Registro: 2026.0000475069

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1012941-40.2025.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que é apelante REGIANE ALVES AMORIM DA SILVA, é apelado 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE OSASCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do(a) relator(a), que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores FRANCISCO EDUARDO LOUREIRO (PRESIDENTE TRIBUNAL DE JUSTIÇA) (Presidente), LUÍS FRANCISCO AGUILAR CORTEZ (VICE PRESIDENTE), DAMIÃO COGAN (DECANO), ROBERTO MAC CRACKEN (PRES. SEÇÃO DE D. PRIVADO), LUCIANA BRESCIANI (PRES. SEÇÃO DE DIREITO PÚBLICO) E ROBERTO SOLIMENE (PRES. SEÇÃO DE DIREITO CRIMINAL).

São Paulo, 20 de maio de 2026.

SILVIA ROCHA (CORREGEDORA GERAL)
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1012941-40.2025.8.26.0405

Apelante: Regiane Alves Amorim da Silva

Apelado: 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco

Comarca: Osasco

Voto nº 39.840

APELAÇÃO. DÚVIDA. REGISTRO DE IMÓVEIS. FORMAL DE PARTILHA. DIVERGÊNCIA ENTRE FRAÇÃO PARTILHADA E BASE DE CÁLCULO DO TRIBUTO. EXIGÊNCIA DE RETIFICAÇÃO DE DECLARAÇÃO DE ITCMD E RECOLHIMENTO COMPLEMENTAR. QUALIFICAÇÃO REGISTRAL. EXIGÊNCIA ESCORREITA. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Por força do princípio da legalidade estrita, a origem judicial do título não o blinda do exame qualificatório do registrador.

2. O artigo 289 da Lei n. 6.015/1973 impõe ao delegatário o dever de "rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício". Tal dever, em regra, consiste na verificação do recolhimento do tributo (ocorrência do pagamento) e não abrange a verificação aprofundada da exatidão dos aspectos quantitativos do fato gerador (alíquota e base de cálculo), ressalvados erros flagrantes, evidentes em razão dos elementos de informação constantes do próprio título (qualificação extrínseca).

3. No caso concreto, o título judicial indica a transmissão de metade da propriedade do imóvel, mas a declaração de imposto submetida ao oficial aponta o cálculo e o recolhimento do tributo sobre apenas a quarta parte do bem. Essa inconsistência demonstra o flagrante equívoco da base de cálculo declarada, em razão das informações constantes do próprio título, o que obsta o respectivo registro.

4. Recurso não provido.

Cuida-se de recurso de apelação interposto por Regiane Alves Amorim da Silva contra sentença proferida pelo Juízo Corregedor Permanente do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Osasco, que julgou procedente a dúvida e manteve a exigência de retificação da declaração de ITCMD e a apresentação de nova certidão de homologação para registro de formal de partilha.

Nas razões recursais, a apelante aduz, em suma: preliminarmente, a nulidade da sentença por suposta ausência de fundamentação; e, no mérito, que: i) não cabe ao oficial registrador aferir a regularidade da apuração da incidência ou isenção do imposto, pois eventual divergência comporta cobrança administrativa ou judicial pela Fazenda; ii) o comando judicial contido no formal de partilha deve ser cumprido, com a completa inexistência de impedimento para o registro; iii) a partilha configurou divisão igualitária, de modo que não houve recebimento de quinhão de valor maior ao da respectiva parte cabível, capaz de justificar o pagamento de diferença de valores do tributo. Pede a reforma da sentença.

A Procuradoria Geral de Justiça manifestou-se às fls. 152-157 pelo não provimento do recurso.

Recurso tempestivo.

É o relatório.

A preliminar de nulidade por ausência de fundamentação não merece prosperar. Ao contrário do alegado, o juízo de primeiro grau expôs de forma clara os motivos de seu convencimento. A sentença (fls. 91-92) indicou a discrepância matemática entre a fração partilhada (50%) e a declarada ao fisco (25%), invocou o dever legal de fiscalização do oficial previsto no artigo 289 da Lei de Registros Públicos e refutou o parecer ministerial com base na ressalva expressa da certidão fazendária.

Assim, rejeita-se a preliminar.

Passa-se à análise do mérito propriamente dito.

A controvérsia recursal cinge-se à legalidade da exigência de que se retifique a declaração de ITCMD e se apresente nova certidão de homologação para registro do formal de partilha.

De início, cumpre consignar que a qualificação registral é o "juízo prudencial, positivo ou negativo, da potência de um título em ordem à sua inscrição predial" (DIP, Ricardo Henry Marques. Sobre a qualificação no registro de imóveis. *Revista de Direito Imobiliário.* São Paulo: RT 29, 1992, p. 39). É por meio desse juízo, pautado no princípio da legalidade estrita, que o registrador examina a viabilidade do ingresso do título no fólio real.

Nesse cenário, é cediço que a origem judicial do documento não o blinda desse exame qualificatório. Com efeito, "a qualificação registral é admitida sobre os títulos judiciais quanto aos elementos extrínsecos, não sendo permitido ao registrador alterar o conteúdo da decisão judicial sob qualquer fundamento." (PASSOS, Josué Modesto; BENACCHIO, Marcelo. *A dúvida no registro de imóveis*. 2. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2022, p. 144).

Nesse rumo, o item 117 do Capítulo XX do Tomo II das Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça (NSCGJ/SP) impõe ao registrador imobiliário o dever de "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". Justamente por isso, a qualificação negativa de um mandado ou formal de partilha "não caracteriza desobediência nem descumprimento de decisão judicial" (TJSP; Apelação Cível 1005304-40.2022.8.26.0309; Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 27.1.2023).

A qualificação extrínseca inclui, nesse sentido, o controle da arrecadação dos impostos devidos em razão dos títulos apresentados a

inscrição, conforme estabelece o artigo 289 da Lei n. 6.015/1973, que impõe aos delegatários o dever de "rigorosa fiscalização do pagamento dos impostos devidos por força dos atos que lhes forem apresentados em razão do ofício". O descumprimento desse dever (conduta omissiva), vale notar, pode implicar responsabilidade tributária do oficial pelos tributos devidos pelos atos perante si praticados, nos termos do art. 134, VI, do Código Tributário Nacional.

Especificamente no que toca ao imposto de transmissão *causa mortis* e de doação (ITCMD), o art. 25 da Lei Estadual n. 10.705/2000 veda a prática de atos sem a prévia comprovação do recolhimento tributário, ao determinar que "[n]ão serão lavrados, registrados ou averbados pelo tabelião, escrivão e oficial de Registro de Imóveis, atos e termos de seu cargo, sem a prova do pagamento do imposto."

Para viabilizar a fiscalização do recolhimento do referido imposto, foi editada a Portaria CAT n. 89/2020 pela Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo, cujo art. 12 determina ao registrador imobiliário (responsável tributário) a conferência da declaração de ITCMD e da respectiva certidão de homologação expedida pelo órgão fazendário:

> Art. 12 - Quando do registro de alterações na propriedade de imóvel, ocorridas em virtude de transmissão "causa mortis", os Cartórios de Registro de Imóveis deverão exigir os seguintes documentos:
>
> I - na hipótese de transmissão realizada por meio de inventário judicial:
>
> a) **cópia da Declaração de ITCMD** em que constem os imóveis objetos da transmissão, avaliados conforme o capítulo IV da Lei 10.705/2000;
>
> b) **certidão de homologação**, expedida pela Secretaria da Fazenda e Planejamento, referente ao número da Declaração de ITCMD apresentada e, tratando-se de 'Certidão de Homologação - Sem Pagamento', **comprovante de pagamento dos débitos declarados**

na referida declaração de ITCMD.

Por isso, a regra de que o registrador não deve exigir quitação de débitos fiscais para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais comporta exceção justamente no caso do "**recolhimento do imposto de transmissão** e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos" (item 117.1 do Capítulo XX do Tomo II das NSCGJ/SP).

O dever de fiscalização do recolhimento do ITCMD, em regra, consiste na verificação do recolhimento e não abrange a verificação aprofundada da exatidão dos aspectos quantitativos do fato gerador (alíquota e base de cálculo), ressalvados erros flagrantes, evidentes em razão dos elementos de informação constantes do próprio título (qualificação extrínseca).

Sobre o tema, vale conferir a jurisprudência correlata do Conselho Superior da Magistratura:

> REGISTRO DE IMÓVEIS - ESCRITURA DE DOAÇÃO - RECUSA DO OFICIAL - EXIGÊNCIA DE RETIFICAÇÃO DA DECLARAÇÃO DE DOAÇÃO EXTRAJUDICIAL APRESENTADA À FAZENDA DO ESTADO PARA ALTERAR A BASE DE CÁLCULO DO ATO NEGOCIAL - DECLARAÇÃO QUE INFORMA ISENÇÃO DO ITCMD - **DEVER DE FISCALIZAÇÃO DO OFICIAL DE REGISTRO QUE SE LIMITA À EXISTÊNCIA DO RECOLHIMENTO DO TRIBUTO, BEM COMO DA RAZOABILIDADE DA BASE DE CÁLCULO** - JUÍZO DE VALOR SOBRE ISENÇÃO DO TRIBUTO QUE NÃO COMPETE AO OFICIAL - DÚVIDA IMPROCEDENTE - APELO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1003772-34.2022.8.26.0114; Rel. Des. Fernando Torres Garcia (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura j. 27.1.2023);

> REGISTRO DE IMÓVEIS – Escritura pública de inventário, adjudicação e partilha – Recusa do Oficial com fundamento na irregularidade de recolhimento de tributo – Discordância quanto à base de cálculo do ITCMD – **Dever de fiscalização do Oficial de Registro que se limita à existência do recolhimento do tributo, bem como da razoabilidade da base de cálculo** – Impossibilidade de recusa ao registro da transmissão causa mortis – Dúvida improcedente – Recurso provido. (TJSP; Apelação Cível 0001065-55.2016.8.26.0459; Rel. Des. Ricardo Anafe (Corregedor-Geral); Conselho Superior da Magistratura; j. 27.5.2021).

Uma vez firmadas tais premissas, no caso ora em apreço, verifica-se que foi apresentado a registro formal de partilha (fls. 20, 33-45) decorrente do falecimento de Lavio Moreira Amorim, autor da herança, o qual era proprietário da fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da matrícula n. 66.550 (fls. 4-8).

Prenotado o título sob o n. 450.568, o oficial negou o seu registro em nota de devolução com o seguinte teor (fls. 57):

> - Solicito a retificação da Declaração do ITCMD para constar corretamente o valor do imóvel referente a 50%, ou seja, R$86.908,17, recolhendo a diferença do referido imposto, juntando para tanto a declaração retificada, guias, comprovantes de pagamento e Certidão de Homologação, a ser expedida pela Fazenda Estadual de São Paulo, referente esta nova declaração, todos nos originais ou cópias autenticadas. Fundamentação: Artigo 9º da Lei 10.705/2000 e Artigo 12, inciso I, alínea B da Portaria CAT-89, de 26 de outubro de 2020 da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo.

Irresignada com o óbice, a parte suscitada reapresentou o título, sob a prenotação n. 452.597, com requerimento expresso de

suscitação de dúvida (fls. 9-11, 17-19), a qual foi julgada procedente na sentença apelada em razão do dever constante do art. 289 da Lei n. 6.015/1973.

Com efeito, conforme fundamentação supra, o art. 289 da Lei n. 6.015/1973 impõe ao oficial o dever estrito de fiscalizar o pagamento dos tributos, **controle este que abrange a adequação da base de cálculo declarada diante dos elementos de informação constantes do próprio título apresentado a registro.**

No caso em tela, ao apresentar o plano de partilha nos autos do inventário judicial, a própria recorrente declarou a transmissão da integralidade da fração ideal do falecido, correspondente a **50% do imóvel,** aos herdeiros (filhos) (fls. 35). Como o imóvel tem o valor venal de R$ 173.816,34 (fls. 31), a fração de 50% partilhada tem o valor venal de R$ 86.908,17.

Contudo, a declaração de ITCMD submetida ao oficial aponta o cálculo e o recolhimento do imposto sobre valor equivalente a apenas 25% do bem (R$ 43.454,09), conforme se extrai de fls. 50 e 119. Tal inconsistência demonstra a patente incorreção da base de cálculo adotada diante dos elementos de informação constantes do próprio título (qualificação extrínseca). Se o título apresentado a registro representa a transferência de determinada fração ideal de imóvel, então a base de cálculo do imposto de transmissão deve corresponder a essa fração do valor venal do imóvel. A adoção de fração diversa daquela constante do título configura erro flagrante e manifesto na declaração da base de cálculo do imposto, o que justifica a recusa do ingresso do título com amparo no art. 289 da Lei n. 6.015/1973.

À luz das considerações expostas, portanto, conclui-se que o óbice ao ato de registro pretendido se revela escorreito, razão pela qual deve ser ratificada a sentença proferida.

Por fim, tendo em vista os fatos apurados neste feito, cópia do acórdão servirá de ofício à Secretaria da Fazenda e Planejamento do Estado de São Paulo, com senha de acesso aos autos, para ciência e eventuais providências cabíveis em relação ao tributo sob exame.

Ante o exposto, **nego** provimento ao recurso.

SILVIA ROCHA

Corregedora-Geral da Justiça

Relatora

Assinatura Eletrônica