



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000443074

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1199794-39.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante ESPÓLIO DE OSVALDIR JOSÉ CORCELLI, é apelado 12º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL.

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), XAVIER DE AQUINO (DECANO), TORRES DE CARVALHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO), HERALDO DE OLIVEIRA (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PRIVADO) E CAMARGO ARANHA FILHO (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 5 de maio 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 1199794-39.2024.8.26.0100

Apelante: Espólio de Osvaldir José Corcelli

Apelado: 12º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

VOTO Nº 43.776

EMENTA: Direito Registral. Apelação. Registro de Imóveis. Dúvida julgada improcedente.

I. Caso em Exame

1. Apelação interposta contra sentença que manteve exigências do Oficial de Registro de Imóveis para o registro de formal de partilha referente ao inventário de Judith Angela Paganini Curcelli (ou Corcelli), envolvendo imóvel de matrícula nº 80.333.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em verificar se as exigências para o registro do Formal de Partilha, incluindo a apresentação de certidões e documentos de regularização, são pertinentes e se a descrição do imóvel no formal de partilha corresponde àquela da matrícula imobiliária. Formal de partilha que individualiza os imóveis a serem partilhados.

III. Razões de Decidir

3. A descrição do imóvel no formal de partilha não corresponde àquela da matrícula, violando os princípios da especialidade objetiva e da continuidade.

4. As exigências de apresentação de certidões e documentos de regularização são amparadas por legislação e normas de serviço, sendo necessárias para o registro.

5. Necessária a averbação da construção da casa (subitem 120.3 do Cap. XX do Tomo II, das NSCGJ).

6. Desdobro de lote que depende de aprovação válida da Prefeitura Municipal.

7. Necessária prévia retificação do registro para melhor descrição, pois ausentes algumas medidas e área.

IV. Dispositivo e Tese

8. Recurso desprovido.

Tese de julgamento: "1. A descrição do imóvel no título deve corresponder àquela da matrícula para respeitar os princípios da especialidade objetiva e continuidade. 2. Exigências de documentação para registro são válidas e necessárias".



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Legislação Citada:

Lei nº 6.015/73, art. 176, §1º, II, 3, "a"; art. 213.

Lei nº 8.212/91, art. 47, II.

Código Tributário Nacional, art. 134, VI.

Jurisprudência Citada:

Processo nº 1086115-66.2021.8.26.0100 - Pedido de Providência 1ª
Vara de Registros Públicos;

Trata-se de apelação (fls. 323/335) interposta pelo **Espólio de Osvaldir José Corcelli**, representado pela inventariante, Paula Cristina Corcelli Jorri, contra a r. sentença (fls. 309/317) proferida pela MMª Juíza Corregedora Permanente do 12º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que julgou procedente a dúvida e manteve a exigência do Oficial para o registro de Formal de Partilha extraído dos autos do processo nº 0276467-78.1987.8.26.0006, referente ao inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de Judith Angela Paganini Curcelli (ou Corcelli), envolvendo o imóvel de matrícula nº 80.333 daquela serventia.

O apelante sustenta, em síntese, a existência de equívoco cometido tanto pelo Oficial, como pela Juíza Corregedora Permanente, no que se refere à descrição do imóvel. Insiste na dispensa da juntada da certidão negativa expedida pela Receita Federal, além do fato de que as construções inseridas na matrícula teriam sido realizadas antes da Lei nº 6.015 de 1973, assim como o inventário que deu origem à abertura da matrícula. Alega que o desdobro fiscal já foi feito na Municipalidade, cujo registro especial é dispensável por existir lançamento fiscal individual feito pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Aduz, ainda, que as medidas de uma das laterais e fundos foram devidamente sanadas com a apresentação da planta do imóvel, expedida pela própria PMSP. Refuta a aplicação do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

disposto no item 120.3, por não se tratarem de construções, ampliações, reformas e demolições novas, bem como a subdivisão dos imóveis, já que todos continuam pertencendo à mesma matrícula. Por fim, afirma que o Oficial viola o disposto no art. 198 da Lei de Registros, ao deixar de fazer as exigências em uma única oportunidade. Pede, assim, a reforma da sentença.

A Douta Procuradoria de Justiça opinou pelo desprovimento do recuso (fls. 455/457).

É o relatório.

O formal de partilha dos bens deixados por Judith Angela Paganini Curcelli (ou Corcelli) foi apresentado a registro no fólio real, objetivando a transferência aos herdeiros de metade ideal do imóvel de matrícula nº 80.333 do 12º Registro de Imóveis de São Paulo.

Sobrevieram duas notas devolutivas (prenotações nº 621.739 e 660.592), com exigências que foram parcialmente cumpridas.

Restaram os óbices contidos na nota devolutiva referente à prenotação nº 676.948 (fls. 13/14):

“- Apresentar a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União relativa à construção nº 144, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos do artigo 246, § 1º, da Lei nº 6.015/73 e art. 47, inciso II, da Lei nº 8.212/91, Item 120.3 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, (Provimento nº 56/2019) e jurisprudência Processo nº 1086115-66.2021.8.26.0100 - Pedido de Providência - 1ª Vara de Registros Públicos.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

- *Apresentar o Alvará de Desdobro e Planta aprovada pela Prefeitura do Município de São Paulo, em seus originais ou cópias autenticadas, que ficarão arquivados neste Registro Imobiliário.*
- *Verificando os apontamentos da Matrícula nº 80.333 não consta as medidas de uma das laterais, fundos e encerramento de área, a inclusão deverá observar o artigo 213 da Lei 6.015/73.*
- *Apresentar o Certificado de Conclusão ou Auto de Regularização das Edificações, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo nos termos do Item 64, do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado. (Provimento nº 56/2019).*
- *Apresentar a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tribunais Federais e à Dívida Ativa da União relativa as edificações, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos do artigo 246, § 1º, da Lei nº 6.015/73 e art. 47, inciso II, da Lei nº 8.212/91, Item 120.3 do Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado, (Provimento nº 56/2019) e jurisprudência Processo nº 1086115-66.2021.8.26.0100 - Pedido de Providência - 1ª Vara de Registros Públicos.*
- *Apresentar em seu original ou cópia autenticada o Histórico da Edificação expedido pela Prefeitura Municipal de São Paulo."*

A r. sentença recorrida julgou procedente a dúvida



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

suscitada, mantendo as exigências do Oficial de Registro de Imóveis, e não merece reparo.

Isso porque, conforme se verá, a descrição do imóvel que consta do formal de partilha apresentado a registro não correspondente àquela da matrícula imobiliária.

O imóvel está assim descrito na matrícula nº 80.333 (fls. 09/12): *“Um terreno situado à Rua Evan. e Rua Eduardo, lote 1, da quadra 9, secção B, Vila Esperança, - 3º Subdistrito Penha da França; medindo 10,00m. de frente, 56,00m. da frente aos fundos, fazendo frente para à Rua Eduardo, confrontando de um lado pelo lote dois, e nos fundos pelo lote doze”,* constando a averbação de construção de **cinco casas**, as quais receberam os nºs 72, 72-A, 74, 76 e 76-A (Av. 01/80.333), passando a antiga Rua Eduardo à denominação de Rua Tobiarras (Av. 02/80.333).

No formal de partilha (fls. 106 a 274), por sua vez, constou a existência de **seis áreas desmembradas** na Prefeitura do Município de São Paulo, sendo um lote de terreno de 110m² e cinco casas, todas individualizadas no título, mas inseridas na área maior da matrícula do imóvel. Confira-se (fls. 117/121):

“(…)

3 - DOS BENS

Um imóvel constituído de 5 (cinco) casas e um lote de terreno, sito à Rua Tobiarras nº 146, 158, 168, 172 e 182 e o lote s/nº, antigos nºs 72, 72A, 74, 76, 76A e o lote s/nº, da antiga Rua Eduardo, localizado no lote nº 01 da quadra 9,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Sessão 8 da Vila Esperança, na Penha, medindo 10 mts. de frente para a Rua Evans e 56 mts, de frente para a Rua Tobiarias, com a qual o terreno faz esquina, perfazendo uma área total de 560 m2., confinando pela frente com as Ruas Evans e Tobiarias, e ao lado direito com o lote 02 e nos fundos com o lote 12, imóvel adquirido de Leopoldina Marques Teixeira, conforme escritura lavrada no 1º Tab. de Notas da Capital, no livro 22 E a fls. 89 em 03/10/38 e transcrita no Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição da Capital, sob nº 17.356 no livro 3 R e fls. 91 em 31/10/38, e transmitido pelo Formal de Partilha do espólio de José Corcelli ou José Curcelli ou ainda José Corselli proc. Nº 251/72 da 1ª Vara Distrital de Penha de França – Formal de Partilha ainda sem o devido registro no Cartório de Imóveis.

No referido imóvel existem 6 (seis) propriedades, já desmembradas pela Prefeitura do Município, e assim se distinguem:

a) UM LOTE DE TERRENO, sito à Rua Tobiarias s/nº em Vila Esperança - Penha-Capital-SP, medindo 11,10mts. de frente p/ a referida rua e 10mts de frente para a Rua Evans, com a qual o terreno faz esquina, com área total de 111,00 m2, confrontando ao lado direto com o imóvel de nº 146 da Rua Tobiarias, e nos fundos com o lote 12, identificado pela PMSP sob o nº contribuinte 059.065.0058-8 (...)

b) Uma casa, construída no terreno sito a Rua Tobiarias nº 146 – Vila Esperança – Penha-SP, medindo 7,50 mts. de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

frente para a referida rua e 10,00 mts da frente aos fundos em ambos os lados, perfazendo uma área total de 75,00 m2 (...)

c) uma casa construída no terreno sito à Rua Tobiarias nº 158, (...) perfazendo uma área total de 75,00 m2 (...)

d) uma casa construída no terreno sito à Rua Tobiarias nº 168, (...) perfazendo uma área total de 100,50 m2 (...)

e) uma casa construída no terreno sito à Rua Tobiarias nº 172, (...) perfazendo uma área total de 91,00 m2 (...)

f) Uma casa construída no terreno sito à Rua Tobiarias nº 182, (...) perfazendo uma área total de 107,50 m2 (...)."

Vê-se, portanto, que a matrícula faz menção a **uma área de terreno em que há cinco casas construídas**, enquanto que a partilha se refere a **um lote e mais cinco casas, totalizando seis propriedades**, todas individualizadas e desmembradas na Prefeitura do Município de São Paulo.

Quanto a isso, o apelante alega que *"a matrícula foi aberta por força do formal de partilha, processo 251/72, atual 0800020-25.1972.8.26.0006 que tramitou na antiga 1ª Vara Distrital de Penha de França, atual 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional VI - Penha de França"* e que *"as fls. 92-93 do inventário que deu origem à matrícula do imóvel, consta exatamente os 6 imóveis"* (grifei), de sorte que *"o Oficial Registrador não realizou o devido registro"* (fls. 326).

O apelante, inclusive, anexou o formal de partilha a que se referiu, para corroborar sua tese.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Contudo, no processo de dúvida em julgamento não se analisa eventual equívoco em ato registral anterior.

Se equívoco houve no precedente ato registral, o interessado deve buscar pela via própria a devida retificação.

A pretensão ora apresentada é a de registro do formal de partilha extraído dos autos do inventário de Judith Angela Paganini Curcelli (ou Corcelli), não abrindo ensanchas à discussão da averbação nº 01, pela qual constou que, por formal de partilha pelo falecimento de José Cosselli, no terreno objeto da matrícula nº 80.333 foram construídas cinco casas, que receberam os nºs 72, 72-A, 74, 76 e 76-A.

Então, pelo que consta da matrícula do imóvel, há simplesmente a construção de cinco casas no terreno objeto da matrícula nº 80.333.

Não havendo, portanto, identidade entre os imóveis descritos na matrícula imobiliária e no formal de partilha, o título não pode ingressar no fôlio real por desrespeito, notadamente, ao princípio da especialidade objetiva e da continuidade, sem falar no princípio da unidade matricial, pelo qual cada imóvel identificado deve ter matrícula própria.

Nesse sentido, a sentença aduziu que *"a descrição dos imóveis que consta do título não corresponde minimamente àquela que consta da matrícula nº 80.333, o que é bastante para obstar o registro do formal de partilha, em respeito aos princípios da legalidade, especialidade objetiva, continuidade e unitariedade matricial"*.

Sobre o princípio da especialidade objetiva, Narciso Orlandi



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Neto, ao citar Jorge de Seabra Magalhães, lembra que *"as regras reunidas no princípio da especialidade impedem que sejam registrados títulos cujo objeto não seja exatamente aquele que consta do registro anterior. É preciso que a caracterização do objeto do negócio repita os elementos de descrição constantes do registro"* (Narciso Orlandi Neto, Retificação do Registro de Imóveis, Juarez de Oliveira, pág. 68).

O registrador também exigiu a apresentação de documentação correspondente à edificação da casa de nº 144, do alvará de desdobro e da planta de aprovação, além de ter imposto a prévia retificação administrativa da área.

E as exigências igualmente são pertinentes.

No que se refere à averbação da construção da casa de nº 144, dispõe o subitem 120.3 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça:

"As construções, ampliações, reformas e demolições serão averbadas quando comprovadas por habite-se, certificado de conclusão de obra ou documento equivalente expedido pela prefeitura, acompanhado da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias relativas a obra de construção civil expedida pela Receita Federal do Brasil, ressalvado o disposto na Lei nº 13.865, de 08 de agosto de 2019".

No mais, a exigência de apresentação da certidão negativa de débitos de contribuições previdenciárias (CND) para averbação de construção encontra guarida no art. 47, II, da Lei nº 8.212/1991 que dispõe:



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

"Art. 47. É exigida Certidão Negativa de Débito-CND, fornecida pelo órgão competente, nos seguintes casos:

(...)

II - do proprietário, pessoa física ou jurídica, de obra de construção civil, quando de sua averbação no registro de imóveis, salvo no caso do inciso VIII do art. 30".

Vê-se, portanto, que a obrigação decorre de lei e a única exceção para a sua não apresentação é aquela estatuída no art. 30, VIII, da referida legislação, que isenta de contribuição à Seguridade Social a construção unifamiliar para uso próprio, executada sem a utilização de mão de obra assalariada, não havendo sequer alegação de se tratar da exceção.

Isso porque o Decreto nº 2.137, de 05 de março de 1.997, que regulamentou, entre outras, a Lei nº 8.212/1991, em seu art. 45, estabelece que *"nenhuma contribuição é devida à seguridade social se a construção residencial for unifamiliar, com área total não superior a setenta metros quadrados, destinada a uso próprio, do tipo econômico e tiver sido executadas sem a utilização de mão-de-obra assalariada"*, e, no caso, apesar da área construída ser de 63m², não se trata de construção unifamiliar (fls. 35), de modo que a hipótese vertente não se encaixa na exceção do art. 30, VIII, da Lei nº 8.212/1991.

Ocorre que o Supremo Tribunal Federal, por ocasião do julgamento das Ações Diretas de Inconstitucionalidade nº 394-1 e 173-6, declarou a inconstitucionalidade dos arts. 1º, I, III e IV e seus §§ 1º a 3º, e 2º da Lei nº 7.711/1988.

E o C. Órgão Especial do Egrégio Tribunal de Justiça do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Estado de São Paulo, ao decidir o Incidente de Arguição de Inconstitucionalidade nº 0139256-75.2011.8.26.0000, reconheceu a inconstitucionalidade apenas do art. 47, I, "d", da Lei nº 8.212/1991.

Logo, à falta de declaração judicial expressa e específica de que o dispositivo legal em comento padeça de inconstitucionalidade, não pode o Registrador estender-lhe a fulminação que afligiu a Lei nº 7.711/1988. E essa é a norma a ser observada, porquanto o ato buscado é de registro do formal de partilha, a ser precedido da averbação das construções, e a contribuição previdenciária é relativa à mão de obra utilizada na construção civil, revelando assim o vínculo da exigência com a inscrição visada para o acesso do título à tábua registral.

O Oficial de Registro tem o dever de fiscalizar o regular recolhimento dos tributos devidos por força dos atos que lhe forem apresentados, sob pena de responsabilização pessoal (art. 289 da Lei nº 6.015/1973).

Inclusive, a omissão do titular pode levar à sua responsabilidade solidária no pagamento do tributo (art. 134, VI, do Código Tributário Nacional).

Além disso, o registrador também exigiu a comprovação do desmembramento do imóvel.

Quanto a isso, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça estabelece que:

“66. Quando houver divisão de imóvel, deverá ser aberta matrícula para cada uma das partes resultantes, sendo



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

registrado, em cada matrícula, o título da divisão. Na originária, averbar-se-á a circunstância, com subsequente encerramento".

"120.2. Os desmembramentos de imóveis urbanos não subordinados ao registro especial da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dependerão de prévia aprovação da Prefeitura Municipal. Nos rurais, atender-se-á a legislação especial do INCRA".

"165.6. Em qualquer hipótese de desmembramento não subordinado ao registro especial do art. 18, da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, sempre se exigirá a prévia aprovação da Prefeitura Municipal".

E como bem decidiu a sentença, *"a averbação do desdobro de lote depende da comprovação da aprovação válida da Prefeitura Municipal: a apresentação do alvará de desdobro e da planta aprovada orientarão a descrição de cada porção desmembrada do imóvel original, indicando características e confrontações, localização, área, logradouro, número e sua designação cadastral (artigo 176, §1º, inciso II, 3, "b", da Lei de Registros Públicos)".*

Nesse ponto, o apelante insiste em dizer que *"não há que se falar neste momento em subdivisão dos imóveis, haja vista que todos continuam pertencendo a mesma matrícula e mesmo que fosse, todos os documentos exigidos já foram juntados"*.

Contudo, no formal de partilha apresentado há clara individualização dos imóveis que estão sendo partilhados, mas essa



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

individualização não ocorreu no registro imobiliário.

Houvesse o formal de partilha simplesmente atribuído aos herdeiros a parte ideal equivalente ao imóvel da matrícula nº 80.333, sem fazer a individualização de cada uma das casas construídas, seria possível o ingresso do título superada a exigência do desdobro, mas isso não é o que ocorreu no caso.

Por fim, para o título ser registrado no fôlio real, há de se proceder à prévia retificação do registro porque o imóvel está precariamente descrito, haja vista ausente as medidas de uma das laterais e do fundo, assim como da área.

A perfeita identificação do imóvel é necessária para atendimento do já mencionado princípio da especialidade objetiva (art. 176, §1º, II, 3, "a", Lei nº 6.015/73) e se faz conforme o disposto no artigo 213, I e II da referida lei.

Assim sendo, é o caso de manter os óbices pelas razões expostas.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** à apelação.

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica