



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Registro: 2025.0000443079

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1001087-52.2024.8.26.0383, da Comarca de Nhandeara, em que é apelante LEONARDO MIGUEL NETO, é apelado OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE NHANDEARA.

ACORDAM, em Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Deram provimento ao recurso de 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 1001087-52.2024.8.26.0383

Apelante: Leonardo Miguel Neto

Apelado: Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Nhandeara

VOTO Nº 43.771

EMENTA: DIREITO REGISTRAL. APELAÇÃO. DIREITO SUCESSÓRIO. RECUSA DE REGISTRO DE FORMAL DE PARTILHA EXTRAÍDO DE AÇÃO DE INVENTÁRIO. TÍTULO QUE SE SUJEITA À QUALIFICAÇÃO REGISTRAL, MAS QUE NÃO OFENDE O PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE. INOCORRÊNCIA DE PARTILHA *PER SALTUM*. HOMOLOGAÇÃO DO ITCMD PELA FAZENDA ESTADUAL E HOMOLOGAÇÃO JUDICIAL. COMPLEMENTAÇÃO DOS INFORMES FISCAIS E CONCORDÂNCIA DOS HERDEIROS DESNECESSÁRIAS. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Trata-se de apelação interposta contra sentença que manteve a recusa ao registro de formal de partilha sob o fundamento de que



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

necessária a realização de partilhas sucessivas e individualizadas, conforme a ordem dos falecimentos.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se o formal de partilha levado a registro viola o princípio da continuidade registral e se há necessidade de complementação da documentação apresentada.

III. Razões de decidir

3. Não se verifica partilha *per saltum*, tampouco violação ao princípio da continuidade. Desnecessidade de complementação de documentos. Título que comporta registro. Inventário conjunto com as partilhas simultâneas e perfeitamente individualizadas, situação que não se confunde com a partilha *per saltum*.

IV. Dispositivo e Tese

4. Recurso provido.

Tese de julgamento: "1. O título não configura partilha *per saltum* e não há necessidade de complementação dos documentos fiscais,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

notadamente porque, no processo de inventário, a Fazenda Estadual concordou com os recolhimentos de ITCMD realizados e o juízo homologou a partilha. 2. Dispensável concordância dos herdeiros com o georreferenciamento para ingresso, vez que já aberta nova matrícula e justificado o interesse no registro pelo recorrente.

Legislação e jurisprudência citadas:

- Lei n. 8.935/1994, art. 28; Lei n. 6.015/73, arts. 195, 213, 231 e 237.
- CSM, Apelação nº 413-6/7; Apelação nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação nº 0005176-34.2019.8.26.0344; Apelação nº 1001015-36.2019.8.26.0223; STF, HC 85911/MG, Rel. Min. Marco Aurélio, j. 25/10/2005.

Trata-se de recurso de apelação interposto por Leonardo Miguel Neto contra r. sentença proferida pela MM. Juíza Corregedora da Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Nhandeara (fls. 268/272), que manteve a recusa ao registro do formal de partilha expedido no processo de autos n.1000004-95.2017.8.26.0334 nas matrículas n. 3.522 e 7.032



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

daquela serventia (prenotação n. 93.283).

A Oficial esclarece que o título havia sido prenotado inicialmente em 19/03/2024, mas foi devolvido com exigências por três vezes (notas devolutivas n. 6.127, 6.261 e 6.276 de fls. 210/211, 212/213 e 214/215); que nova reapresentação foi feita, acompanhada de requerimento de suscitação de dúvida; que, embora se admita a tramitação cumulada de inventários, cada morte enseja um fato gerador de tributo e deve ser retratada no registro, com observância da ordem sucessória, sob pena de violação do princípio da continuidade (partilha *per saltum*); que, no caso, não houve comoriência; que, em que pese a Fazenda do Estado tenha se manifestado favoravelmente à expedição do formal de partilha, baseou-se no termo de homologação apresentado pelo Posto Fiscal (fl. 184), que apenas informou o valor total dos bens, não sendo possível confirmar se os valores atribuídos aos imóveis e quinhões dos herdeiros corresponde ao plano de partilha; que, após georreferenciamento do imóvel de matrícula n.7.032, esta foi encerrada, dando origem à matrícula n.21.090, o que torna necessário que os herdeiros concordem com a nova descrição e requisitem o registro na nova matrícula (fls. 01/07).

A parte interessada apresentou pedido de suscitação de dúvida às fls. 216/226, aduzindo que as exigências merecem ser revistas já que a partilha foi apresentada de forma correta, com indicação das datas de falecimento, e aprovada pelo fisco no processo de inventário, com homologação judicial; que a cumulação de inventários é prevista pelo Código de Processo Civil, o que garante maior celeridade e



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

efetividade; que a Fazenda Pública Estadual emitiu a certidão de homologação (fl. 184), o que comprova que os lançamentos efetuados na declaração de ITCMD estão corretos; que não há irregularidade que impeça o registro do título. Tanto é assim que teve ingresso perante o Registro de Imóveis da Comarca de Monte Aprazível.

Após manifestação do Ministério Público solicitando a intimação do interessado para se pronunciar a respeito dos demais apontamentos (fls. 230/231), a parte recorrente afirmou que *“diante das documentações e informações trazidas nos autos o mesmo entende que se faz desnecessário a cópia da Declaração do ITCMD, tendo em vista que conforme devidamente demonstrado nos autos, houve inclusive a informação do Procurador que houve o recolhimento do imposto devido, contudo, não sendo este o entendimento de Vossa Excelência, requer que seja oficializado a Fazenda Pública do Estado de São Paulo para que traga aos autos a Declaração completa do ITCMD (...)”* e apresentou a concordância a respeito da nova descrição do imóvel emitida pela representante do espólio de Agenor e Olívia, com reconhecimento de firma (fls. 249).

A MM. Juíza Corregedora Permanente concluiu como necessária correção da partilha (óbitos em datas distintas), com individualização de cada uma das heranças (fls. 268/272).

A parte apelante, em suas razões, sustenta que apresentou escritura pública de compra e venda de 0,6944% do imóvel objeto da matrícula n. 7.032, a qual foi lavrada perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas da Comarca de



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Poloni, juntamente com o formal de partilha expedido no processo de autos n.1000004-95.2017.8.26.0334; que o Código de Processo Civil admite a cumulação de inventários; que houve homologação da declaração de ITCMD e concordância com a expedição do formal de partilha pela Fazenda Pública Estadual; que a escritura foi registrada nas matrículas referentes aos outros imóveis que compuseram o formal de partilha perante o Registro de Imóveis da Comarca de Monte Aprazível (matrículas n. 14.970, 14.971, 14.972, 9.294, 5.957, 14.969 - fls. 68/74, 75/81, 82/88, 89/95, 100/106, 107/113, respectivamente).

A Procuradoria de Justiça se manifestou pela improcedência do recurso (fls. 310/313).

É o relatório.

De início, é importante observar que, ainda que se trate de título judicial, tal fato não o torna imune à qualificação registral (CSM, Apelação nº 413-6/7; Apelação nº 0003968-52.2014.8.26.0453; Apelação nº 0005176-34.2019.8.26.0344 e Apelação nº 1001015-36.2019.8.26.0223).

Nesse sentido, também a Ap. Cível nº 464-6/9, de São José do Rio Preto:

"Apesar de se tratar de título judicial, está ele sujeito à qualificação registrária. O fato de tratar-se o título de mandado judicial não o torna imune à qualificação registrária, sob o estrito ângulo da regularidade formal. O exame da legalidade não promove incursão sobre o



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

mérito da decisão judicial, mas à apreciação das formalidades extrínsecas da ordem e à conexão de seus dados com o registro e a sua formalização instrumental".

E, ainda:

"REGISTRO PÚBLICO - ATUAÇÃO DO TITULAR - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - DÚVIDA LEVANTADA - CRIME DE DESOBEDIÊNCIA - IMPROPRIEDADE MANIFESTA. O cumprimento do dever imposto pela Lei de Registros Públicos, cogitando-se de deficiência de carta de adjudicação e levantando-se dúvida perante o juízo de direito da vara competente, longe fica de configurar ato passível de enquadramento no artigo 330 do Código Penal - crime de desobediência - pouco importando o acolhimento, sob o ângulo judicial, do que suscitado" (STF, HC 85911 / MG - MINAS GERAIS, Relator: Min. MARCO AURÉLIO, j. 25/10/2005, Primeira Turma).

Vale ressaltar, outrossim, que o Oficial, titular ou interino, dispõe de autonomia no exercício de suas atribuições, podendo recusar títulos que entender contrários à ordem jurídica e aos princípios que regem sua atividade (art. 28 da Lei n. 8.935/1994), o que não se traduz como falha funcional.

Esta conclusão se reforça pelo disposto no item 117 do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Cap. XX das Normas de Serviço:

“Incumbe ao oficial impedir o registro de título que não satisfaça os requisitos exigidos pela lei, quer sejam consubstanciados em instrumento público ou particular, quer em atos judiciais”.

Em consequência, não há dúvidas de que a origem judicial não basta para garantir ingresso automático dos títulos no fôlio real, cabendo ao Oficial qualificá-los conforme os princípios e regras que regem a atividade registral.

Nota-se, ainda, que o caso trata de título e não de ordem judicial, de modo que não há como se sustentar descumprimento.

Em outros termos, apesar do trânsito em julgado da sentença homologatória proferida na ação de inventário (fl. 196), o formal de partilha dela extraído não está imune à qualificação registrária.

Eventual recusa, portanto, não configura violação à coisa julgada ou descumprimento de decisão judicial.

No mérito, como visto, a parte recorrente pretende o registro de formal de partilha extraído do processo de inventário de autos n. 1000004-95.2017.8.26.0334 (fl. 202, Vara Única da Comarca de Macauba).

Por meio da nota de devolutiva n.6.276, foram feitas as seguintes exigências (fls. 214/215):

“1. Entendemos, s.m.j., que o plano de partilha fere a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

continuidade e disponibilidade registrais, na medida em que não apresenta partilhas sucessivas e correlativas a cada um dos falecimentos.

Ademais, não ocorreu comoriência, não sendo então permitida a partilha 'per saltum', necessitando-se efetuar partilhas sucessivas, sob pena de violação do princípio da continuidade.

Assim, retificar o título. (...)

2. Apresentar cópia completa da Declaração do ITCMD – causa mortis dos inventariados Agenor Amaral da Silveira e Olívia Lopes da Silveira, acompanhadas das respectivas Certidão de Homologação expedida pela Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo e do comprovante de pagamento ou de isenção do tributo.

3. Do inventário e partilha dos bens deixados pelo falecimento de Agenor Amaral da Silveira e Olívia Lopes da Silveira, consta como inventariado e partilhado o imóvel rural de matrícula nº 7.032, deste Oficial.

Ocorre que a descrição do imóvel foi georreferenciada, e a matrícula encerrada, dando origem à matrícula de nº 21.090.

Assim, apresentar requerimento com firma reconhecida



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

pela representante do espólio de Agenor Amaral da Silveira e Olívia Lopes da Silveira, concordando com a descrição do imóvel e requerendo o registro do formal de partilha na matrícula M.21.090, com fundamento no artigo 213, parágrafo 13, da Lei nº 6.015/73".

Não há dúvida, como bem observado pela Oficial, de que não ocorreu comoriência: Agenor Amaral da Silveira faleceu em 14 de maio de 2015 (certidão de óbito à fl. 28) e Olívia Lopes da Silveira em 24 de dezembro de 2015 (certidão de óbito à fl. 29), de modo que há necessidade de o título retratar partilhas sucessivas.

Ainda que a legislação processual permita a cumulação de inventários para partilha de herança de pessoas diversas (artigo 672 do Código de Processo Civil), as sucessões devem ser feitas corretamente e de modo individualizado, com a declaração e o pagamento dos tributos devidos para cada hipótese de incidência prevista em lei.

Em outros termos, a sucessão de cada um dos titulares do domínio constitui um fato independente, que deve ser levado para o fôlio real nos termos do artigo 231 da Lei de Registros Públicos, o qual determina que, no preenchimento dos livros, sejam lançados "por ordem cronológica e em forma narrativa, os registros e averbações dos atos pertinentes ao imóvel matriculado". Garante-se, assim concretude ao princípio da continuidade registral.

Somente deste modo será possível a preservação da



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

ordem das sucessões e, por consequência, da ordem cronológica dos registros e do princípio da continuidade (artigos 195 e 237 da Lei n.6.015/73 e item 47 do Capítulo XX das NSCGJ).

No caso concreto, o que se vê é que as partilhas foram realizadas conjuntamente em processo de inventário, com indicação correta das datas de falecimento (fls. 09/27).

A Fazenda do Estado foi devidamente intimada quanto ao recolhimento dos impostos de transmissão e manifestou concordância (fls. 170/172 e 183/184).

Na sequência, o juízo competente homologou a partilha (fl. 189), com trânsito em julgado certificado à fl. 196.

Não se vislumbra fundamento, portanto, para questionamento sobre o plano de partilha elaborado e sobre os recolhimentos efetuados.

Em verdade, a própria exigência relativa à complementação da documentação pertinente ao ITCMD, item 2 de fls. 214/215, confirma que a conclusão pela configuração de *partilha per saltum* não é evidente.

Não bastasse isso, quando se analisa a documentação produzida no processo de inventário, podemos confirmar que o plano de partilha observou a ordem sucessória, tanto que houve recolhimento de dois impostos de transmissão: DITCMD n. 49547485, no valor de R\$ 22.242,50, e DITCMD n. 49551696, no valor de R\$ 22.242,50 (fl. 184).



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

Note-se que as matrículas n. 7.032 e 3.522 indicam que Agenor Amaral da Silveira, casado pelo regime de comunhão de bens com Olívia Lopes da Silveira, recebeu o equivalente a 0,6944% dos imóveis a partir da partilha dos bens deixados por Julia Piccinin (R.6/7.032, fls. 59/63 e R.5/3.522, fls. 120/127).

Com o falecimento de Agenor, em 14 de maio de 2015, metade dessas frações ideais foi transmitida aos respectivos herdeiros, os quais estão arrolados no plano de partilha, permanecendo a outra metade no patrimônio de Olívia.

Posteriormente, com o falecimento de Olívia, em 24 de dezembro de 2015, a outra metade das frações ideais foi transmitida aos mesmos herdeiros.

Não há, portanto, como se falar em partilha *per saltum*.

Ademais, embora não seja possível conferência da incidência tributária sobre cada uma das sucessões em decorrência da ausência de detalhamento do formal de partilha e dos informes fiscais, constata-se que a Fazenda Estadual, diretamente interessada no correto recolhimento de tributo e possuidora de todas as condições para a devida fiscalização, concordou com os valores pagos a título de ITCMD, de modo que incabível questionamento.

Desnecessários, portanto, aditamento da partilha para especificação de qual herança transmitida em cada sucessão abordada no inventário conjunto e apresentação da declaração completa de ITCMD.



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO CONSELHO SUPERIOR DA MAGISTRATURA

A terceira exigência apontada na nota devolutiva também não subsiste.

De fato, a parte recorrente justificou seu interesse no registro pretendido (negócio jurídico realizado com os herdeiros): visando regularização da propriedade tabular, apresentou à serventia imobiliária competente carta de sentença, que é documento público munido de presunção de veracidade.

Ademais, e de acordo com a informação da própria Oficial, nova matrícula foi aberta após o georreferenciamento, com encerramento da antiga.

Ou seja, concordância com o georreferenciamento realizado para adequar a descrição do imóvel às exigências legais já foi dada em momento oportuno no procedimento de retificação.

Não há, desta maneira, qualquer necessidade de maior cautela, o que se confirma pela declaração emitida pela herdeira/inventariante Roberta (fl. 249), ainda que após a suscitação da dúvida.

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

FRANCISCO LOUREIRO

Corregedor Geral da Justiça

Relator

Assinatura Eletrônica