez que, além de o “*de cujus*” não figurar como proprietário do imóvel na correspondente transcrição imobiliária, também teria adquirido o bem em sua totalidade, e não no percentual que constou da escritura pública de inventário e partilha lavrada.

Aplica-se à hipótese o artigo 195 da Lei nº 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".

Por fim, no que diz respeito ao ITCMD, o Oficial apenas alertou que eventual retificação da partilha acabaria por acarretar reflexos no valor do imóvel partilhado e no recolhimento do ITCMD, o que fez corretamente.

O ITCMD, tributo de competência dos Estados e do Distrito Federal, previsto no art. 155, I, da CF, recai sobre a herança positiva, o monte partível. Sua base de cálculo, consoante o art. 9.º da Lei Estadual n.º 10.705/2000, que está em conformidade com o art. 38



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

do Código Tributário Nacional (Lei n.º 5.172/1966), é o valor venal, o de mercado, dos bens e dos direitos transmitidos.

Desta forma, o tributo a ser recolhido deve espelhar o exato tamanho do monte mor, lembrando que ao Registrador o dever legal se limita à fiscalização do efetivo recolhimento de tributos devidos e da razoabilidade da base de cálculo utilizada. Nesse sentido é a orientação deste Conselho Superior da Magistratura firmada no julgamento das Apelações n. 0001065-55.2016.8.26.0459 e n. 1014553-84.2022.8.26.0577.

Caso a Fazenda Pública observe irregularidade nos lançamentos, poderá, por meios próprios, providenciar o necessário, sem que isto signifique obstáculo ao ingresso do título no fólio.

Ante o exposto, pelo meu voto, **nego provimento** à apelação.

FRANCISCO LOUREIRO
Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica